

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

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00091



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:	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00091
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada, 7 Parselde Kayıtlı “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli ana taşınmazda yer alan 6 Adet Büro ve 3 Adet Mağaza
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi, No:36A, Beyoğlu/İstanbul Bürolar: Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi, No:36 Kat 1,2 ve 3 Beyoğlu/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	560,63 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Mağazalar Toplamı: 1.362,78 m ² Bürolar Toplamı: 1.491 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turizm+Hizmet+Ticaret Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	34.156.000
KDV Dâhil	40.304.080

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	118.200
KDV Dâhil	127.656

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.2.1	Beyoğlu İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
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	18
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	24
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
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	28
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00091

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

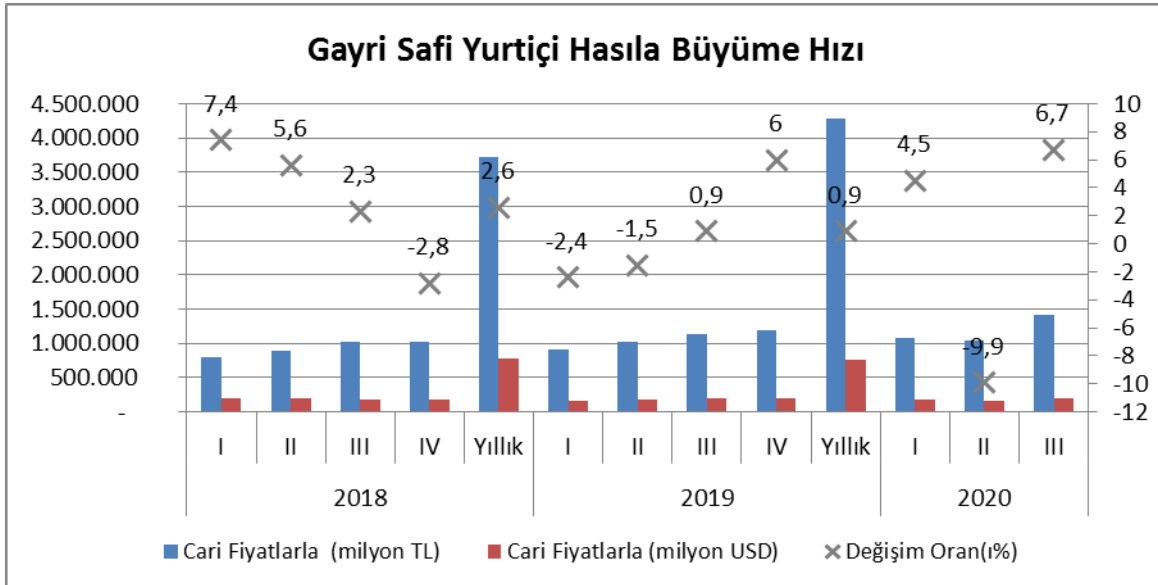
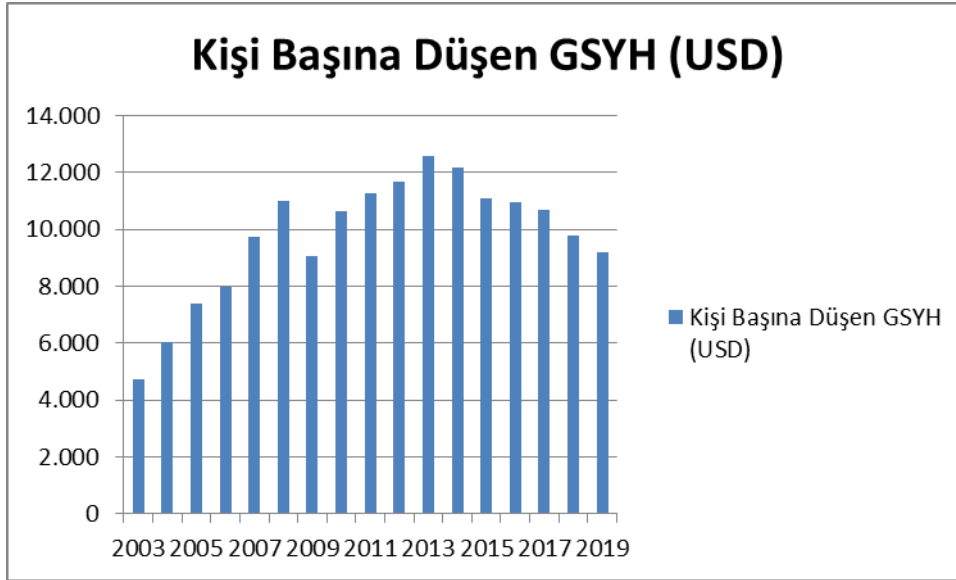
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

