

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**İSTANBUL – BEYOĞLU**

**13 ADET İŐ YERİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 07.07.2020**

**Rapor Numarası: SKR-2020-00049**

**Değer Tarihi: 30.06.2020**



**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-2020-00049                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler         | : | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 2 no'lu, 1. Normal katta yer alan 10-11-12-13 no'lu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-24-25-26-27-28-29-30 nolu bağımsız bölümlü İş Yerleri |
| Çalışmanın Konusu                           | : | Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi      | : | Banka: Hacımimi Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, No:44, Beyoğlu/İstanbul<br>İşyerleri: Hacımimi Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, No:44 Kat:1 ve 3 Beyoğlu/İstanbul                                                                                                                                                                                                                 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı   | : | 793,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı | : | Banka: 357 m <sup>2</sup><br>İşyerleri Toplamı: 1.235,73 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu  | : | Turizm+ Hizmet+ Ticaret Alanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 30.06.2020 Tarihi İtibariyle

|           | Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL) |
|-----------|-------------------------------------------|
| KDV Hariç | 25.257.000                                |
| KDV Dâhil | 29.803.260                                |

|           | Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL) |
|-----------|-------------------------------------------------|
| KDV Hariç | 100.000                                         |
| KDV Dâhil | 118.000                                         |

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

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, 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 .....                                                                                                                                                                       | 13 |
| 5.4     | Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                                                                               | 13 |
| 5.5     | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 13 |
| 5.6     | Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....                                                                                                                                                                | 13 |
| 5.6.1   | Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....                                                                                                                                               | 14 |
| 5.7     | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....                                                                                                                                                                          | 14 |
| 5.8     | Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                  | 15 |
| 5.9     | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                                  | 15 |
| 5.10    | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 15 |
| 5.11    | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 15 |
| 5.12    | Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                           | 16 |
| 5.13    | Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....                                                                                                                                                                 | 16 |
| 5.14    | Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....                                                                                                                                                                               | 17 |
| 6       | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                     | 18 |
| 6.1     | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                          | 18 |
| 6.2     | SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                  | 18 |
| 6.3     | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ....                                                                                                                       | 18 |
| 6.4     | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....                                                                                                                                        | 18 |
| 6.5     | 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 .....                                                                                              | 20 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.5.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                        | 24 |
| 6.5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                         | 24 |
| 6.6   | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                               | 29 |
| 6.7   | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                       | 29 |
| 6.8   | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                    | 29 |
| 6.9   | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                     | 29 |
| 7     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                    | 30 |
| 7.1   | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                          | 30 |
| 7.2   | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                     | 30 |
| 7.3   | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 31 |
| 7.4   | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... | 31 |
| 7.5   | Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                                                           | 31 |
| 7.6   | Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                       | 31 |
| 8     | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                   | 32 |
| 8.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                               | 32 |
| 8.2   | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                     | 32 |
| 9     | EKLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 33 |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 30.06.2020

**Rapor Numarası** : SEKR-2020-00049

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin katta yer alan 2 nolu, 1. normal katta yer alan 10-11-12-13 nolu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-24-25-26-27-28-29-30 nolu bağımsız bölümlü işyerlerin Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

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

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

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



## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin katta yer alan 2 nolu, 1. Normal katta yer alan 10-11-12-13 nolu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-24-25-26-27-28-29-30 nolu bağımsız bölümlü işyerlerinin güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### **3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

#### **3.1 Değer Tanımları**

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

##### **3.1.1 Pazar Değeri**

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



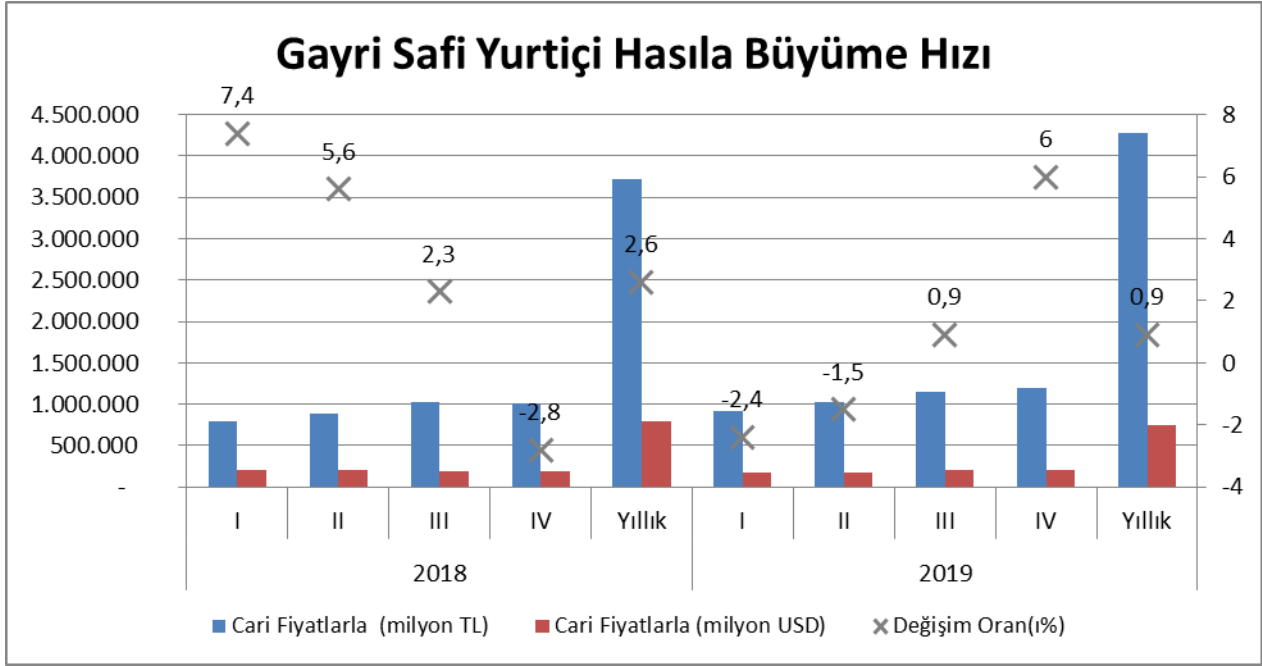
## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

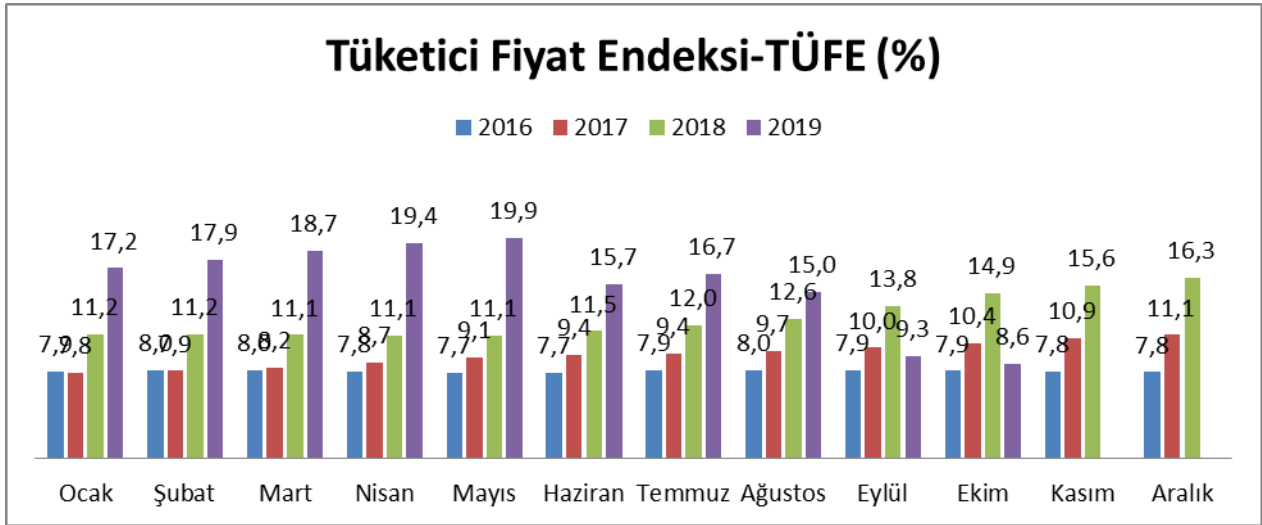
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye 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 km<sup>2</sup>'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Adını, Pera da denen, Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal



Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

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

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

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

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

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

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar Beyoğlu ilçesi Karaköy semtinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı bina, Karaköy'den Beşiktaş istikametine doğru Kemeraltı Caddesi üzerinden devam ederken Tophane tramvay istasyonuna gelmeden caddenin sağ tarafında yer almaktadır.

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

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

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



Uydu Görüntüsü





Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

### 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

#### Beyanlar Hanesinde

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

#### Şerhler Hanesinde

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

### 5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 16.04.2018 tarih 3787 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 Tarihinde 590 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmişlerdir.

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

### 5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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





#### 5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

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

#### 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yıl içerisinde bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

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

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

## 5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

|                          |        |                                       |        |          |                            |
|--------------------------|--------|---------------------------------------|--------|----------|----------------------------|
| İnşaat Tarzı             | :      | Betonarme Karkas                      |        |          |                            |
| İnşaat Nizamı            | :      | Bitişik                               |        |          |                            |
| Binanın Kat Adedi        | :      | Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 7 Normal Kat |        |          |                            |
| Yaşı                     | :      | ~44                                   |        |          |                            |
| Brüt Alanı               | :      |                                       |        | Büyüklik |                            |
|                          |        | Bağımsız Bölümler                     | Kat    | (m2)     | Yön                        |
|                          |        | 2 No'lu Asma Katlı İşyeri             |        | 357,33   | 3 Cepheli                  |
|                          |        | 10 No'lu İşyeri                       | 1. Kat | 146,01   | Gece Kuşu ve Kemeraltı     |
|                          |        | 11 No'lu İşyeri                       | 1. Kat | 256,32   | Necatibey Cad.             |
|                          |        | 12 No'lu İşyeri                       | 1. Kat | 77,58    | Kemeraltı Cad.             |
|                          |        | 13 No'lu İşyeri                       | 1. Kat | 77,58    | Kemeraltı Cad.             |
|                          |        | 23 No'lu İşyeri                       | 3. Kat | 92,5     | Necatibey Cad.             |
|                          |        | 24 No'lu İşyeri                       | 3. Kat | 112,71   | Necatibey Cad.             |
|                          |        | 25 No'lu İşyeri                       | 3. Kat | 162,82   | Necatibey - Gece Kuşu Cad. |
|                          |        | 26 No'lu İşyeri                       | 3. Kat | 89,49    | Kemeraltı - Gece Kuşu Cad. |
|                          |        | 27 No'lu İşyeri                       | 3. Kat | 51,34    | Kemeraltı Cad.             |
|                          |        | 28 No'lu İşyeri                       | 3. Kat | 51,34    | Kemeraltı Cad.             |
|                          |        | 29 No'lu İşyeri                       | 3. Kat | 52,48    | Kemeraltı Cad.             |
|                          |        | 30 No'lu İşyeri                       | 3. Kat | 65,56    | Kemeraltı Cad.             |
|                          | Toplam | 1.593,06                              |        |          |                            |
| Elektrik                 | :      | Mevcut                                |        |          |                            |
| Su                       | :      | Mevcut                                |        |          |                            |
| Isınma                   | :      | Var                                   |        |          |                            |
| Kanalizasyon             | :      | Mevcut                                |        |          |                            |
| Asansör                  | :      | Mevcut                                |        |          |                            |
| Yangın Merdiveni         | :      | Mevcut                                |        |          |                            |
| Otopark                  | :      | Var                                   |        |          |                            |
| Yangın Söndürme Tesisatı | :      | Var                                   |        |          |                            |
| Su Deposu                | :      | Var                                   |        |          |                            |
| Jeneratör                | :      | Mevcut                                |        |          |                            |

## 5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlardan banka, binanın zemin ve asma katında, işyerleri ise, binanın 1. ve 3. katında yer alan farklı büyüklükteki bağımsız bölümlerdir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2 no'lu bağımsız bölüm banka olarak kullanılmış ancak hâlihazırda boş durumdadır. 2 no'lu Bağımsız bölüm için yapı kayıt belgesi alınmış olup, Kemeraltı, Necati Bey ve Gece Kuşu Caddesi cephelidir.
- 1 Normal katta yer alan 10 no'lu taşınmaz Gece Kuşu ve Kemeraltı Caddesi cepheli, 11 no'lu taşınmaz Necati Bey cepheli olup, 12 ve 14 no'lu taşınmazlar Kemeraltı Caddesi'ne bakmakta olup, daha önce bankanın operasyon birimi olarak birleştirilmiş katında yer almaktadırlar.
- 3 Normal katta 23,24,25,26,27,28,29 ve 30 no'lu taşınmazlar bulunmaktadır. 23,24 no'lu bağımsız bölümler Necati Bey Caddesi, 25 no'lu bağımsız bölüm Necati Bey ve Gece Kuşu Caddesi cepheli, 26 no'lu bağımsız bölüm Kemeraltı ve Gece Kuşu Caddesi cepheli 27,28,29 ve 30 no'lu bağımsız bölümler ise Kemeraltı Caddesi cephelidir. Bu katta bankanın operasyon

birimi olarak kullanılmış olduğu için birleştirilmiş olup, şu an aktif olarak kullanılmamaktadır. Necati Bey Caddesi tarafına bakan taşınmazlar Galata Port ve Marmara Denizi manzaralıdır.