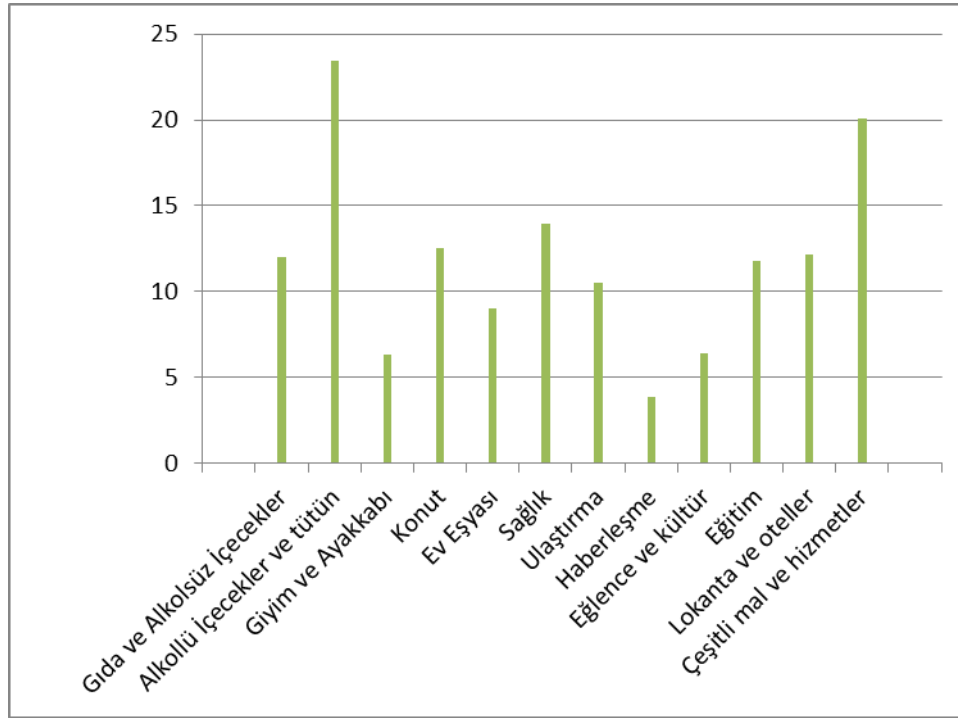
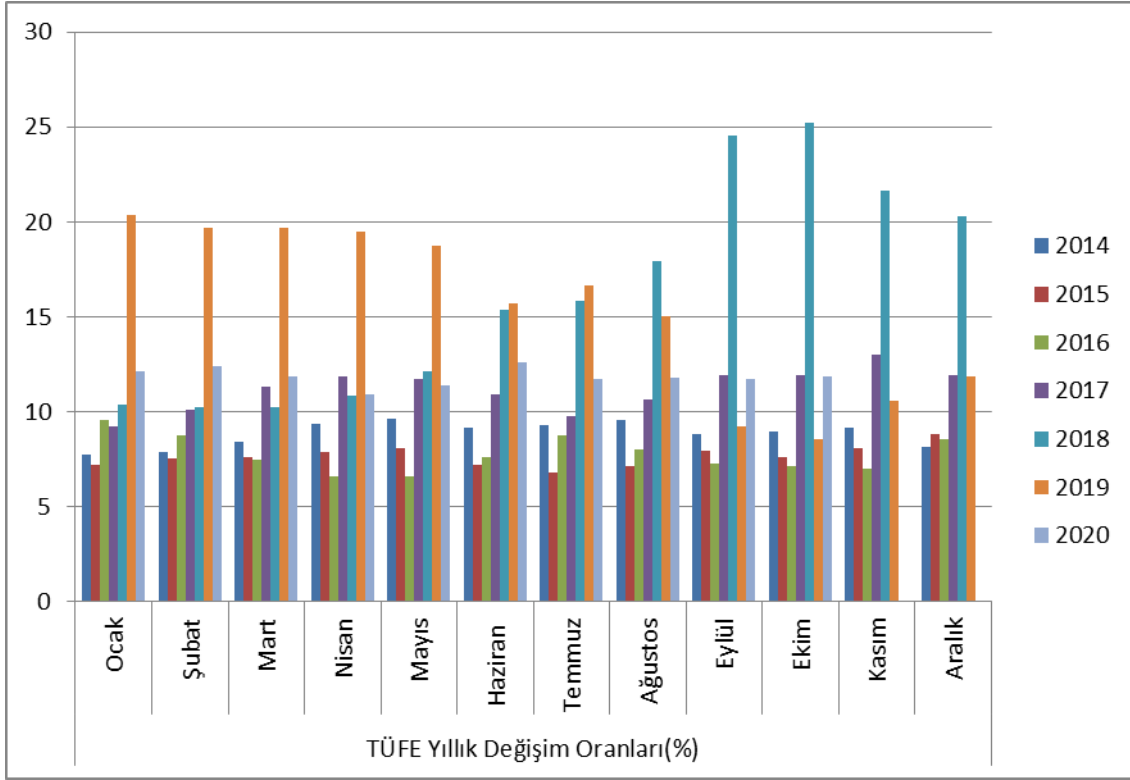
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye 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 sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği

bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine 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 ülkelere 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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin 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

eyreğinde 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 artığı 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33’lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye’de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5’e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94’e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.



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.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.2.1 Beyoğlu İlçesi

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



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

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

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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

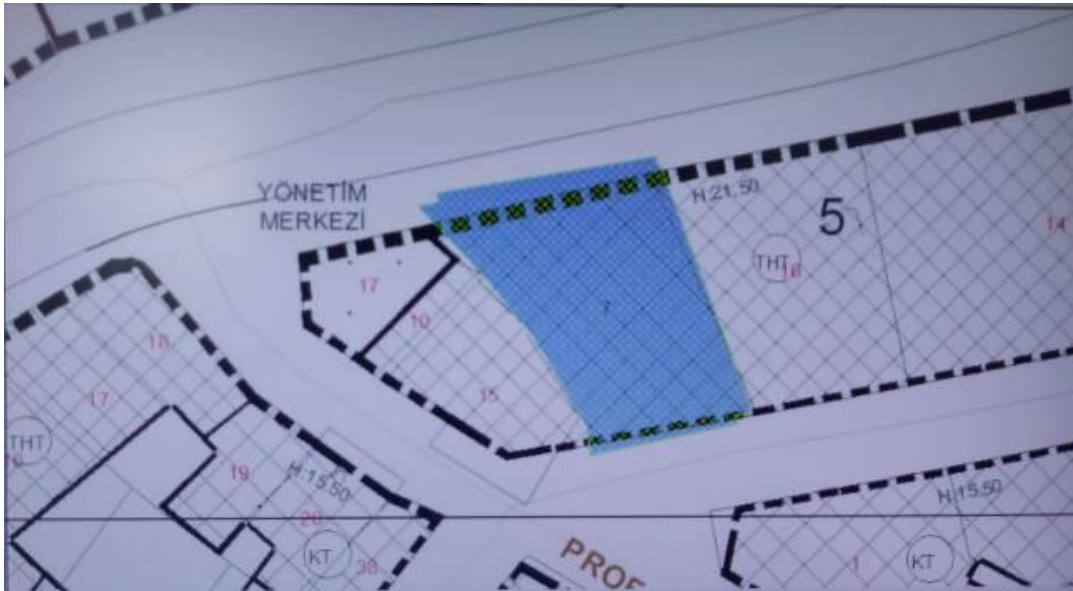
Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 16.04.2018 tarih 3787 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 tarihinde 590 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin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