- Taşınmazın bulunduğu iş hanı Kemeraltı Caddesi ile Necatibey Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Binanın girişi ve bankanın girişi zemin kattan ve Kemeraltı Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Bankanın girişi ana bina girişinden olmayıp Kemeraltı Caddesi ile Necatibey Caddesi'nin birleştiği aradan, zemin kattan sağlanmaktadır. Katlarda yer alan işyerlerine ise ana bina girişinden ulaşılmaktadır.
- Banka olarak kullanılmış ancak hâlihazırda boş olan asma katlı 2 no'lu bağımsız bölüm için yapı kayıt belgesi alınmıştır. 2 no'lu bağımsız bölüm zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre zemin katı 207,86 m<sup>2</sup>, asma katı 104,47 m<sup>2</sup>'dir. Zemin kat, projesi ile uyumludur. Asma kat galeri boşluğuna doğru 45 m<sup>2</sup> büyütülmüştür. Toplam alan 357,33 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Dükkanın zemin ve asma katında zeminler kısmi granit seramik, kısmi lamine parke kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları fayans kaplıdır. Katlarda ihtiyaca göre cam ve alçıpanla bölümlendirmeler yapılmıştır.
- 1. ve 3. normal katlarda yer alan tüm bağımsız bölümlerin zeminleri kısmi seramik, kısmi laminant parke olup duvarlar plastik boyadır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları fayans kaplıdır.
- Taşınmazların içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- 2 no'lu bağımsız bölüm içerisindeki proje harici büyümeler yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşturulmuştur.

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

#### **5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmazlar tamamı hâlihazırda kullanılmamaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

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

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede otopark sorunu vardır.

#### Fırsatlar

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

#### 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/büyüklik/yaş/inşaat 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 büyüklik 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

| SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ |                             |                         |                   |               |                             |                                               |                                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EMS AL                       | Yeri                        | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Fiyatı        | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı | Kaynak                                        | Emsal Özellikleri                                                                                 |
| 1                            | Galataport Projesi'ne yakın | 40                      | 40                | 2.650.000 TL  | 66.250 TL                   | Coldwell Banker Duru 0 (535) 721 59 90        | Galataport projesine 100 m uzaklıkta hâlihazırda 9.000 TL kiracısı bulunan dükkân                 |
| 2                            | Karaköy'de                  | 350                     | 161               | 12.000.000 TL | 74.534 TL                   | Optimum Gayrimenkul 0 (532) 264 78 52         | Karaköy cafe-barların yoğun olduğu sokak üzerinde tamamı restoran olarak kullanılmış 5 katlı bina |
| 3                            | Galataport Projesi'ne yakın | 375                     | 225               | 12.500.000 TL | 55.556 TL                   | Vaa Gayrimenkul Ltd. 0 (532) 683 38 40        | Galataport projesine yakın konumda 175 m2 dükkân ve üst katta 200 m2 ofis satışıdır               |
| 4                            | Galataport Projesi'ne yakın | 90                      | 52,5              | 2.750.000 TL  | 52.381 TL                   | WEMEX Safirline Gayrimenkul 0 (537) 987 87 23 | Tersane Caddesi'ne 3. parsel, zemin+1+2 normal katta 30 m2 oturumlu bina                          |

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





### Satılık Dükkan Emsal Krokisi

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

|                                               | Satılık Dükkan Emsalleri |               |               |               |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|
| SATILIK EMSAL DÜZELTME                        | Emsal 1                  | Emsal 2       | Emsal 3       | Emsal 4       |
| İstenen Fiyat(TL)                             | 2.650.000                | 12.000.000    | 12.500.000    | 2.750.000     |
| Pazarlık Payı                                 | 30%                      | 30%           | 30%           | 35%           |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                   | 1.855.000                | 8.400.000     | 8.750.000     | 1.787.500     |
| Düzeltilmiş Büyüklük(m2)                      | 40                       | 161           | 225           | 52,5          |
| Birim M2 Değeri                               | 46.375                   | 52.174        | 38.889        | 34.048        |
| Konum Düzeltmesi                              | 10%                      | -20%          | -20%          | 30%           |
| Büyüklük Düzeltmesi                           | -35%                     | -10%          | 0%            | -35%          |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi                    | -5%                      | -5%           | 5%            | 5%            |
| <i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>              | <i>-30%</i>              | <i>-35%</i>   | <i>-15%</i>   | <i>0%</i>     |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b> | <b>32.463</b>            | <b>33.913</b> | <b>33.056</b> | <b>34.048</b> |
| <b>Ortalama</b>                               | <b>33.370 TL</b>         |               |               |               |

Dükkan/Mağaza birim m2 değeri 33.370 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan bankanın değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda gösterilmiştir.

| 2 No'lu Bağımsız Bölüm Alanı (m2)- Dükkan | 2 No'lu Bağımsız Bölüm Düzeltilmiş Alanı (m2) | Birim m2 Değeri (TL) | Pazar Değeri (TL) |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| 357,33                                    | 282,595                                       | 33.370 TL            | 9.430.000 TL      |



Bölgede yakın konumda ofis emsalleri incelenmiştir. Bölgede ofis/büro emsali kısıtlıdır. Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen ofis emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

| SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ |                                   |                         |                   |              |                             |                                                  |                                                                                                                                      |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EMSAL                      | Yeri                              | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Fiyatı       | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı | Kaynak                                           | Emsal Özellikleri                                                                                                                    |
| 1                          | Galata port Projesinin Merkezinde | 150                     | 140               | 3.000.000 TL | 21.429 TL                   | Realty One Property Management<br>0535 343 82 02 | Kemankeş Caddesi'nin üzerinde Galataport'a komşu, 5 kat ofis                                                                         |
| 2                          | Kemankeş Mahallesi'nde            | 180                     | 170               | 2.250.000 TL | 13.235 TL                   | Optimum Gayrimenkul 0532 264 78 52               | Halil Paşa Sokak'a yakın, Galata Köprüsü manzaralı, 5 kat ofis                                                                       |
| 3                          | Galata port Projesine çok yakın   | 55                      | 55                | 1.250.000 TL | 22.727 TL                   | Serdar Aslan 0 (532) 701 02 76                   | Karaköy'de Fransız Geçidi ve Galata port gibi merkezi bir konumda olan, tarihi binada, yüksek tavan deniz gören 55 m2 ön cephe ofis. |
| 4                          | Galata'da                         | 140                     | 130               | 1.600.000 TL | 12.308 TL                   | Optimum Gayrimenkul 0532 264 78 52               | Galata'da Hacı Ali Sokak'ta yüksek giriş                                                                                             |



Satılık Ofis Emsal Krokisi

Emsaller konum, büyüklük ve inşaat kalitesi dikkate alınarak düzeltmelere tabi tutulmuş olup düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

|                                               | Satılık Ofis Emsalleri |               |               |               |
|-----------------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| SATILIK EMSAL DÜZELTME                        | Emsal 1                | Emsal 2       | Emsal 3       | Emsal 4       |
| İstenen Fiyat(TL)                             | 3.000.000              | 2.250.000     | 1.250.000     | 1.600.000     |
| Pazarlık Payı                                 | 30%                    | 20%           | 30%           | 20%           |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                   | 2.100.000              | 1.800.000     | 875.000       | 1.280.000     |
| Düzeltilmiş Büyüklük(m2)                      | 140                    | 170           | 55            | 130           |
| Birim M2 Değeri                               | 15.000                 | 10.588        | 15.909        | 9.846         |
| Konum Düzeltmesi                              | -5%                    | 20%           | 5%            | 20%           |
| Büyüklük Düzeltmesi                           | -15%                   | -15%          | -25%          | -15%          |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi                    | 0%                     | 0%            | 0%            | 0%            |
| <i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>              | <i>-20%</i>            | <i>5%</i>     | <i>-20%</i>   | <i>5%</i>     |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b> | <b>12.000</b>          | <b>11.118</b> | <b>12.727</b> | <b>10.338</b> |
| <b>Ortalama</b>                               | <b>11.546 TL</b>       |               |               |               |

Ofis/Büro birim m2 değeri 11.546 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır: Bu birim 11 nolu bağımsız bölüm için belirlenmiş, diğer bağımsız bölümlerin sadece büyüklükleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış ve buna bağlı olarak bağımsız bölümlerin birim değerleri takdir edilmiştir.

| Bağımsız Bölüm No | Kat       | Büro Alanı, m2 | Birim Değeri, m2/TL | Pazar Değeri, TL     |
|-------------------|-----------|----------------|---------------------|----------------------|
| 10                | 1. normal | 146,01         | 12.354 TL           | 1.804.000 TL         |
| 11                | 1. normal | 256,32         | 11.546 TL           | 2.959.000 TL         |
| 12                | 1. normal | 77,58          | 13.278 TL           | 1.030.000 TL         |
| 13                | 1. normal | 77,58          | 13.278 TL           | 1.030.000 TL         |
| 23                | 3. normal | 92,5           | 13.278 TL           | 1.228.000 TL         |
| 24                | 3. normal | 112,71         | 12.354 TL           | 1.392.000 TL         |
| 25                | 3. normal | 162,82         | 12.354 TL           | 2.011.000 TL         |
| 26                | 3. normal | 89,49          | 13.278 TL           | 1.188.000 TL         |
| 27                | 3. normal | 51,34          | 14.432 TL           | 741.000 TL           |
| 28                | 3. normal | 51,34          | 14.432 TL           | 741.000 TL           |
| 29                | 3. normal | 52,48          | 14.432 TL           | 757.000 TL           |
| 30                | 3. normal | 65,56          | 14.432 TL           | 946.000 TL           |
| <b>Toplam</b>     |           | <b>1235,73</b> | <b>12.808 TL</b>    | <b>15.827.000 TL</b> |

12 adet taşınmazın toplam değeri 15.827.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre dükkan ve ofislerin değeri toplamı 25.257.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

|         |               |
|---------|---------------|
| Dükkân  | 9.430.000 TL  |
| Bürolar | 15.827.000 TL |
| TOPLAM  | 25.257.000 TL |

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

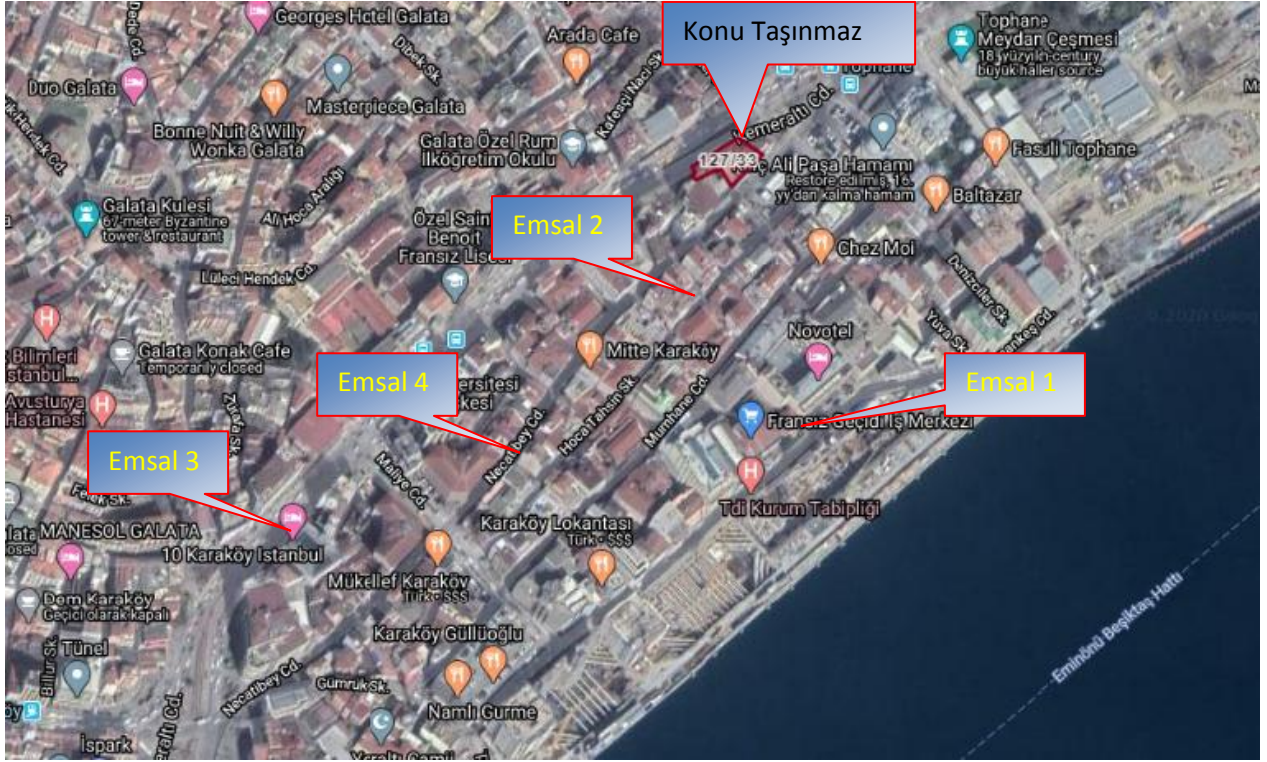
### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Bölgede konu gayrimenkule benzer nitelikte dükkân emsali kısıtlıdır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

| KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ |                       |                         |                   |              |                             |                                                |                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EMSAL                        | Yeri                  | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Aylık Kirası | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Kaynak                                         | Emsal Özellikleri                                                                                                     |
| 1                            | Kemankuş Caddesi      | 315                     | 273               | 60.000 TL    | 220 TL                      | Remax Forever 0 (533) 453 22 04                | Karaköy'de Galataport'un tam karşısında, 255 m2 zemin, 60 m2 bodrum katlı dükkân                                      |
| 2                            | Akçe Sokak'ta         | 280                     | 182               | 25.000 TL    | 137 TL                      | Optimum Gayrimenkul 0 (532) 471 61 99          | Karaköy Akçe Sokak'ta bodrum kat 120m2 +zemin kat 140 m2 + 20 m2 Ön kullanımı olup toplamda 280 m2                    |
| 3                            | Necatibey Caddesi'nde | 60                      | 45                | 6.000        | 133 TL                      | İstiklal Caddesi Gayrimenkul 0 (541) 303 18 02 | 30 m2 oturumlu, asma katlı dükkân                                                                                     |
| 4                            | Necatibey Caddesi'nde | 360                     | 219,96            | 27.000 TL    | 123 TL                      | Remax Extra 2 0 (553) 238 77 60                | Necatibey Caddesi üzerinde bodrum, zemin ve asma kattan oluşan 120 m2 zemin, 120 m2 bodrum, 120 m2 asma katlı dükkân. |



#### Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

Emsaller konum, büyüklük ve reklam kabiliyeti dikkate alınarak düzeltilmelere tabi tutulmuş ve birim değer hesaplanmıştır.

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

|                                               | Kiralık Dükkan Emsalleri |            |            |            |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| KİRALIK EMSAL DÜZELTME                        | Emsal 1                  | Emsal 2    | Emsal 3    | Emsal 4    |
| İstenen Kira(TL)                              | 60.000                   | 25.000     | 6.000      | 27.000     |
| Pazarlık Payı                                 | 25%                      | 5%         | 5%         | 5%         |
| Pazarlık Sonrası Kira (TL)                    | 45.000                   | 23.750     | 5.700      | 25.650     |
| Düzeltilmiş Büyüklük(m2)                      | 273                      | 212,46     | 45         | 219,96     |
| Birim M2 Kirası                               | 165                      | 112        | 127        | 117        |
| Konum Düzeltmesi                              | -10%                     | 20%        | 0%         | 0%         |
| Büyüklük Düzeltmesi                           | 0%                       | 0%         | -25%       | 10%        |
| Reklam Kabiliyeti                             | 0%                       | 0%         | 20%        | 0%         |
| Toplam Düzeltme Katsayısı                     | -10%                     | 20%        | -5%        | 10%        |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b> | <b>148</b>               | <b>134</b> | <b>120</b> | <b>128</b> |
| <b>Ortalama</b>                               | <b>133 TL</b>            |            |            |            |



Zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 2 nolu bağımsız bölüm için 133 TL'dir. Bölgede satışta olan ticari gayrimenkuller incelendiğinde, geri dönüş süresinin 250-300 ay aralığında değiştiği gözlenmiştir.

- Galataport Projesine yakın 40 m<sup>2</sup> , 2.650.000 TL'ye satılık dükkan 9.000 TL+stopaj (10.800 TL ) kira geliri elde etmektedir. Geri dönüş süresi 294 aydır.
- Yine Karaköy'de 350 m<sup>2</sup>, 12.000.000 TL 'ye satılık dükkan, 50.000 TL+stopaj (60.000 TL) kira geliri elde etmektedir. Geri dönüş süresi 240 aydır.
- Yapılan görüşmelerde bölgedeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 16-20 yıl civarında olduğu bilgisi edinilmiştir. Buna bağlı olarak konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı % 5,25 olarak belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranı bölgede faaliyet gösteren emlak aracılık firmalarının görüşleri ile de uyumludur. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Büronun asma katı ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanı hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

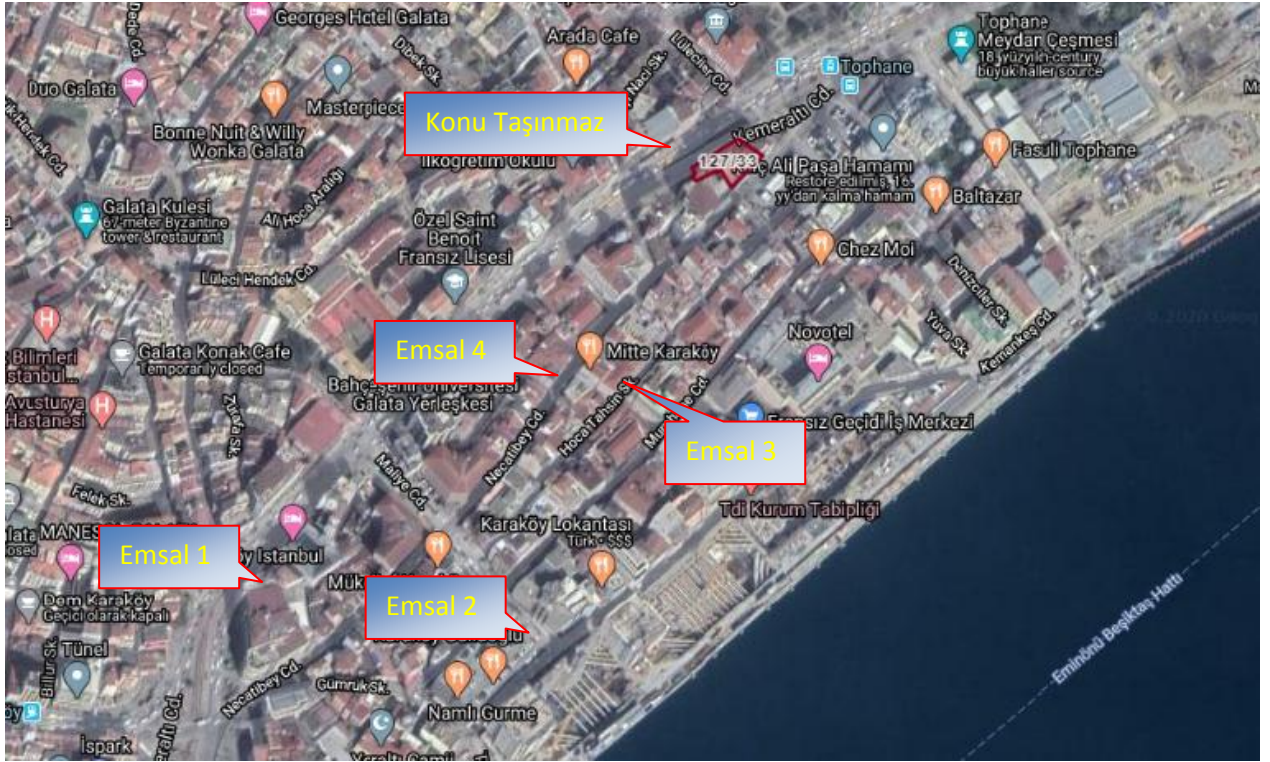
| Bağımsız Bölüm No | Düzeltilmiş Alanı(m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Kirası (TL) | Aylık Pazar Kirası(TL) | Yıllık Pazar Kirası (TL) | Kapitalizasyon Oranı | Pazar Değeri (TL) |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|
| 2                 | 282,595                            | 133 TL                           | 38.000 TL              | 456.000 TL               | 0,0525               | 8.686.000 TL      |

2 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için 8.686.000 TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

| KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ |                                         |                         |                   |              |                             |                                       |                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| EMSAL                      | Yeri                                    | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Aylık Kirası | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Kaynak                                | Emsal Özellikleri                                                       |
| 1                          | Kemeraltı Caddesinde                    | 160                     | 150               | 7.500 TL     | 50 TL                       | Optimum Gayrimenkul 0 (532) 471 61 99 | 150 m2 net alanlı, 3. kat, konu taşınmazlara göre daha dezavantajlıdır. |
| 2                          | Kemankeş ile Maliye Caddesi kesişiminde | 180                     | 160               | 8.000 TL     | 50 TL                       | Optimum Gayrimenkul 0 (532) 471 61 99 | 160m2 net alanlı 1. katta, Galataport'a yakındır.                       |
| 3                          | Hoca Tahsin Sokak'ta                    | 250                     | 170               | 7.500 TL     | 44 TL                       | Berkay Emlak 0532 246 43 93           | 170 m2 net alanlı 1. katta, ara sokakta kalmaktadır.                    |
| 4                          | Necatibey Caddesi'nde                   | 450                     | 400               | 15.000 TL    | 38 TL                       | Optimum Gayrimenkul 0 (532) 471 61 99 | 1. katta,400 m2 alanlıdır.                                              |

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



#### Kiralık Ofis Emsal Krokisi

Emsaller konum, büyüklük ve reklam kabiliyeti dikkate alınarak düzeltilmelere tabi tutulmuş ve birim değer hesaplanmıştır.

|                                               | Kiralık Ofis Emsalleri |            |            |            |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------|------------|------------|
| KİRALIK EMSAL DÜZELTME                        | Emsal 1                | Emsal 2    | Emsal 3    | Emsal 4    |
| İstenen Kira(TL)                              | 7.500                  | 8.000      | 7.500      | 15.000 TL  |
| Pazarlık Payı                                 | 6%                     | 15%        | 15%        | 10%        |
| Pazarlık Sonrası Kira (TL)                    | 7.050                  | 6.800      | 6.375      | 13.500     |
| Düzeltilmiş Büyüklük(m2)                      | 150                    | 160        | 170        | 400        |
| Birim M2 Kirası                               | 47                     | 43         | 38         | 34         |
| Konum Düzeltmesi                              | 10%                    | 10%        | 15%        | 5%         |
| Büyüklük Düzeltmesi                           | -5%                    | -5%        | -5%        | 15%        |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi                    | -5%                    | -15%       | 0%         | 0%         |
| Reklam Kabiliyeti                             | 0%                     | 5%         | 10%        | 5%         |
| Kat Düzeltmesi                                | 0%                     | 2%         | 2%         | -3%        |
| <i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>              | <i>0%</i>              | <i>-3%</i> | <i>22%</i> | <i>22%</i> |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b> | <b>47</b>              | <b>41</b>  | <b>46</b>  | <b>41</b>  |
| <b>Ortalama</b>                               | <b>44 TL</b>           |            |            |            |

Ofis/Büro aylık birim m<sup>2</sup> kira değeri 44 TL olarak hesaplanmış olup gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda gösterilmiştir. Bu birim metrekare 256,32 m<sup>2</sup> (11 no'lu bağımsız bölüm) için belirlenmiş, ardından bağımsız bölümlerin büyüklükleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış ve buna bağlı olarak bağımsız bölümlerin birim değerleri değişmiştir.