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

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

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/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 büyük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

SATILIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Gümüşsuyu'nda caddeye yakın mesafede	300	210	3.500.000 TL	16.667 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	Bodrum 150, zemin kat 150 m2'dir. 6500 TL hazır kiracıdır.
2(dükkan)	Gümüşsuyu'nda caddeye yakın mesafede	280	280	3.000.000 TL	10.714 TL	Nuray Ceylan Emlak 0533 368 67 62	Zemin kat dükkan, depo olmaya uygundur.
3(dükkan)	Taksim Sıraselviler'de	125	125	2.990.000 TL	23.920 TL	Işıklar Gayrimenkul 0 (553) 314 00 50	Zemin kat dükkanır.
4 (ofis)	İnönü Caddesi'nde	400	400	8.500.000 TL	21.250 TL	Konut Emlak 0 (532) 516 36 90	Yüksek giriş ofis, Ankara palas Apt.
5(ofis)	Sıraselviler Caddesi'nde	80	80	1.900.000 TL	23.750 TL	N-JOY Emlak 0 (532) 495 16 50	Sıraselviler Caddesinde 2+1 ofis
6(ofis)	Mete Caddesi	100	100	1.900.000 TL	19.000 TL	Turyap Beyoğlu 0 (532) 737 07 08	Atatürk Kültür Merkezi yanı yeni bina



Satılık Emsal Krokisi

	Satılık Dükkan			Satılık Ofis		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat(TL)	3.500.000	3.000.000	2.990.000	8.500.000	1.900.000	1.900.000
Pazarlık Payı	15%	10%	15%	30%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.975.000	2.700.000	2.541.500	5.950.000	1.520.000	1.710.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	210	280	125	400	80	100
Birim M2 Değeri	14.167	9.643	20.332	14.875	19.000	17.100
Konum Düzeltmesi	45%	45%	30%	0%	-10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-20%	-25%	10%	-10%	-8%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%		0%	-20%
Mimari Düzeltmesi	0%	40%	0%	-10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	25%	65%	5%	0%	-20%	-18%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	17.708	15.911	21.349	14.875	15.200	14.022
Ortalama	18.323 TL			14.699 TL		

Değerleme konusu taşınmazlar konum, büyüklük, iç mekan özellikleri (mağaza biçimi ve dekorasyon özellikleri, bakımlı olup olmaması vs.), bodrum kat seviyesinde olması (mimari düzeltmesi) gibi özelliklerine göre düzeltmelere tabi tutulmuş ve birim m2 değerleri hesaplanmıştır. 2. Bodrum katta yer alan dükkan büyüklüğü göz önünde bulundurularak hesaplanan biri m2 dükkan değerinden %20 büyüklük düzeltmesi yapılarak şerefiye katsayısına dahil edilmiştir. Ofisler ise ön ve arka cephe olmalarına göre ve manzara durumlarına göre şerefiylenirilmiş olup, bağımsız bölümlerin pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Büyüklük (m2)	Düzeltilmiş Büyüklük (m2)	Birim m2 Değeri	Şerefiye Katsayısı	Pazar Değeri
1	411,74	82,35	18.323 TL	1,20	1.811.000 TL
2 ve 3	951,04	587,73	18.323 TL	1,00	10.769.000 TL
4	262	262	14.699 TL	1,00	3.851.000 TL
5	235	235	14.699 TL	0,90	3.109.000 TL
6	262	262	14.699 TL	1,050	4.044.000 TL
7	235	235	14.699 TL	0,945	3.264.000 TL
8	262	262	14.699 TL	1,050	4.044.000 TL
9	235	235	14.699 TL	0,945	3.264.000 TL
Toplam	2.853,78	2.161			34.156.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	İnönü Caddesi üzerinde	100	100	5.000 TL	50 TL	Century 21 Fiesta 0 (542) 245 02 12	Yarı bodrum şeklindedir.
2(dükkan)	Mete Caddesi	140	140	28.000 TL	200 TL	Turyap Beyoğlu 0 (532) 737 07 08	Yeni binada, 14 mt tavan yüksekliği olan dükkandır.
3(dükkan)	İnebolu Sokak	350	252	23.000 TL	91 TL	Berra Gayrimenkul 0 (532) 632 72 26	Zemin kat 160m2, asma kat alanı 80 m2, bodrum kat ise 110 m2 'dir.
4(ofis)	Cumhuriyet Caddesi üzeri	100	100	5.000 TL	50 TL	İz Gayrimenkul 0212 236 96 18	Benzer konumda 3. kat ofis
5(ofis)	Gümüşsuyu Miralay Şefik Bey Sokak	170	170	7.500 TL	44 TL	Konut Realty 0212 251 87 87	Ara sokakta asansörlü binada 6 . Kat ofis
6(ofis)	İnönü Caddesi üzerinde	180	180	9.500 TL	53 TL	Konut Realty 0212 251 87 87	2 katta yer alan ofis 180 m2'dir.



Kiralık Emsal Krokisi

	Kiralık Dükkan Emsalleri			Kiralık Ofis Emsalleri		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Kira(TL)	5.000	28.000	23.000	5.000	7.500	9.500
Pazarlık Payı	10%	30%	25%	5%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	4.500	19.600	17.250	4.750	7.125	8.550
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	140	252	100	170	180
Birim M2 Kirası	45	140	68	48	42	48
Konum Düzeltmesi	0%	10%	25%	0%	20%	0%
Mimari Düzeltmesi	70%	-30%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-25%	-20%	-20%	-8%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	-40%	5%	-8%	15%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	65	84	72	44	48	45
Ortalama	74 TL			46 TL		

Emsal dükkân ve konu taşınmazlarda bodrum katlar 0,40 oranında, asma katlar 0,60 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Ofislerde ön arka cephe olmalarına göre ve kat/manzara faktörüne bağlı olarak şerefiyelendirme yapılmış ve her bir bağımsız bölüm için birim kira değeri takdir edilmiştir.