- Halil Paşa Sokak'ta 2.250.000 TL'ye satılık ofis için ödenen kira 10.000 TL+Stopaj (12.000 TL) olup geri dönüş süresi 187 aydır.
- Galata'da Hacı Ali Sokak'ta 1.600.000 TL'ye satılık ofis için ödenen kira 7.000 TL+Stopaj (8.400 TL) olup geri dönüş süresi 190 aydır.
- Çevredeki ofisler için amorti süresi beklentilerinin 190 - 230 ay civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde tespit edilmiştir. Buna bağlı olarak konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı % 5,45 olarak belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranı bölgede faaliyet gösteren emlak aracılık firmalarının görüşleri ile de uyumludur. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

| Bağımsız Bölüm No | Büro Alanı     | Birim m2 Kirası | Aylık Pazar Kirası | Yıllık Pazar Kirası | Kapitalizasyon Oranı | Pazar Değeri         |
|-------------------|----------------|-----------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 10                | 146,01         | 47 TL           | 7.000 TL           | 84.000 TL           | 0,0545               | 1.541.000 TL         |
| 11                | 256,32         | 44 TL           | 11.000 TL          | 132.000 TL          | 0,0545               | 2.422.000 TL         |
| 12                | 77,58          | 50 TL           | 4.000 TL           | 48.000 TL           | 0,0545               | 881.000 TL           |
| 13                | 77,58          | 50 TL           | 4.000 TL           | 48.000 TL           | 0,0545               | 881.000 TL           |
| 23                | 92,5           | 50 TL           | 5.000 TL           | 60.000 TL           | 0,0545               | 1.101.000 TL         |
| 24                | 112,71         | 47 TL           | 5.000 TL           | 60.000 TL           | 0,0545               | 1.101.000 TL         |
| 25                | 162,82         | 47 TL           | 8.000 TL           | 96.000 TL           | 0,0545               | 1.761.000 TL         |
| 26                | 89,49          | 50 TL           | 5.000 TL           | 60.000 TL           | 0,0545               | 1.101.000 TL         |
| 27                | 51,34          | 55 TL           | 3.000 TL           | 36.000 TL           | 0,0545               | 661.000 TL           |
| 28                | 51,34          | 55 TL           | 3.000 TL           | 36.000 TL           | 0,0545               | 661.000 TL           |
| 29                | 52,48          | 55 TL           | 3.000 TL           | 36.000 TL           | 0,0545               | 661.000 TL           |
| 30                | 65,56          | 55 TL           | 4.000 TL           | 48.000 TL           | 0,0545               | 881.000 TL           |
| <b>Toplam</b>     | <b>1235,73</b> | <b>50 TL</b>    | <b>62.000 TL</b>   | <b>744.000 TL</b>   |                      | <b>13.653.000 TL</b> |

Gelir yaklaşımına göre 12 adet taşınmazın toplam değeri 13.653.000 TL olarak, 1 adet dükkân ve 12 adet işyeri nitelikli taşınmazın toplam değeri 22.339.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Dükkân        | 8.686.000 TL         |
| Bürolar       | 13.653.000 TL        |
| <b>TOPLAM</b> | <b>22.339.000 TL</b> |



#### **6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu dükkân/mağazanın aylık kirası 38.000 TL ve büroların aylık toplam kirası 62.000 TL olmak üzere toplam 100.000 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 değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre büro nitelikli taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

| Bağımsız Bölüm No | Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer | Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer |
|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 2                 | 8.686.000 TL                         | 9.430.000 TL                         |
| 10                | 1.541.000 TL                         | 1.804.000 TL                         |
| 11                | 2.422.000 TL                         | 2.959.000 TL                         |
| 12                | 881.000 TL                           | 1.030.000 TL                         |
| 13                | 881.000 TL                           | 1.030.000 TL                         |
| 23                | 1.101.000 TL                         | 1.228.000 TL                         |
| 24                | 1.101.000 TL                         | 1.392.000 TL                         |
| 25                | 1.761.000 TL                         | 2.011.000 TL                         |
| 26                | 1.101.000 TL                         | 1.188.000 TL                         |
| 27                | 661.000 TL                           | 741.000 TL                           |
| 28                | 661.000 TL                           | 741.000 TL                           |
| 29                | 661.000 TL                           | 757.000 TL                           |
| 30                | 881.000 TL                           | 946.000 TL                           |
| <b>Toplam</b>     | <b>22.339.000 TL</b>                 | <b>25.257.000 TL</b>                 |

İki yöntem ile hesaplanan değerler arasındaki fark yaklaşık %13 seviyelerinden ortaya çıkmaktadır. Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan sıkıntılar, Covid 19 sonrası ofislere olan talebin belirsizliği, kira değerlerini etkilemiştir. Bazı mülk sahipleri kiralarını düşürmezken, bazıları ise, boş kalmaması adına kira değerlerinde geri adım atmıştır. Bölgedeki Galataport projesinin tamamlanmasının ardında kira değerlerinde değişiklik olabileceği düşünülmektedir.

Bu sebeple Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer daha sağlıklı bulunmuş ve esas alınmıştır. Buna göre konu taşınmazların toplam pazar değeri 25.257.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler**

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2020-00002 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00010 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**

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

### **7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 30.06.2020 Tarihi İtibariyle

|           | Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL) |
|-----------|-------------------------------------------|
| KDV Hariç | 25.257.000                                |
| KDV Dâhil | 29.803.260                                |

|           | Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL) |
|-----------|-------------------------------------------------|
| KDV Hariç | 100.000                                         |
| KDV Dâhil | 118.000                                         |

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

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177



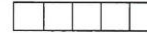
## 9 EKLER

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

|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|-------------------|----------|--------------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    | İli           | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     | <br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                         |           | Fotoğraf                 |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi     | HACİMİMİ                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii        | NECATİBEY CADDESİ VE                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                 | Parsel No.                                                                          | Niteliği                                                                       | Yüzölçümü |                          |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | 115           | 127                                                                                                                                                                                                                                     | 33                                                                                  | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ | ha        | m <sup>2</sup>           | dm <sup>2</sup> |                   |          |                          |  |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                         | Zemin Sistem No : 21351234 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |               | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     | KAT İRTİFAKI                                                                   |           | <input type="checkbox"/> |                 | DEVRE MÜLK        |          | <input type="checkbox"/> |  |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                         |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     | Arsa Payı                                                                      |           | Blok No.                 | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |          |                          |  |
| 0,00                                                                                                                                                                                                 |               | ASMA KATLI İŞ YERİ                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     | 117/5931                                                                       |           | -/-                      | ZEMİN           | 2                 |          |                          |  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 |                   |          |                          |  |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                             | Cilt No.                                                                            | Sahife No.                                                                     | Sıra No.  | Tarihi                   |                 | Gittisi           |          |                          |  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |               | 590                                                                                                                                                                                                                                     | 3                                                                                   | 248                                                                            |           | 14/01/2020               |                 |                   | Cilt No. |                          |  |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |               | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 | Sahife No.        |          |                          |  |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 | Sıra No.          |          |                          |  |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                |           |                          |                 | Tarih             |          |                          |  |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** 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                                                                                                                                                                                              |                                       |            | <br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                         |                                     | Fotoğraf          |     |
|                                                                                                                                                                                                      |  | İlçesi                                                                                                                                                                                           | İSTANBUL                              |            |                                                                                |                                     |                   |     |
|                                                                                                                                                                                                      |  | Mahallesi                                                                                                                                                                                        | BEYOĞLU                               |            |                                                                                |                                     |                   |     |
|                                                                                                                                                                                                      |  | Köyü                                                                                                                                                                                             | HACİMİMİ                              |            |                                                                                |                                     |                   |     |
|                                                                                                                                                                                                      |  | Sokağı                                                                                                                                                                                           |                                       |            |                                                                                |                                     |                   |     |
|                                                                                                                                                                                                      |  | Mevkii                                                                                                                                                                                           |                                       |            |                                                                                |                                     |                   |     |
|                                                                                                                                                                                                      |  | Pafta No.                                                                                                                                                                                        | Ada No.                               | Parsel No. | Niteliği                                                                       | Yüzölçümü                           |                   |     |
|                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                  |                                       |            |                                                                                | ha                                  | m²                | dm² |
|                                                                                                                                                                                                      |  | 115                                                                                                                                                                                              | 127                                   | 33         | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ |                                     | 793,00 m2         |     |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               |  | Planındadır                                                                                                                                                                                      |                                       |            |                                                                                |                                     |                   |     |
| Zemin Sistem No : 21351238 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                  |                                       |            |                                                                                |                                     |                   |     |
| KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                  | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/> |            |                                                                                | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> |                   |     |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       |  | Satış Bedeli <sup>x</sup>                                                                                                                                                                        | Niteliği                              | Arsa Payı  | Blok No.                                                                       | Kat No.                             | Bağımsız Blm. No. |     |
|                                                                                                                                                                                                      |  | 0,00                                                                                                                                                                                             | İş Yeri                               | 45/5931    | -/-                                                                            | BİRİNCİ                             | 10                |     |
| Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                        |  | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. |                                       |            |                                                                                |                                     |                   |     |
| Sahibi                                                                                                                                                                                               |  | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                           |                                       |            |                                                                                |                                     |                   |     |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |  | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                      | Cilt No.                              | Sahife No. | Sıra No.                                                                       | Tarihi                              | Gittisi           |     |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |  | 590                                                                                                                                                                                              | 3                                     | 256        |                                                                                | 14/01/2020                          | Cilt No.          |     |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |  | Siciline Uygundur.                                                                                                                                                                               |                                       |            |                                                                                |                                     | Sahife No.        |     |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |  | Eray ŞAHİN                                                                                                                                                                                       |                                       |            |                                                                                |                                     | Sıra No.          |     |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |  | Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                         |                                       |            |                                                                                |                                     | Tarih             |     |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** 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                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf   |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                        |           |            |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi     | HACİMİMİ                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                |                        |           |            |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |            |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |            |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii        |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |            |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                 | Parsel No.                                                                     | Niteliği               | Yüzölçümü |            |                   |
| 115                                                                                                                                                                                                  | 127           | 33                                                                                                                                                                                                                                      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ | ha                     | m²        | dm²        |                   |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                | 793,00 m2              |           |            |                   |
| Zemin Sistem No : 21351239 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |            |                   |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |               | KAT İRTİFAKI                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                | DEVRE MÜLK             |           |            |                   |
| X                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |            |                   |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                         |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                | Arsa Payı              | Blok No.  | Kat No.    | Bağımsız Blm. No. |
| 0,00                                                                                                                                                                                                 |               | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | 66/5931                | -/-       | BİRİNCİ    | 11                |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                |                        |           |            |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam                                                                                                                                                                                |                                                                                |                        |           |            |                   |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                             | Cilt No.                                                                       | Sahife No.             | Sıra No.  | Tarihi     | Gittisi           |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |               | 590                                                                                                                                                                                                                                     | 3                                                                              | 257                    |           | 14/01/2020 | Cilt No.          |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |               | Siciline Uygundur.                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                |                        |           |            | 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.<br>** 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                                                                                                                                                                                                                                      | Türkiye Cumhuriyeti |           | Fotoğraf                 |            |                          |
|                   |                                                                                                                                                                                                      | İlçesi                                                                                                                                                                                                                                   | İSTANBUL            |           |                          |            |                          |
|                   |                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi                                                                                                                                                                                                                                | BEYOĞLU             |           |                          |            |                          |
|                   |                                                                                                                                                                                                      | Köyü                                                                                                                                                                                                                                     | HACİMİMİ            |           |                          |            |                          |
|                   |                                                                                                                                                                                                      | Sokağı                                                                                                                                                                                                                                   |                     |           |                          |            |                          |
|                   |                                                                                                                                                                                                      | Mevkii                                                                                                                                                                                                                                   |                     |           |                          |            |                          |
| Pafta No.         |                                                                                                                                                                                                      | NECATİBEY CADDESİ VE                                                                                                                                                                                                                     | Niteliği            | Yüzölçümü |                          |            |                          |
| Ada No.           |                                                                                                                                                                                                      | 127                                                                                                                                                                                                                                      | 33                  | ha        | m²                       | dm²        |                          |
| Sınırı            |                                                                                                                                                                                                      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ                                                                                                                                                           |                     |           |                          | 793,00 m2  |                          |
| Planındadır       |                                                                                                                                                                                                      | Zemin Sistem No : 21351240 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                                                      |                     |           |                          |            |                          |
| KAT MÜLKİYETİ     |                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                 | KAT İRTİFAKI        |           | <input type="checkbox"/> | DEVRE MÜLK | <input type="checkbox"/> |
| Satış Bedeli      |                                                                                                                                                                                                      | X                                                                                                                                                                                                                                        | Niteliği            | Arsa Payı | Blok No.                 | Kat No.    | Bağımsız Blm. No.        |
| 0,00              |                                                                                                                                                                                                      | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                  | 35/5931             | -/-       | BİRİNCİ                  | 12         |                          |
| Edinme Sebebi     |                                                                                                                                                                                                      | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                     |           |                          |            |                          |
| Sahibi            |                                                                                                                                                                                                      | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                   |                     |           |                          |            |                          |
| Geldisi           | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                          | Cilt No.                                                                                                                                                                                                                                 | Sahife No.          | Sıra No.  | Tarihi                   | Gittisi    |                          |
| Cilt No.          | 590                                                                                                                                                                                                  | 3                                                                                                                                                                                                                                        | 258                 |           | 14/01/2020               | Cilt No.   |                          |
| Sahife No.        | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |           |                          | Sahife No. |                          |
| Sıra No.          |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |           |                          | Sıra No.   |                          |
| Tarih             | NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tefligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                                                                                                                                                                                                                                          |                     |           |                          | Tarih      |                          |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

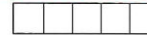
Stok No

199

|                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|----|-----|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    |                          | İli                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf          |    |     |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | İlçesi                                                                                                                                                                                                                                  | İSTANBUL   |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Mahallesi                                                                                                                                                                                                                               | BEYOĞLU    |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Köyü                                                                                                                                                                                                                                    | HACİMİMİ   |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Sokağı                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
|                                                                                                                                                                                                      |                          | Mevkii                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
| Pafta No.                                                                                                                                                                                            |                          | NECATİBEY CADDESİ VE                                                                                                                                                                                                                    | Niteliği   |                                                                                | Yüzölçümü              |            | ha                | m² | dm² |
| 15                                                                                                                                                                                                   |                          | 127                                                                                                                                                                                                                                     | 33         | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ |                        | 793,00 m2  |                   |    |     |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               |                          | Planındadır                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
| Zemin Sistem No : 21351241 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                 |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |                          | KAT İRTİFAKI                                                                                                                                                                                                                            |            | DEVRE MÜLK                                                                     |                        |            |                   |    |     |
| Satış Bedeli <sup>X</sup>                                                                                                                                                                            |                          | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                |            | Arsa Payı                                                                      | Blok No.               | Kat No.    | Bağımsız Blm. No. |    |     |
| 0,00                                                                                                                                                                                                 |                          | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                 |            | 35/5931                                                                        | -/-                    | BİRİNCİ    | 13                |    |     |
| Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                        |                          | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |            |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
| Sahibi                                                                                                                                                                                               |                          | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                |                        |            |                   |    |     |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              | Yevmiye No.              | Cilt No.                                                                                                                                                                                                                                | Sahife No. | Sıra No.                                                                       | Tarihi                 | Gittisi    |                   |    |     |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             | 590                      | 3                                                                                                                                                                                                                                       | 259        |                                                                                | 14/01/2020             | Cilt No.   |                   |    |     |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           | Siciline Uygundur.       |                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                |                        | Sahife No. |                   |    |     |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             | Eray ŞAHİN               |                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                |                        | Sıra No.   |                   |    |     |
| Tarih                                                                                                                                                                                                | Yetkili Müdür Yardımcısı |                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                |                        | Tarih      |                   |    |     |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                |                        |            |                   |    |     |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199



|                                                                                     |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |           |                |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|----------------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                   | İli           | STANBUL                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | <br><b>TAPU SENEDİ</b>              |           | Fotoğraf       |                   |
|                                                                                     | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                                     |           |                |                   |
|                                                                                     | Mahallesi     | HACİMİMİ                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                |                                     |           |                |                   |
|                                                                                     | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |           |                |                   |
|                                                                                     | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |           |                |                   |
|                                                                                     | Mevkii        | NECATİBEY CADDESİ VE                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                     |           |                |                   |
| Pafta No.                                                                           | Ada No.       | Parsel No.                                                                                                                                                                                                                              | Niteliği                                                                       |                                     | Yüzölçümü |                |                   |
| 15                                                                                  | 127           | 33                                                                                                                                                                                                                                      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ |                                     | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup>   |
| Sınırı                                                                              | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |           |                |                   |
| Zemin Sistem No : 21351250 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |           |                |                   |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>                                   |               | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> |           |                |                   |
| Satış Bedeli                                                                        |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                | Arsa Payı                           | Blok No.  | Kat No.        | Bağımsız Blm. No. |
| 0.00                                                                                |               | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | 65/5931                             | -/-       | ÜÇÜNCÜ         | 23                |
| 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.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                |                                     |           |                |                   |
|                                                                                     | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                  |                                                                                |                                     |           |                |                   |
| Geldisi                                                                             |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                             | Cilt No.                                                                       | Sahife No.                          | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi           |
| Cilt No.                                                                            |               | 590                                                                                                                                                                                                                                     | 3                                                                              | 269                                 |           | 14/01/2020     | Cilt No.          |
| Sahife No.                                                                          |               | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                            |                                                                                |                                     |           | Sahife No.     |                   |
| Sıra No.                                                                            |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |           | Sıra No.       |                   |
| Tarih                                                                               |               | NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.                                    |                                                                                |                                     |           | Tarih          |                   |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

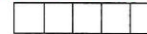


Stok No 199

|                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|-------------------|--|--------------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    | İli                      | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf                 |                 |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi                   | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi                | HACİMİMİ                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü                     |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı                   |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii                   |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
| Pafta No.                                                                                                                                                                                            | Ada No.                  | Parsel No.                                                                                                                                                                                                                              | Niteliği                                                                       |                        | Yüzölçümü |                          |                 |                   |  |                          |  |
| 115                                                                                                                                                                                                  | 127                      | 33                                                                                                                                                                                                                                      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ |                        | ha        | m <sup>2</sup>           | dm <sup>2</sup> |                   |  |                          |  |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
| Zemin Sistem No : 21351251 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |                          | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                |                                                                                | KAT İRTİFAKI           |           | <input type="checkbox"/> |                 | DEVRE MÜLK        |  | <input type="checkbox"/> |  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Satış Bedeli             |                                                                                                                                                                                                                                         | Niteliği                                                                       |                        | Arsa Payı | Blok No.                 | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | 0,00                     |                                                                                                                                                                                                                                         | İş Yeri                                                                        |                        | 45/5931   | -/-                      | ÜÇÜNCÜ          | 24                |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Edinme Sebebi            | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi                   | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                  |                                                                                |                        |           |                          |                 |                   |  |                          |  |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |                          | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                             | Cilt No.                                                                       | Sahife No.             | Sıra No.  | Tarihi                   |                 | Gittisi           |  |                          |  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |                          | 590                                                                                                                                                                                                                                     | 3                                                                              | 270                    |           | 14/01/2020               |                 | Cilt No.          |  |                          |  |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           | Siciline Uygunudur.      |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          | Sahife No.      |                   |  |                          |  |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             | Eray ŞAHİN               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          | Sıra No.        |                   |  |                          |  |
| Tarih                                                                                                                                                                                                | Yetkili Müdür Yardımcısı |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                        |           |                          | Tarih           |                   |  |                          |  |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** 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                                                                                                                                                                                                                                 |            | <br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                              | Fotoğraf |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi                   | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi                | HACIMIMI                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü                     |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı                   |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii                   |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.                | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                  | Parsel No. |                                                                                     |          |            |                   | Niteliği                                                                       | Yüzölçümü |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      | 15                       | 127                                                                                                                                                                                                                                      | 33         |                                                                                     |          |            |                   | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır              |                                                                                                                                                                                                                                          |            | Zemin Sistem No : 21351252 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                                                                                                                                                                                                 |                          | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                  |            | 82/5931                                                                             | -/-      | ÜÇÜNCÜ     | 25                |                                                                                |           |                |                 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Edinme Sebebi            | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi                   | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                       |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |                          | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.   | Sahife No.                                                                          | Sıra No. | Tarihi     | Gittisi           |                                                                                |           |                |                 |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |                          | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 3          | 271                                                                                 |          | 14/01/2020 | Cilt No.          |                                                                                |           |                |                 |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           | Siciline Uygundur.       |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                     |          |            | Sahife No.        |                                                                                |           |                |                 |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             | Eray ŞAHİN               |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                     |          |            | Sıra No.          |                                                                                |           |                |                 |
| Tarih                                                                                                                                                                                                | Yetkili Müdür Yardımcısı |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                     |          |            | Tarih             |                                                                                |           |                |                 |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                          |                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                     |          |            |                   |                                                                                |           |                |                 |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

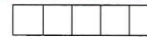


Stok No 199

|                   |  |                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|-------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN |  | İli                                                                                                                                                                                                  | İSTANBUL                 |                                                                                                                                                                                                                                         | <br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                         |                                     | Fotoğraf       |                 |                   |  |
|                   |  | İlçesi                                                                                                                                                                                               | BEYOĞLU                  |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | Mahallesi                                                                                                                                                                                            | HACİMİMİ                 |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | Köyü                                                                                                                                                                                                 |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | Sokağı                                                                                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | Mevkii                                                                                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | Pafta No.                                                                                                                                                                                            | Ada No.                  | Parsel No.                                                                                                                                                                                                                              | Niteliği                                                                       | Yüzölçümü                           |                |                 |                   |  |
|                   |  |                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                | ha                                  | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |                   |  |
|                   |  | 15                                                                                                                                                                                                   | 127                      | 33                                                                                                                                                                                                                                      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ |                                     | 793,00 m2      |                 |                   |  |
|                   |  | Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | Zemin Sistem No : 21351253. QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                |                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                               |                          | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> |                |                 |                   |  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM    |  | Satış Bedeli <sup>X</sup>                                                                                                                                                                            |                          | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                | Arsa Payı                           | Blok No.       | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |  |
|                   |  | 0,00                                                                                                                                                                                                 |                          | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | 35/5931                             | -/-            | ÜÇÜNCÜ          | 26                |  |
|                   |  | Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                        |                          | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | Sahibi                                                                                                                                                                                               |                          | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                      |                                                                                |                                     |                |                 |                   |  |
|                   |  | Geldisi                                                                                                                                                                                              | Yevmiye No.              | Cilt No.                                                                                                                                                                                                                                | Sahife No.                                                                     | Sıra No.                            | Tarihi         | Gittisi         |                   |  |
|                   |  | Cilt No.                                                                                                                                                                                             | 590                      | 3                                                                                                                                                                                                                                       | 272                                                                            |                                     | 14/01/2020     | Cilt No.        |                   |  |
|                   |  | Sahife No.                                                                                                                                                                                           | Siciline Uygundur.       |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                | Sahife No.      |                   |  |
|                   |  | Sıra No.                                                                                                                                                                                             | Eray ŞAHİN               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                | Sıra No.        |                   |  |
|                   |  | Tarih                                                                                                                                                                                                | Yetkili Müdür Yardımcısı |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                     |                | Tarih           |                   |  |
|                   |  | NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** 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                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf                            |                   |                |
|                                                                                     | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
|                                                                                     | Mahallesi     | HACİMİMİ                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
|                                                                                     | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
|                                                                                     | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
|                                                                                     | Mevkii        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
|                                                                                     | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                  | Parsel No.                                                                     | Niteliği               | Yüzölçümü |                                     | ha                | m <sup>2</sup> |
| 115                                                                                 | 127           | 33                                                                                                                                                                                                                                       | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ | 793,00 m <sup>2</sup>  |           |                                     |                   |                |
| Sınırı                                                                              | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
| Zemin Sistem No : 21351254 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>                                   |               |                                                                                                                                                                                                                                          | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>                                          |                        |           | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> |                   |                |
| Satış Bedeli                                                                        |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | Arsa Payı              | Blok No.  | Kat No.                             | Bağımsız Blm. No. |                |
| 0.00                                                                                |               | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | 35/5931                | -/-       | ÜÇÜNCÜ                              | 27                |                |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                      | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
|                                                                                     | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                       |                                                                                |                        |           |                                     |                   |                |
| Geldisi                                                                             |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.                                                                       | Sahife No.             | Sıra No.  | Tarihi                              | Gittisi           |                |
| Cilt No.                                                                            |               | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                              | 273                    |           | 14/01/2020                          |                   | Cilt No.       |
| Sahife No.                                                                          |               | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                             |                                                                                |                        |           |                                     |                   | Sahife No.     |
| Sıra No.                                                                            |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                                     |                   | Sıra No.       |
| Tarih                                                                               |               | NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** 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                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | <br><b>TAPU SENEDİ</b> | Fotoğraf       |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                |                        |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi     | HACİMİMİ                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                        |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                  | Parsel No.                                                                     |                        |                |                 |                   |
| 115                                                                                                                                                                                                  | 127           | 33                                                                                                                                                                                                                                       | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ | ha                     | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |                   |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                | Planındadır            |                |                 |                   |
| Zemin Sistem No : 21351135 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                 |                   |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |               | KAT İRTİFAKI                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                | DEVRE MÜLK             |                |                 |                   |
| X                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                 |                   |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                         |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | Arsa Payı              | Blok No.       | Kat No.         | Bağımsız Blm. No. |
| 0,00                                                                                                                                                                                                 |               | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | 32/5931                | -/-            | ÜÇÜNCÜ          | 28                |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Edinme Sebebi | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                |                        |                |                 |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                   |                                                                                |                        |                |                 |                   |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.                                                                       | Sahife No.             | Sıra No.       | Tarihi          | Gittisi           |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |               | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                              | 274                    |                | 14/01/2020      | Cilt No.          |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |               | Siciline Uygundur.                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                |                        |                |                 | Sahife No.        |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |               | Eray ŞAHİN                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                |                        |                |                 | Sıra No.          |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |               | Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                        |                |                 | Tarih             |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                 |                   |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