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

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

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Büyükölük (m2)	Düzeltilmiş Büyükölük (m2)	Birim m2 Kirası	Şerefiye Katsayısı	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Pazar Değeri
1	411,74	82,35	74 TL	1,20	7.300 TL	87.600 TL	2.061.000 TL
2 ve 3	951,04	587,73	74 TL	1,0	43.300 TL	519.600 TL	12.226.000 TL
4	262	262	46 TL	1,0	12.100 TL	145.200 TL	3.416.000 TL
5	235	235	46 TL	0,90	9.700 TL	116.400 TL	2.739.000 TL
6	262	262	46 TL	1,05	12.700 TL	152.400 TL	3.586.000 TL
7	235	235	46 TL	0,95	10.200 TL	122.400 TL	2.880.000 TL
8	262	262	46 TL	1,05	12.700 TL	152.400 TL	3.586.000 TL
9	235	235	46 TL	0,95	10.200 TL	122.400 TL	2.880.000 TL
Toplam	2.853,78	2.161			118.200 TL	1.418.400 TL	33.374.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 118.200 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
33.374.000 TL	34.156.000 TL

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

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri, 34.156.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00001 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00001 rapor numarası ile revize edilmiştir. Daha sonra 31.12.2020 tarihinde SKR-2020-00091 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00048 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine alınacak

her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, aynı maddeye göre 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.

Konu taşınmazlar bu açıdan değerlendirildiğinde herhangi bir uyumsuzluğun olmadığı görülmektedir.

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

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

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	34.156.000
KDV Dâhil	40.304.080

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	118.200
KDV Dâhil	127.656

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

Tapu Fotokopileri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	OMERAVNI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
				ha	m²	dm²					
87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		560,63 m2						
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 21377339 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	X Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
	0,00		Mağaza		248/4000		/	3.BODRUM	1		
	Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987								
	Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		590	14	1341		14/01/2020			Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı								Sahife No.		
Sıra No.									Sıra No.		
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								Tarih		

D.M.O Basım İşl. Md.

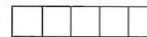
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

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

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	ÖMERAVNI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
ANA GAYRİMENKULÜN	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m2	
	Sınırı Planındadır						
Zemin Sistem No : 21377343 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
X							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		Büro		240/4000	-/-	2	7
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		590	14	1347		14/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		Eray ŞAHİN					Sıra No.
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

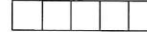
--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	OMERAVNI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	87	5	7	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		560,63 m2	
	Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 21377344 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
X							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		Bare		240/1000	4	3	8
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:10/07/1987						
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	590	14	1348		14/01/2020		Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur.						Sahife No.
Sıra No.	Eray ŞAHİN						Sıra No.
Tarih	Yetkili Müdür Yardımcısı						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

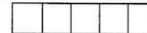


Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	ÖMERAVNI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	İNÖNÜ CADDESİ									
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
87	5	7	UÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m²	dm²					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 21377345 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		Büro		240/4000		-/-	3	9			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 am									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		590	14	1349		14/01/2020		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygundur.						Sahife No.			
Sıra No.		Eray ŞAHİN						Sıra No.			
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı						Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kararını Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-12-2020-09:06



Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420222024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377339	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mağaza
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	14/1341	Arsa Pay/Payda:	248/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-	Yevmiye
-------	--	---	---	---------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201108	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C7CKgjrDPy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
01042022024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21242265	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
il/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mağaza
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	14/1342	Arsa Pay/Payda:	416/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-	Yevmiye
-------	--	---	---	---------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201110	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 15mTZFc5Ug kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420222024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21242266	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mağaza
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	14/1343	Arsa Pay/Payda:	416/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	Yevmiye
-------	--	--	---	---------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201111	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) psnAqR45iS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420222024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377340	AT Yüzölçüm(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//4
Cilt/Sayfa No:	14/1344	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			Yevmiye
			-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201099	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dcSMuSKQXR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420222024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377341	AT Yüzölçüm(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//5
Cilt/Sayfa No:	14/1345	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			Yevmiye
			-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201100	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ERP5p6g7bH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420222024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377342	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//6
Cilt/Sayfa No:	14/1346	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			Yevmiye
-------	--	--	--	---------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201102	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hL7lvm9vrL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420222024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377343	AT Yüzölçüm(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	12/1/7
Cilt/Sayfa No:	14/1347	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			Yevmiye
			-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201104	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5COMCj9E_F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420222024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377344	AT Yüzölçüm(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//8
Cilt/Sayfa No:	14/1348	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			Yevmiye
			-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201105	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9dPDq0OVzi kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420222024	2020-11-25-16.37.21.753850	22202

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377345	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//9
Cilt/Sayfa No:	14/1349	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			Yevmiye
			-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201107	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) V9AnxSgvOn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İmar Durum Belgesi



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-115.02.01-12662
Konu : İmar Durumu (5 Ada, 7 Parsel)

27/11/2020

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORKATLIĞI A. Ş. Adına
Vekaleten
Sayın Barış Can YILDIRIMER
Emniyet Evleri Mh.Akarsu Cd.Şeker Kule, No:3/51 K:11 Kağıthane-İST.

İlgi : 25.11.2020 tarih ve 14627 sayılı dilekçe

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

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

Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: YChF7x-vCM9Dd-I6PTVf-SuvtLg-p8p4RLLx Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/yiveleri/beyoglu-efos>

Şekizli Mh. Emniyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)444 01 60
e-Posta: beyoglu@beyoglu.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.bel.tr>
Kep Adresi: beyoglu@beyoglu.bel.tr

Bilgi için: Hanife Ekre GÜRSEL
Raporör
Telefon No:444 01 60/2003



**GÜMÜŞSUYU'NDA
BÜRO BİNASI**

TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR
mimarlık müşavirlik atölyesi

Öğretmen Sokak No: 1/8 Gümüşsuyu - İSTANBUL Tel: 44.02.26

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

ADI SOYADI:	DİPL. NO	ODA NO	İMZA	
MİMARİ TANERİ ALPPAY CANDAN BATUR	5310	1735-8715		M
STATİK				
YERİŞİAT				
ELEKTRİK				

REVİZYON:

CİTİM:

TARİH:

PAFTA NO:

DİKKAT
Bu Şahıslardan Önce
Bütün İşlemler Son-
landırmış ve kontrol edilmiş
Tartışma İşlemleri
Bildiriniz.

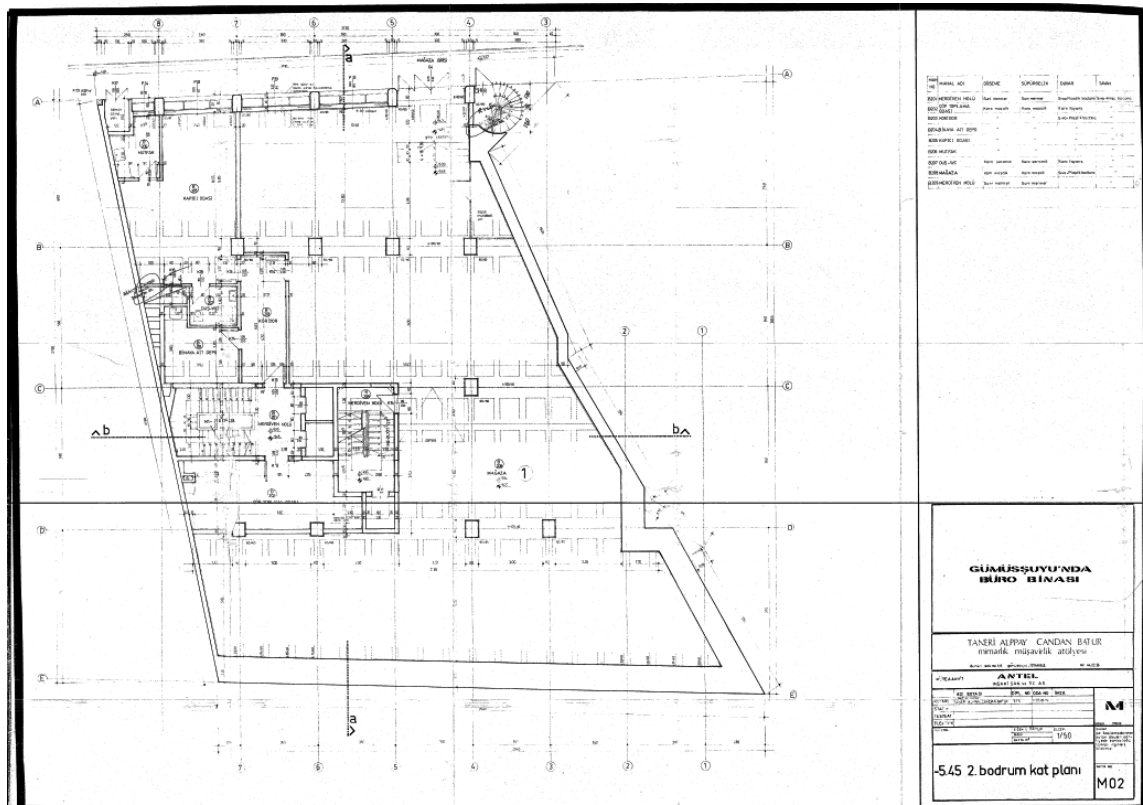
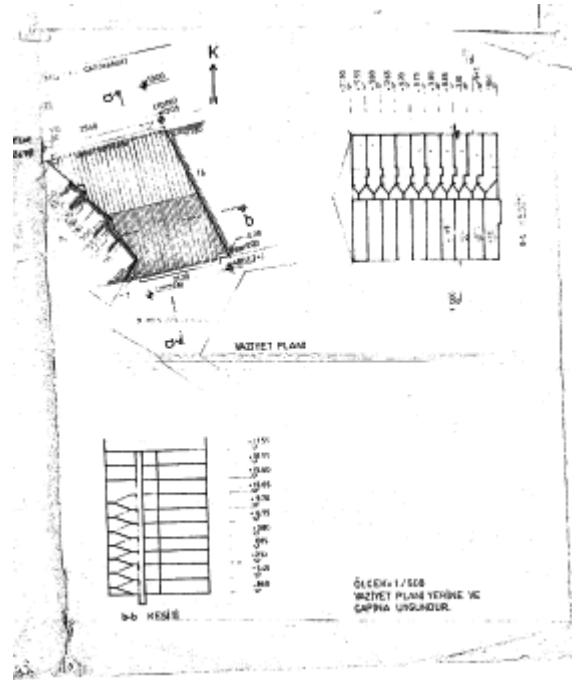
**MİMARİ UYGULAMA
PROJESİ**

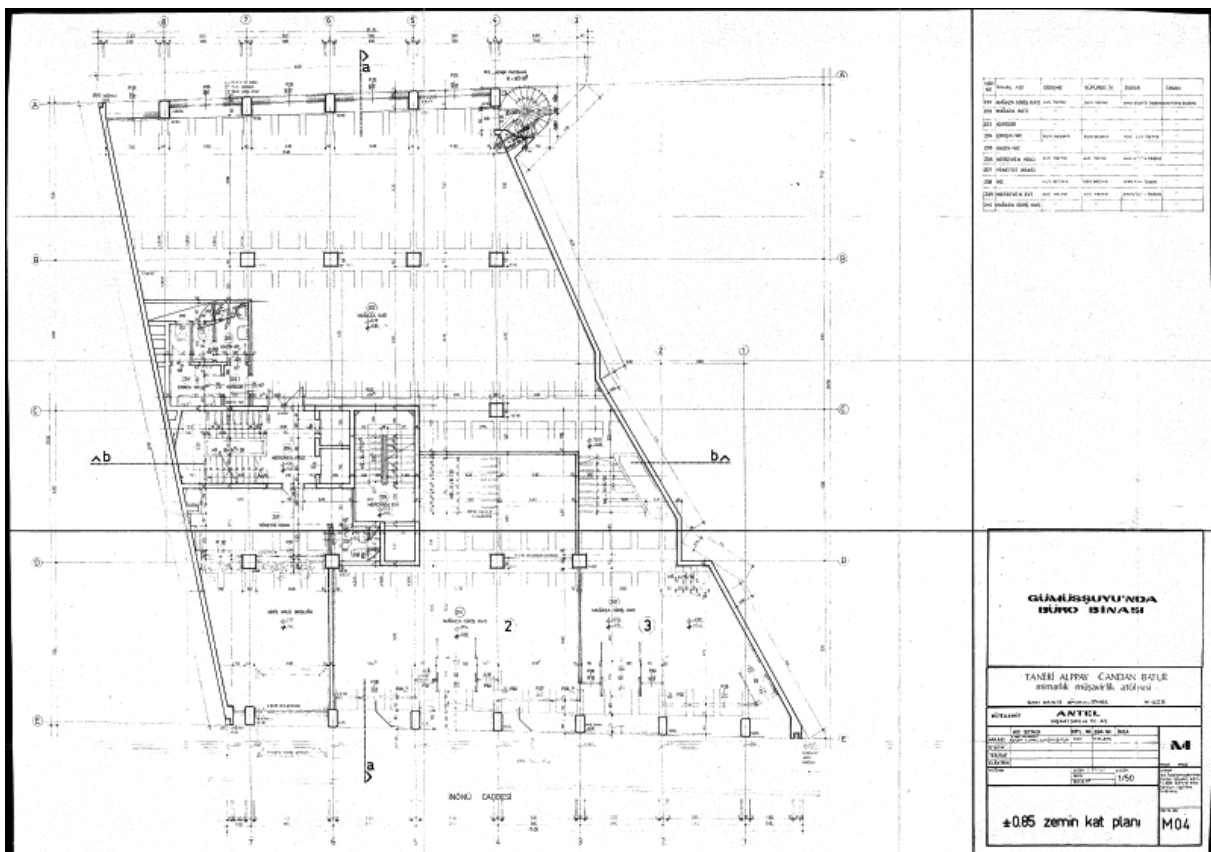
PAFTA NO

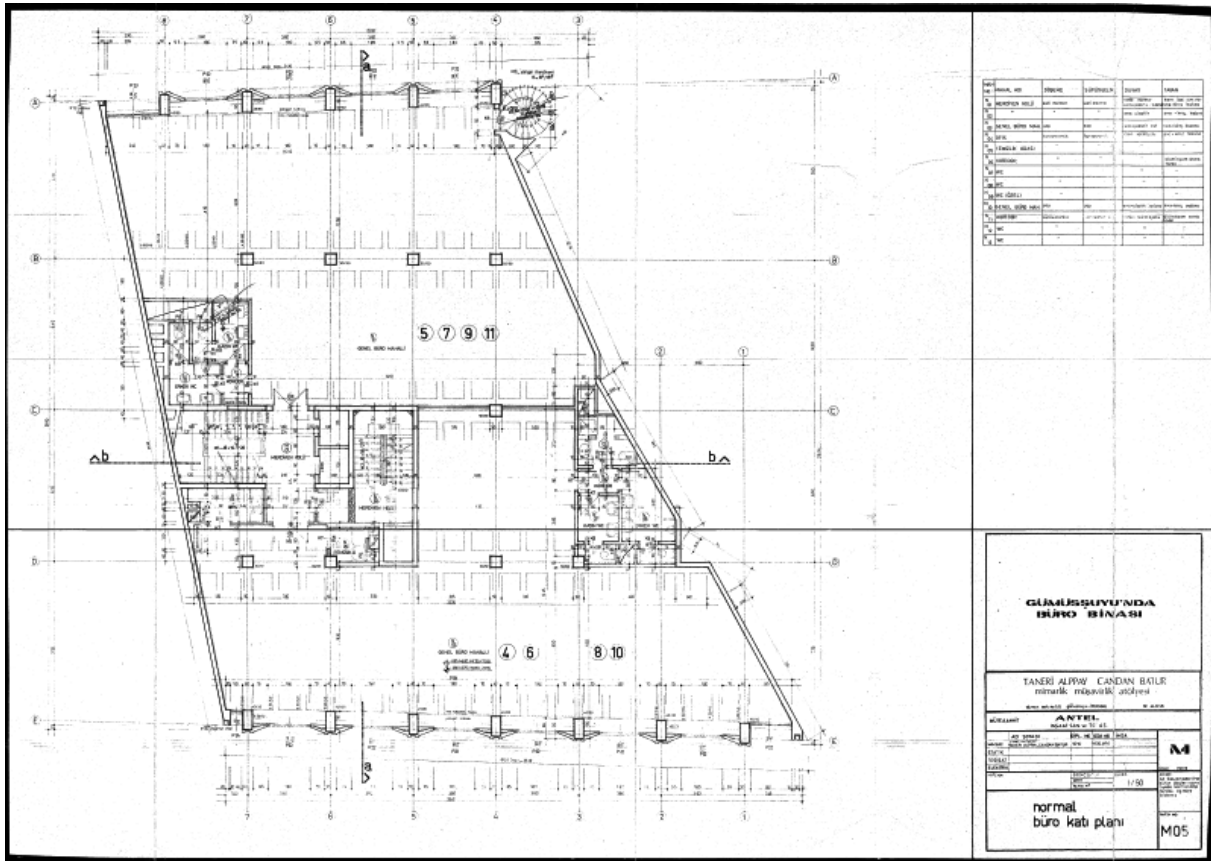
Vaziyet Planı

Kat No	Bölüm No	İhtilafı	Alan Payı	Eksentileri	Malikın Adı, Soyadı	Şa 2, 2, 2
Bodrum Keta	1	Mağaza	240/4000	-	3/6 Ahmet Mansur Şahin 1/6 Fatma Yücel Akar 1/6 Enine Ülker Şahin 1/6 Mehmet Tamer Tümay	Yücel Akar Enine Mehmet Tamer Tümay
1-Bodrum Kat, zemin kat	2	Mağaza	416/4000	-	3/6 Ahmet Mansur Şahin 1/6 Fatma Yücel Akar 1/6 Enine Ülker Şahin 1/6 Mehmet Tamer Tümay	Yücel Akar Enine Mehmet Tamer Tümay
Zemin Kat	3	Mağaza	416/4000	-	3/6 Ahmet Mansur Şahin 1/6 Fatma Yücel Akar 1/6 Enine Ülker Şahin 1/6 Mehmet Tamer Tümay	Yücel Akar Enine Mehmet Tamer Tümay
1	4	Bürokatı	240/4000	-	Ahmet Mansur Şahin	Yücel Akar
1	5	Bürokatı	240/4000	-	Ahmet Mansur Şahin	Yücel Akar
2	6	Bürokatı	240/4000	-	Ahmet Mansur Şahin	Yücel Akar
2	7	Bürokatı	240/4000	-	Ahmet Mansur Şahin	Yücel Akar
3	8	Bürokatı	240/4000	-	Ahmet Mansur Şahin	Yücel Akar
3	9	Bürokatı	240/4000	-	Ahmet Mansur Şahin	Yücel Akar
4	10	Bürokatı	240/4000	-	Fatma Yücel Akar Enine Ülker Şahin Mehmet Tamer Tümay	Yücel Akar Enine Mehmet Tamer Tümay
4	11	Bürokatı	240/4000	-	Fatma Yücel Akar Enine Ülker Şahin Mehmet Tamer Tümay	Yücel Akar Enine Mehmet Tamer Tümay
5	12	Daire	250/4000	Köşerlik	Mehmet Tamer Tümay	Mehmet Tamer Tümay
5	13	Daire	250/4000	Köşerlik	Fatma Yücel Akar Enine Ülker Şahin Mehmet Tamer Tümay	Yücel Akar Enine Mehmet Tamer Tümay
6	14	Daire	250/4000	Köşerlik	Enine Ülker Şahin	Enine
6	15	Daire	250/4000	Köşerlik	Fatma Yücel Akar	Yücel Akar

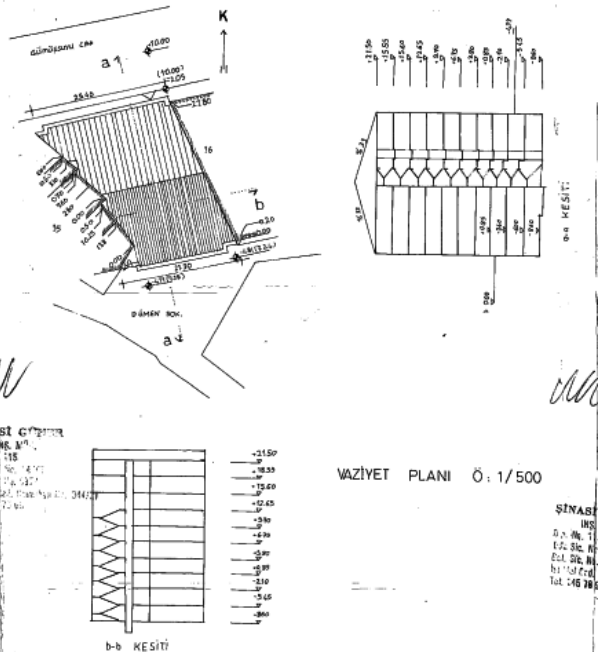
İstanbul 15. Mahkeme Kısım, Üzer Avukatı Mahkeme, İhtilaf no: 70 deki tapuymun 07 parçası, 5 ada, 7 parsel parseli ingine adlı, Bodrum kat (İhtilaf parseli) 4 parseli (İhtilaf parseli) 8 bina ile, keta area payı ve ihtilaf ve ihtilafın giderleri idare ile ilgili bir karar verildi. 13/10/2017

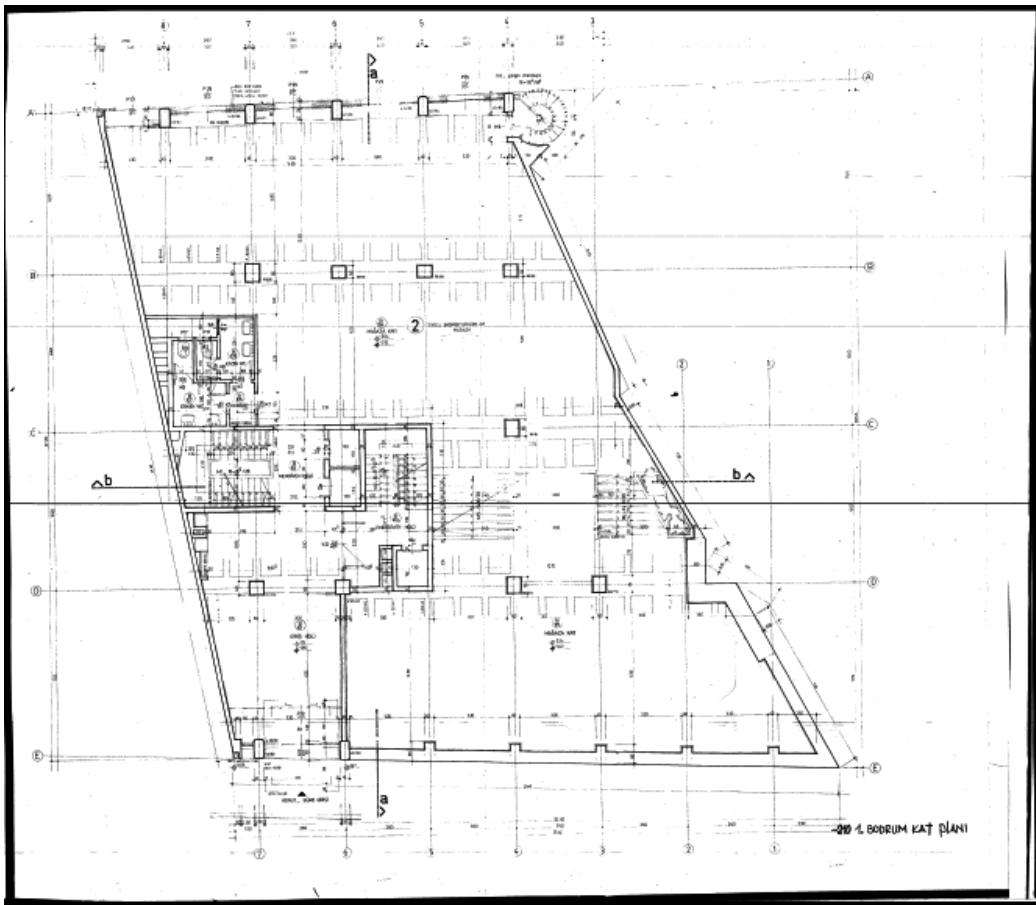
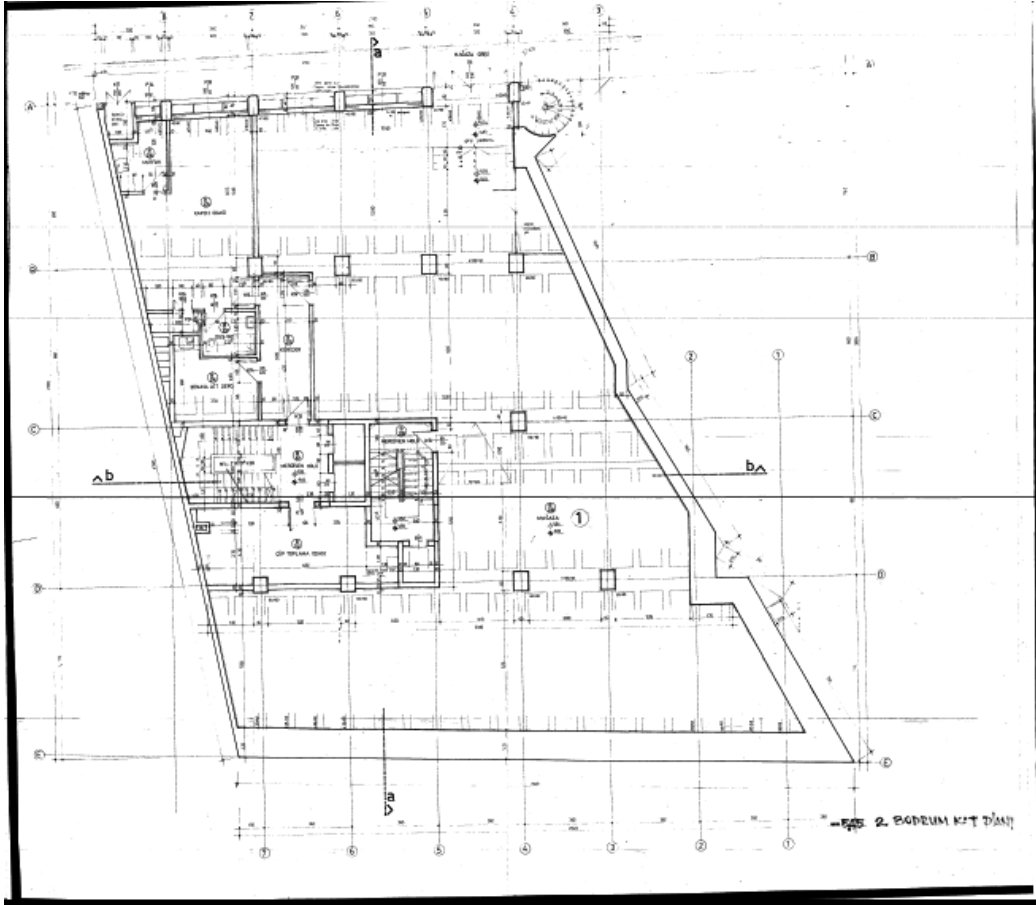


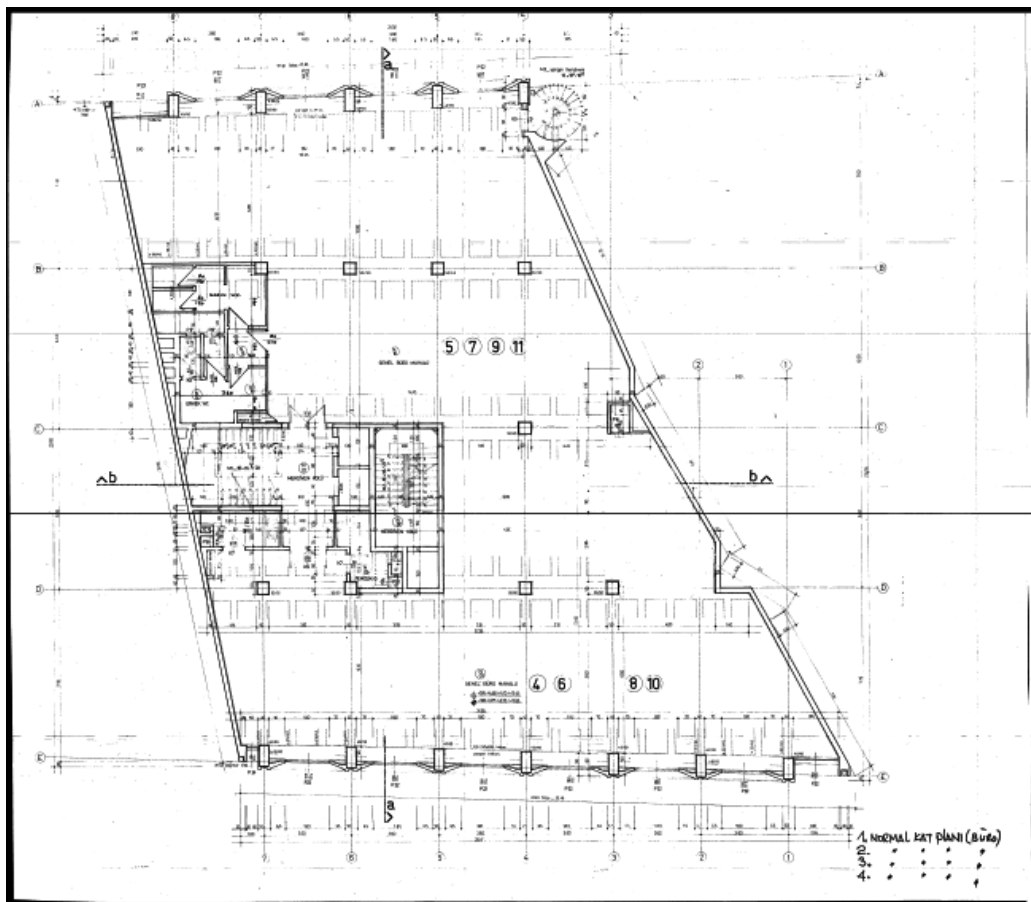