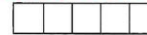
Stok No 199



|                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|--------------------------|---------|-------------------|--|--------------------------|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                    | İli           | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf                 |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi        | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi     | HACİMİMİ                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.     | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                  | Parsel No.                                                                     | Niteliği               | Yüzölçümü |                          |         |                   |  |                          |  |
| 115                                                                                                                                                                                                  | 127           | 33                                                                                                                                                                                                                                       | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ | ha                     | m²        | dm²                      |         |                   |  |                          |  |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır   |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
| Zemin Sistem No : 21351255 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
| KAT MÜLKİYETİ                                                                                                                                                                                        |               | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | KAT İRTİFAKI           |           | <input type="checkbox"/> |         | DEVRE MÜLK        |  | <input type="checkbox"/> |  |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                         |               | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | Arsa Payı              |           | Blok No.                 | Kat No. | Bağımsız Blm. No. |  |                          |  |
| 0,00                                                                                                                                                                                                 |               | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | 32/5931                |           | -/-                      | ÜÇÜNCÜ  | 29                |  |                          |  |
| 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.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                                                   |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  |                          |  |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.                                                                       | Sahife No.             | Sıra No.  | Tarihi                   |         | Gittisi           |  |                          |  |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |               | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                              | 275                    |           | 14/01/2020               |         |                   |  | Cilt No.                 |  |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           |               | Siciline Uygundur.<br>Eray ŞAHİN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                             |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  | Sahife No.               |  |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  | Sıra No.                 |  |
| Tarih                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |           |                          |         |                   |  | Tarih                    |  |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** 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                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |                | Fotoğraf                            |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | İlçesi                   | BEYOĞLU                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Mahallesi                | HACIMIMI                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Köyü                     |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Sokağı                   |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Mevkii                   |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Pafta No.                | Ada No.                                                                                                                                                                                                                                  | Parsel No.                                                                     | Niteliği               | Yüzölçümü      |                                     |                   |
| 115                                                                                                                                                                                                  | 127                      | 33                                                                                                                                                                                                                                       | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ | ha                     | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup>                     |                   |
| Sınırı                                                                                                                                                                                               | Planındadır              |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
| Zemin Sistem No : 21351256 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                                  |                          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                                                                                                                          | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>                                          |                        |                | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> |                   |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                                                                                                       | Satış Bedeli             | Niteliği                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | Arsa Payı              | Blok No.       | Kat No.                             | Bağımsız Blm. No. |
|                                                                                                                                                                                                      | 0,00                     | İş Yeri                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | 35/5931                | -/-            | ÜÇÜNCÜ                              | 30                |
|                                                                                                                                                                                                      | 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.<br>YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
|                                                                                                                                                                                                      | Sahibi                   | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 am                                                                                                                                                                                  |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
|                                                                                                                                                                                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     |                   |
| Geldisi                                                                                                                                                                                              |                          | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                              | Cilt No.                                                                       | Sahife No.             | Sıra No.       | Tarihi                              | Gittisi           |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                             |                          | 590                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                              | 276                    |                | 14/01/2020                          | Cilt No.          |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                           | Siciline Uygundur.       |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     | Sahife No.        |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                             | Eray ŞAHİN               |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     | Sıra No.          |
| Tarih                                                                                                                                                                                                | Yetkili Müdür Yardımcısı |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     | Tarih             |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                        |                |                                     |                   |

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

## Tapu Kayıt Örnekleri

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:29

| MakbuzNo           | DokümanNo                  | BaşvuruNo                |
|--------------------|----------------------------|--------------------------|
| 010420077735       | 2020-05-04-20.20.37.013005 | 7773                     |
| Taahhüt Tipi:      | Bağımsız Bölüm             | Ada / Parsel:            |
| Taahhüt ID:        | 21351234                   | AT Yüzölçümü ( m²):      |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | Taahhüt Niteliği:        |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:     |
| Mahalle / Köy Adı: | HACIMIMI                   | Bağımsız Bölüm Tipi:     |
| Mevki:             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | Alan Pay / Payda         |
| Çift / Sayfa       | 3/248                      | Ana Taahhüt Niteliği     |
| Kayıt Durum:       | Aktif                      | Ana Taahhüt Çift / Sayfa |

#### Taahhüt ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip   | S.B.İ. Metin             | Malik/Lehtar | Tesle İstem | Terkin İstem |
|-------|--------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |              |             |              |

#### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                          | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesle İstem                                                                | Terkin İstem |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201074 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

#### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:29

| MakbuzNo           | DokümanNo                  | BaşvuruNo                |
|--------------------|----------------------------|--------------------------|
| 010420077745       | 2020-05-04-20.20.56.973423 | 7774                     |
| Taahhüt Tipi:      | Bağımsız Bölüm             | Ada / Parsel:            |
| Taahhüt ID:        | 21351238                   | AT Yüzölçümü ( m²):      |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | Taahhüt Niteliği:        |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:     |
| Mahalle / Köy Adı: | HACIMIMI                   | Bağımsız Bölüm Tipi:     |
| Mevki:             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | Alan Pay / Payda         |
| Çift / Sayfa       | 3/256                      | Ana Taahhüt Niteliği     |
| Kayıt Durum:       | Aktif                      | Ana Taahhüt Çift / Sayfa |

#### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                          | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesle İstem                                                                | Terkin İstem |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201090 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

#### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

## TAPU KAYIT ORNEGI

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:31

| MakbuzNo           | DokümanNo                  | BaşvuruNo                |                                                                                      |
|--------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 010420077755       | 2020-05-04-20.21.17.669806 | 7775                     |                                                                                      |
| Taınmaz Tipi:      | Bağımsız Bölüm             | Ada / Parsel:            | 127/33                                                                               |
| Taınmaz ID:        | 21351239                   | AT Yüzölçümü ( m²):      | 793.00                                                                               |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | Taınmaz Niteli:          | İş Yeri                                                                              |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:     | /BİRİNCİ/11                                                                          |
| Mahalle / Köy Adı: | HACİMİMİ                   | Bağımsız Bölüm Tipi:     | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| Mevki:             | NECATİBEY CADESİ VE HİSAR  | Area Pay / Payda         | 66/5931                                                                              |
| Cilt / Sayfa       | 3/257                      | Ana Taınmaz Nitelik      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| Kayıt Durum:       | Aktif                      | Ana Taınmaz Cilt / Sayfa | 8/850                                                                                |

### Taınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

### Mülkiyet

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

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:31

| MakbuzNo           | DokümanNo                  | BaşvuruNo                |                                                                                      |
|--------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 010420077765       | 2020-05-04-20.21.36.809528 | 7776                     |                                                                                      |
|                    |                            |                          |                                                                                      |
| Taınmaz Tipi:      | Bağımsız Bölüm             | Ada / Parsel:            | 127/33                                                                               |
| Taınmaz ID:        | 21351240                   | AT Yüzölçümü ( m²):      | 793.00                                                                               |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | Taınmaz Niteli:          | İş Yeri                                                                              |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:     | /BİRİNCİ/12                                                                          |
| Mahalle / Köy Adı: | HACİMİMİ                   | Bağımsız Bölüm Tipi:     | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| Mevki:             | NECATİBEY CADESİ VE HİSAR  | Area Pay / Payda         | 35/5931                                                                              |
| Cilt / Sayfa       | 3/258                      | Ana Taınmaz Nitelik      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| Kayıt Durum:       | Aktif                      | Ana Taınmaz Cilt / Sayfa | 8/850                                                                                |

### Taınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

### Mülkiyet

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

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:31

| MakbuzNo     | DokümanNo                  | BaşvuruNo |
|--------------|----------------------------|-----------|
| 010420077775 | 2020-05-04-20.22.07.488326 | 7777      |

|                           |                            |                                 |                                                                                |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taahhüt Tipi:</b>      | Bağımsız Bölüm             | <b>Ada / Parşel:</b>            | 127/33                                                                         |
| <b>Taahhüt ID:</b>        | 21351241                   | <b>AT Yüzölçümü ( m²):</b>      | 793.00                                                                         |
| <b>İli / İlçe</b>         | İSTANBUL/BEYOĞLU           | <b>Taahhüt Niteliği:</b>        | İş Yeri                                                                        |
| <b>Kurum Adı:</b>         | BeYOĞLU TM                 | <b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>     | /BİRİNCİ/13                                                                    |
| <b>Mahalle / Köy Adı:</b> | HACİMİMİ                   | <b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>     | Kat Mülkiyeti                                                                  |
| <b>Mevki:</b>             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | <b>Alan Pay / Payda</b>         | 35/5931                                                                        |
| <b>Cilt / Sayfa</b>       | 3/259                      | <b>Ana Taahhüt Niteliği</b>     | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| <b>Kayıt Durum:</b>       | Aktif                      | <b>Ana Taahhüt Cilt / Sayfa</b> | 8/850                                                                          |

### Taahhüt ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip   | S.B.İ. Metin             | Malik/Lehtar | Tesle İşlem | Terkid İşlem |
|-------|--------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |              |             |              |

### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                          | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesle İşlem                                                                | Terkid İşlem |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201082 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Umvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:32

| MakbuzNo     | DokümanNo                  | BaşvuruNo |
|--------------|----------------------------|-----------|
| 010420077775 | 2020-05-04-20.22.34.265794 | 7778      |

|                           |                            |                                 |                                                                                |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taahhüt Tipi:</b>      | Bağımsız Bölüm             | <b>Ada / Parşel:</b>            | 127/33                                                                         |
| <b>Taahhüt ID:</b>        | 21351250                   | <b>AT Yüzölçümü ( m²):</b>      | 793.00                                                                         |
| <b>İli / İlçe</b>         | İSTANBUL/BEYOĞLU           | <b>Taahhüt Niteliği:</b>        | İş Yeri                                                                        |
| <b>Kurum Adı:</b>         | BeYOĞLU TM                 | <b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>     | /ÜÇÜNCÜ/23                                                                     |
| <b>Mahalle / Köy Adı:</b> | HACİMİMİ                   | <b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>     | Kat Mülkiyeti                                                                  |
| <b>Mevki:</b>             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | <b>Alan Pay / Payda</b>         | 65/5931                                                                        |
| <b>Cilt / Sayfa</b>       | 3/269                      | <b>Ana Taahhüt Niteliği</b>     | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| <b>Kayıt Durum:</b>       | Aktif                      | <b>Ana Taahhüt Cilt / Sayfa</b> | 8/850                                                                          |

### Taahhüt ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip   | S.B.İ. Metin             | Malik/Lehtar | Tesle İşlem | Terkid İşlem |
|-------|--------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |              |             |              |

### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                          | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesle İşlem                                                                | Terkid İşlem |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201094 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Umvan Değişikliği Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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



## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:33

| MakbuzNo     | DokümanNo                  | BaşvuruNo |
|--------------|----------------------------|-----------|
| 010420077795 | 2020-05-04-20.22.58.839507 | 7779      |

|                    |                            |                           |                                                                                      |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Taşınmaz Tipi:     | Bağımsız Bölüm             | Ada / Parsel:             | 127/33                                                                               |
| Taşınmaz ID:       | 21351251                   | AT Yüzölçümü ( m²):       | 793.00                                                                               |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | Taşınmaz Nitelik:         | İş Yeri                                                                              |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                 | Blk/Kat/Glr/BBNo:         | /ÜÇÜNCÜ//24                                                                          |
| Mahalle / Köy Adı: | HACİMİMİ                   | Bağımsız Bölüm Tipi:      | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| Mevki:             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | Alan Pay / Payda          | 45/5931                                                                              |
| Cilt / Sayfa       | 3/270                      | Ana Taşınmaz Nitelik      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| Kayıt Durum:       | Aktif                      | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa | 8/850                                                                                |

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip   | S.B.I. Metin             | Malik/Lehtar | Tesle İşlem | Tertkn İşlem |
|-------|--------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |              |             |              |

### Mülkiyet

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

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:57

| MakbuzNo     | DokümanNo                  | BaşvuruNo |
|--------------|----------------------------|-----------|
| 010420077806 | 2020-05-04-20.23.52.037602 | 7780      |

|                    |                            |                           |                                                                                      |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Taşınmaz Tipi:     | Bağımsız Bölüm             | Ada / Parsel:             | 127/33                                                                               |
| Taşınmaz ID:       | 21351252                   | AT Yüzölçümü ( m²):       | 793.00                                                                               |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | Taşınmaz Niteliği:        | İş Yeri                                                                              |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                 | Blk/Kat/Girip/BBNo:       | /ÜÇÜNCÜ//25                                                                          |
| Mahalle / Köy Adı: | HACIMIMI                   | Bağımsız Bölüm Tipi:      | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| Mevki:             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | Alan Pay / Payda          | 82/5931                                                                              |
| Cilt / Sayfa       | 3/271                      | Ana Taşınmaz Nitelik      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| Kayıt Durum:       | Aktif                      | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa | 8/850                                                                                |

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip   | S.B.I. Metin             | Malik/Lehtar | Tesle İşlem | Tertkn İşlem |
|-------|--------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |              |             |              |

### Mülkiyet

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

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:57

|              |                            |         |
|--------------|----------------------------|---------|
| MektuzNo     | DokümanNo                  | BeyanNo |
| 010420077816 | 2020-05-04-20.24.14.379941 | 7781    |

|                    |                           |                         |                                                                                      |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Taınmaz Tipi:      | Bağımsız Bölüm            | Ada / Parsel:           | 127/33                                                                               |
| Taınmaz ID:        | 21351253                  | AT Yüzölçümü ( m²):     | 793.00                                                                               |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU          | Taınmaz Niteli:         | İs Yeri                                                                              |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                | Blot/Kat/Glr/BBN:       | /ÜÇÜNCÜ//26                                                                          |
| Mahalle / Köy Adı: | HACIMIMI                  | Baınmaz Bölüm Tipi:     | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| Mevki:             | NECATİBEY CADESİ VE HİSAR | Aras Pay / Payda        | 35/5931                                                                              |
| Çit / Sayfa        | 3/272                     | Ana Taınmaz Nitelik     | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| Kayıt Durum:       | Aktif                     | Ana Taınmaz Çit / Sayfa | 8/850                                                                                |

### Taınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                             | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesle İşlem                                                                      | Terkin İşlem |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201084 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel<br>Kişiliklerin Ünvan Değişikliği<br>Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:58

|                    |                            |                           |                                                                                      |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| MakbuzNo           | DokümanNo                  | BaşvuruNo                 |                                                                                      |
| 010420077826       | 2020-05-04-20.24.40.411440 | 7782                      |                                                                                      |
| Taşınmaz Tipi:     | Bağımsız Bölüm             | Ada / Parsel:             | 127/33                                                                               |
| Taşınmaz ID:       | 21351254                   | AT Yüzölçümü ( m²):       | 793.00                                                                               |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | Taşınmaz Niteliği:        | İs Yeri                                                                              |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:      | /ÜÇÜNCÜ//27                                                                          |
| Mahalle / Köy Adı: | HACİMİMİ                   | Bağımsız Bölüm Tipi:      | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| Mevki:             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | Alan Pay / Payda          | 35/5931                                                                              |
| Cilt / Sayfa       | 3/273                      | Ana Taşınmaz Niteliği     | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| Kayıt Durum:       | Aktif                      | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa | 8/850                                                                                |

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip   | S.B.I. Metin             | Malik/Lehtar | Tesile İşlem | Terkîn İşlem |
|-------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |              |              |              |

### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                             | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesile İşlem                                                                     | Terkîn İşlem |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201086 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel<br>Kişiliklerin Ünvan Değişikliği<br>Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 12:58

| MakbuzNo     | DokümanNo                  | BaşvuruNo |
|--------------|----------------------------|-----------|
| 010420077836 | 2020-05-04-20.25.02.931602 | 7783      |

|                    |                            |                           |                                                                                      |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Taşınmaz Tipi:     | Bağımsız Bölüm             | Ada / Parsel:             | 127/33                                                                               |
| Taşınmaz ID:       | 21351135                   | AT Yüzölçümü ( m²):       | 793.00                                                                               |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | Taşınmaz Niteliği:        | İs Yeri                                                                              |
| Kurum Adı:         | Beyoğlu TM                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:      | /ÜÇÜNCÜ//28                                                                          |
| Mahalle / Köy Adı: | HACİMİMİ                   | Bağımsız Bölüm Tipi:      | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| Mevki:             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | Alan Pay / Payda          | 32/5931                                                                              |
| Cilt / Sayfa       | 3/274                      | Ana Taşınmaz Nitelik      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| Kayıt Durum:       | Aktif                      | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa | 8/850                                                                                |

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip   | S.B.I. Metin             | Malik/Lehtar | Tesile İşlem | Terkîn İşlem |
|-------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:09/03/1981 |              |              |              |

### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                             | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesile İşlem                                                                     | Terkîn İşlem |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201076 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel<br>Kişiliklerin Ünvan Değişikliği<br>Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:35

| MakbuzNo     | DokümanNo                  | BeyanNo |
|--------------|----------------------------|---------|
| 010420077846 | 2020-05-05-13.01.50.747443 | 7784    |

|                           |                            |                                 |                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taınmaz Tipi:</b>      | Bağımsız Bölüm             | <b>Ada / Parsel:</b>            | 127/33                                                                               |
| <b>Taınmaz ID:</b>        | 21351255                   | <b>AT Yüzölçümü ( m²):</b>      | 793.00                                                                               |
| <b>İl / İlçe</b>          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | <b>Taınmaz Niteli:</b>          | İş Yeri                                                                              |
| <b>Kurum Adı:</b>         | Beyoğlu TM                 | <b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>     | /ÜÇÜNCÜ/29                                                                           |
| <b>Mahalle / Köy Adı:</b> | HACİMİMİ                   | <b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>     | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| <b>Mevki:</b>             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | <b>Alan Pay / Payda</b>         | 32/5931                                                                              |
| <b>Cilt / Sayfa</b>       | 3/275                      | <b>Ana Taınmaz Nitelik</b>      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| <b>Kayıt Durum:</b>       | Aktif                      | <b>Ana Taınmaz Cilt / Sayfa</b> | 8/850                                                                                |

### Taınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                             | Tip / İrtifakNo  | Pay / Payda | Tesle İşlem                                                                      | Terkin İşlem |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201078 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel<br>Kişiliklerin Ünvan Değişikliği<br>Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:37

| MakbuzNo     | DokümanNo                  | BeyanNo |
|--------------|----------------------------|---------|
| 010420077856 | 2020-05-05-13.02.48.480427 | 7785    |

|                           |                            |                                 |                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taınmaz Tipi:</b>      | Bağımsız Bölüm             | <b>Ada / Parsel:</b>            | 127/33                                                                               |
| <b>Taınmaz ID:</b>        | 21351256                   | <b>AT Yüzölçümü ( m²):</b>      | 793.00                                                                               |
| <b>İl / İlçe</b>          | İSTANBUL/BEYOĞLU           | <b>Taınmaz Niteli:</b>          | İş Yeri                                                                              |
| <b>Kurum Adı:</b>         | Beyoğlu TM                 | <b>Blok/Kat/Giriş/BBNo:</b>     | /ÜÇÜNCÜ/30                                                                           |
| <b>Mahalle / Köy Adı:</b> | HACİMİMİ                   | <b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>     | Kat Mülkiyeti                                                                        |
| <b>Mevki:</b>             | NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR | <b>Alan Pay / Payda</b>         | 35/5931                                                                              |
| <b>Cilt / Sayfa</b>       | 3/276                      | <b>Ana Taınmaz Nitelik</b>      | BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ<br>NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN<br>İBARET KARGIR İŞ YERİ |
| <b>Kayıt Durum:</b>       | Aktif                      | <b>Ana Taınmaz Cilt / Sayfa</b> | 8/850                                                                                |

### Taınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                             | Tip / İrtifakNo  | Pay / Payda | Tesle İşlem                                                                      | Terkin İşlem |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515201088 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Beyoğlu TM Tüzel<br>Kişiliklerin Ünvan Değişikliği<br>Yev: 590 Tarih: 14/01/2020 |              |

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

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

1 / 1



## İmar Durum Yazısı



### İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği  
Sayı : 85296374/310.05.01/E/2020-2865 GÖ. 2057 G 845897  
Konu : İmar Durumu.

12 Nisan 2020  
.../.../2020

G-4630

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE  
GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt.  
No:3/51 Kat:11 Kağıthane-İST.

İlgi : 28.04.2020 tarih ve 2865 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Hacımimi Mahallesi, 127 ada, 33 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında istikamet kesintili, H:18.50 m. irtifaklı Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır. İmar planında kayıp anıt eser taraması bulunduğundan Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

Levent ÇETİN  
İmar ve Şehircilik Müdürü



Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.  
Bu belgenin kontrolü 158919368007281 belge takip no ile [www.beyoglu.bel.tr](http://www.beyoglu.bel.tr) - E-Belediye uygulaması üzerinden yapılabilir.

Şişli Mah. Emniyetçi Cad. No:121  
34430 Şişli / Beyoğlu / İstanbul

444 0 160  
[www.beyoglu.bel.tr](http://www.beyoglu.bel.tr)

# Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı

|                                                  |               |        |                |           |                |                |
|--------------------------------------------------|---------------|--------|----------------|-----------|----------------|----------------|
| PROJE<br>MÜHÜRÜ                                  | KİŞİ<br>ADYI  | UNVANI | OKA<br>SIC. NO | İŞİ<br>NO | İŞİ<br>SIC. NO | İŞİ<br>SIC. NO |
|                                                  | YAT<br>KİŞİSİ | Y. NO  | 146            | 3837      | 2778           |                |
| ADRESİ                                           |               |        |                |           |                |                |
| 1. GÖK KOOP 1. BLOK ZEMİN KAT 1. LEVENT İSTANBUL |               |        |                |           |                |                |

MİMARLIK VE MİMARİ MÜHÜR  
 MİMARİ MÜHÜR  
 MİMARİ MÜHÜR  
 MİMARİ MÜHÜR

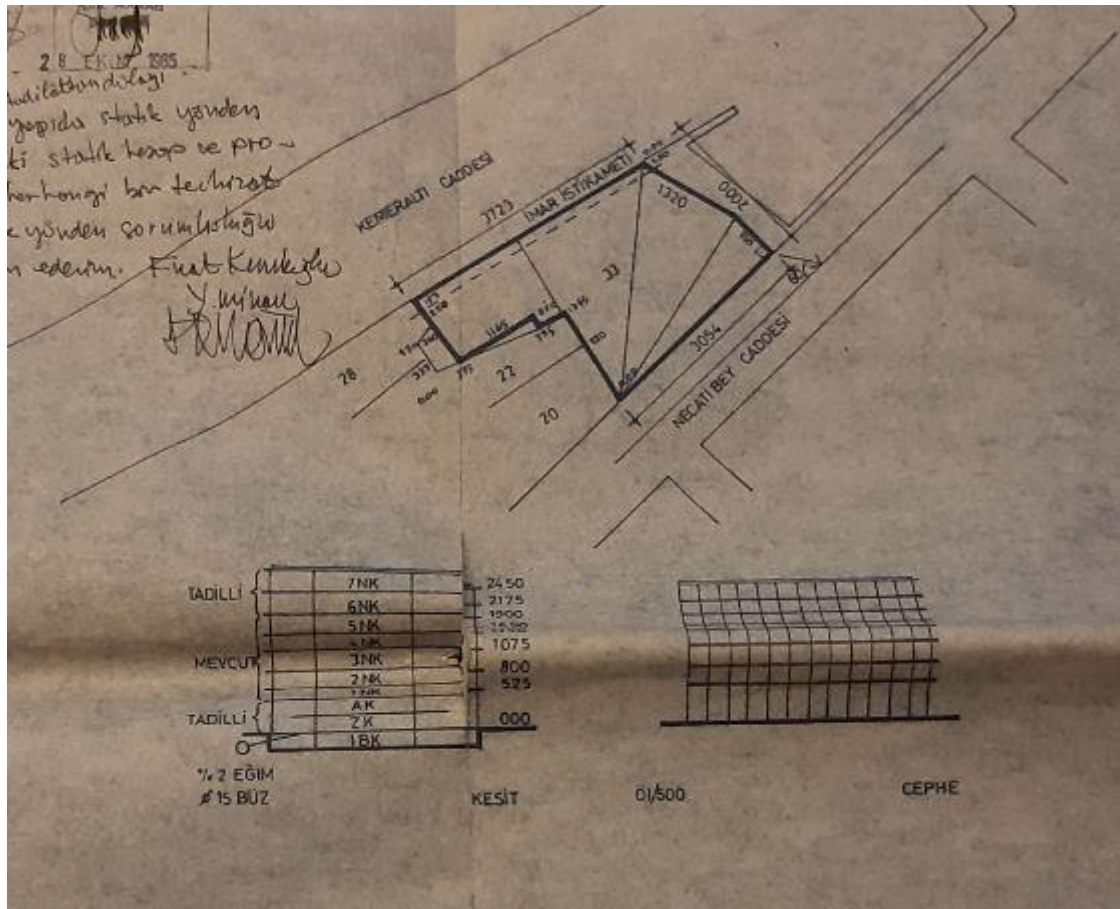
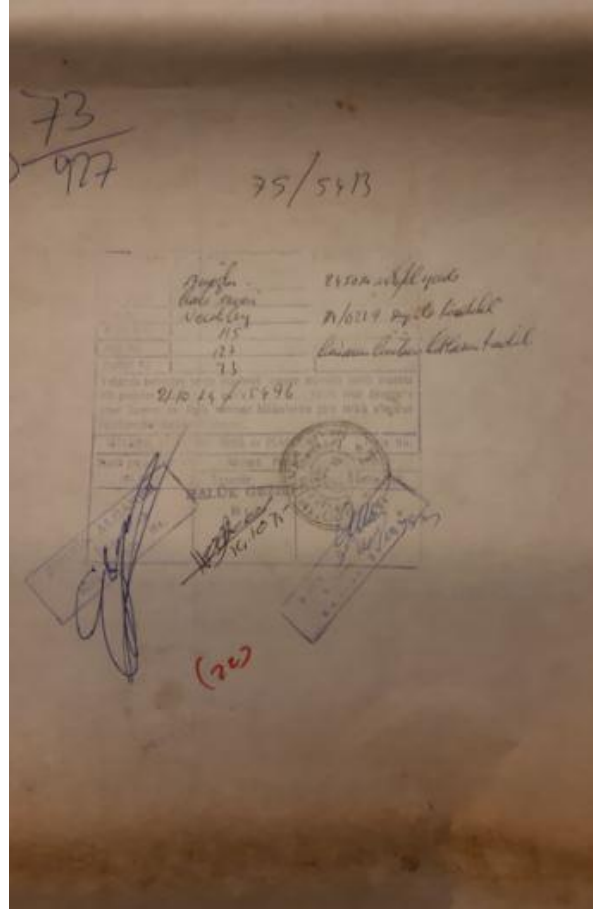
Tescil Edilmiş  
 Tescil No: 1-1000  
 Tescil No: 1-1000

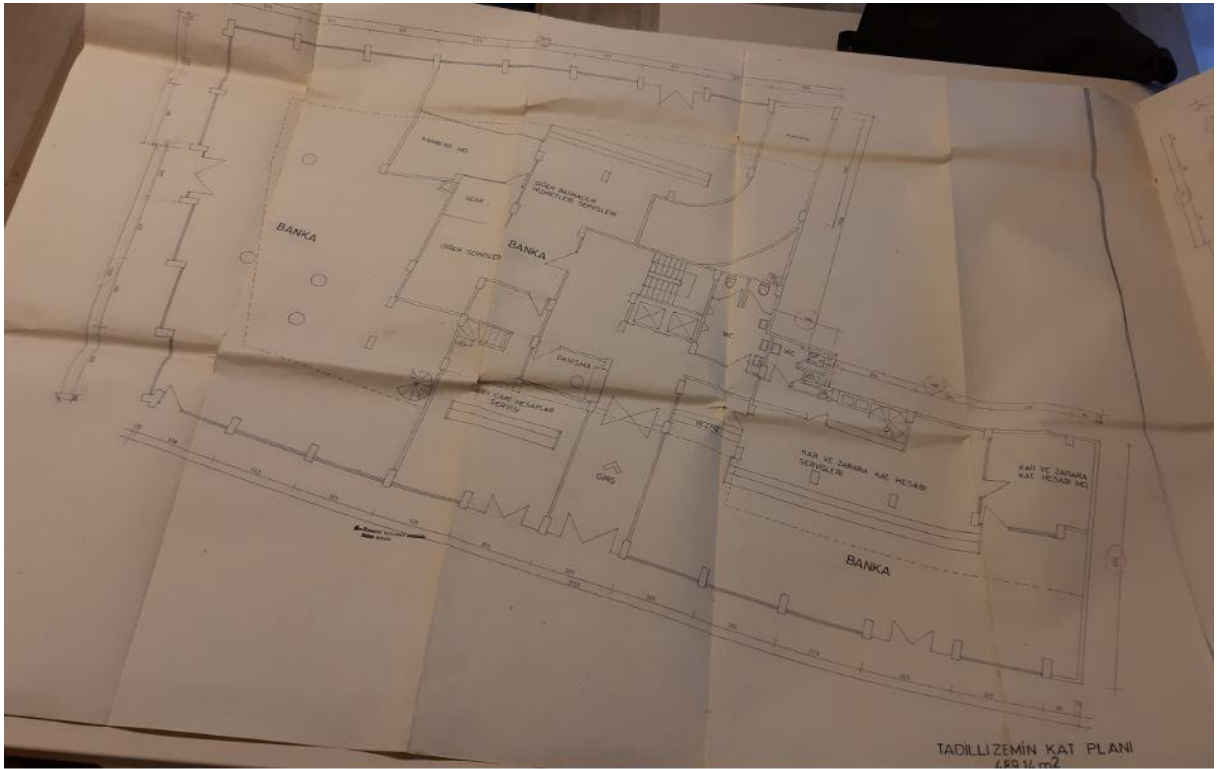
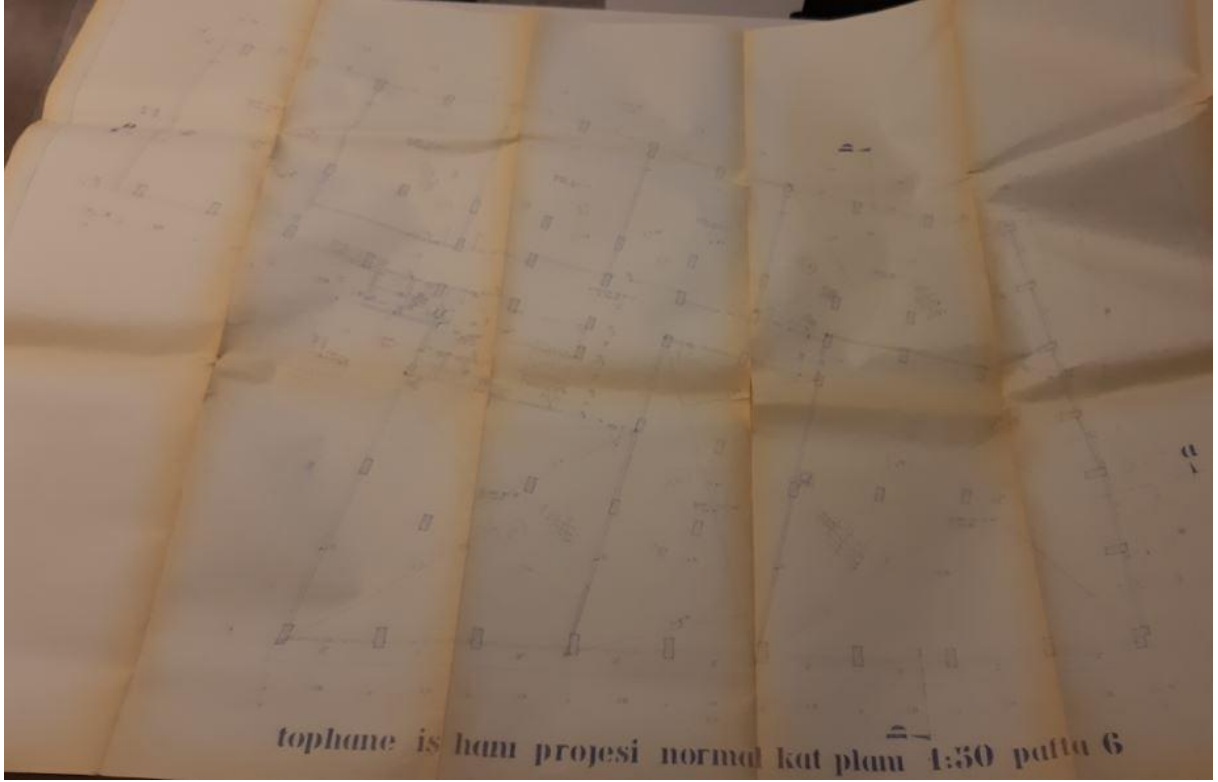
19 EKİM 1995

MİMARİ MÜHÜR  
 MİMARİ MÜHÜR  
 MİMARİ MÜHÜR  
 MİMARİ MÜHÜR

DOSYADA KALACAK  
 TİP PLANI İNŞAATİ TADİLATI PROJESİ

|     |       |       |     |
|-----|-------|-------|-----|
| İÇİ | Boyut | PAFTA | İŞİ |
| İÇİ | 1     | 47A   | 127 |
| İÇİ | 1     | 47A   | 127 |









**YATIRIM İÇİN KULLANILAN (Yatırımcı Bilgi Formu)**

**BÖLÜM I: YATIRIMCI BİLGİLERİ**

1. Yatırımcı Adı:  Soyadı:

2. Yatırımcı Adres:

3. Yatırımcı Telefon:

4. Yatırımcı E-posta:

5. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

6. Yatırımcı Doğum Tarihi:

7. Yatırımcı Doğum Yeri:

8. Yatırımcı Mesleği:

9. Yatırımcı İmza:

10. Yatırımcı Mühür:

11. Yatırımcı Tarih:

12. Yatırımcı Yer:

13. Yatırımcı Telefon:

14. Yatırımcı E-posta:

15. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

16. Yatırımcı Doğum Tarihi:

17. Yatırımcı Doğum Yeri:

18. Yatırımcı Mesleği:

19. Yatırımcı İmza:

20. Yatırımcı Mühür:

21. Yatırımcı Tarih:

22. Yatırımcı Yer:

23. Yatırımcı Telefon:

24. Yatırımcı E-posta:

25. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

26. Yatırımcı Doğum Tarihi:

27. Yatırımcı Doğum Yeri:

28. Yatırımcı Mesleği:

29. Yatırımcı İmza:

30. Yatırımcı Mühür:

31. Yatırımcı Tarih:

32. Yatırımcı Yer:

33. Yatırımcı Telefon:

34. Yatırımcı E-posta:

35. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

36. Yatırımcı Doğum Tarihi:

37. Yatırımcı Doğum Yeri:

38. Yatırımcı Mesleği:

39. Yatırımcı İmza:

40. Yatırımcı Mühür:

41. Yatırımcı Tarih:

42. Yatırımcı Yer:

43. Yatırımcı Telefon:

44. Yatırımcı E-posta:

45. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

46. Yatırımcı Doğum Tarihi:

47. Yatırımcı Doğum Yeri:

48. Yatırımcı Mesleği:

49. Yatırımcı İmza:

50. Yatırımcı Mühür:

51. Yatırımcı Tarih:

52. Yatırımcı Yer:

53. Yatırımcı Telefon:

54. Yatırımcı E-posta:

55. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

56. Yatırımcı Doğum Tarihi:

57. Yatırımcı Doğum Yeri:

58. Yatırımcı Mesleği:

59. Yatırımcı İmza:

60. Yatırımcı Mühür:

61. Yatırımcı Tarih:

62. Yatırımcı Yer:

63. Yatırımcı Telefon:

64. Yatırımcı E-posta:

65. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

66. Yatırımcı Doğum Tarihi:

67. Yatırımcı Doğum Yeri:

68. Yatırımcı Mesleği:

69. Yatırımcı İmza:

70. Yatırımcı Mühür:

71. Yatırımcı Tarih:

72. Yatırımcı Yer:

73. Yatırımcı Telefon:

74. Yatırımcı E-posta:

75. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

76. Yatırımcı Doğum Tarihi:

77. Yatırımcı Doğum Yeri:

78. Yatırımcı Mesleği:

79. Yatırımcı İmza:

80. Yatırımcı Mühür:

81. Yatırımcı Tarih:

82. Yatırımcı Yer:

83. Yatırımcı Telefon:

84. Yatırımcı E-posta:

85. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

86. Yatırımcı Doğum Tarihi:

87. Yatırımcı Doğum Yeri:

88. Yatırımcı Mesleği:

89. Yatırımcı İmza:

90. Yatırımcı Mühür:

91. Yatırımcı Tarih:

92. Yatırımcı Yer:

93. Yatırımcı Telefon:

94. Yatırımcı E-posta:

95. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

96. Yatırımcı Doğum Tarihi:

97. Yatırımcı Doğum Yeri:

98. Yatırımcı Mesleği:

99. Yatırımcı İmza:

100. Yatırımcı Mühür:

101. Yatırımcı Tarih:

102. Yatırımcı Yer:

103. Yatırımcı Telefon:

104. Yatırımcı E-posta:

105. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

106. Yatırımcı Doğum Tarihi:

107. Yatırımcı Doğum Yeri:

108. Yatırımcı Mesleği:

109. Yatırımcı İmza:

110. Yatırımcı Mühür:

111. Yatırımcı Tarih:

112. Yatırımcı Yer:

113. Yatırımcı Telefon:

114. Yatırımcı E-posta:

115. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

116. Yatırımcı Doğum Tarihi:

117. Yatırımcı Doğum Yeri:

118. Yatırımcı Mesleği:

119. Yatırımcı İmza:

120. Yatırımcı Mühür:

121. Yatırımcı Tarih:

122. Yatırımcı Yer:

123. Yatırımcı Telefon:

124. Yatırımcı E-posta:

125. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

126. Yatırımcı Doğum Tarihi:

127. Yatırımcı Doğum Yeri:

128. Yatırımcı Mesleği:

129. Yatırımcı İmza:

130. Yatırımcı Mühür:

131. Yatırımcı Tarih:

132. Yatırımcı Yer:

133. Yatırımcı Telefon:

134. Yatırımcı E-posta:

135. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

136. Yatırımcı Doğum Tarihi:

137. Yatırımcı Doğum Yeri:

138. Yatırımcı Mesleği:

139. Yatırımcı İmza:

140. Yatırımcı Mühür:

141. Yatırımcı Tarih:

142. Yatırımcı Yer:

143. Yatırımcı Telefon:

144. Yatırımcı E-posta:

145. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

146. Yatırımcı Doğum Tarihi:

147. Yatırımcı Doğum Yeri:

148. Yatırımcı Mesleği:

149. Yatırımcı İmza:

150. Yatırımcı Mühür:

151. Yatırımcı Tarih:

152. Yatırımcı Yer:

153. Yatırımcı Telefon:

154. Yatırımcı E-posta:

155. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

156. Yatırımcı Doğum Tarihi:

157. Yatırımcı Doğum Yeri:

158. Yatırımcı Mesleği:

159. Yatırımcı İmza:

160. Yatırımcı Mühür:

161. Yatırımcı Tarih:

162. Yatırımcı Yer:

163. Yatırımcı Telefon:

164. Yatırımcı E-posta:

165. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

166. Yatırımcı Doğum Tarihi:

167. Yatırımcı Doğum Yeri:

168. Yatırımcı Mesleği:

169. Yatırımcı İmza:

170. Yatırımcı Mühür:

171. Yatırımcı Tarih:

172. Yatırımcı Yer:

173. Yatırımcı Telefon:

174. Yatırımcı E-posta:

175. Yatırımcı T.C. Kimlik No:

176. Yatırımcı Doğum Tarihi:

177. Yatırımcı Doğum Yeri:

178. Yatırımcı Mesleği:

179. Yatırımcı İmza:

## Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

  
YAPILARIN KAYIT NO

# YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

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

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



Fotoğraflar





















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

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



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 06.12.2019

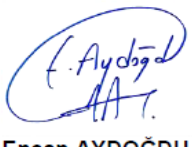
Belge No: 2019-01.2533

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

Google Chrome



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 06.12.2019

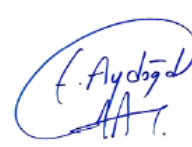
Belge No: 2019-01.2534

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan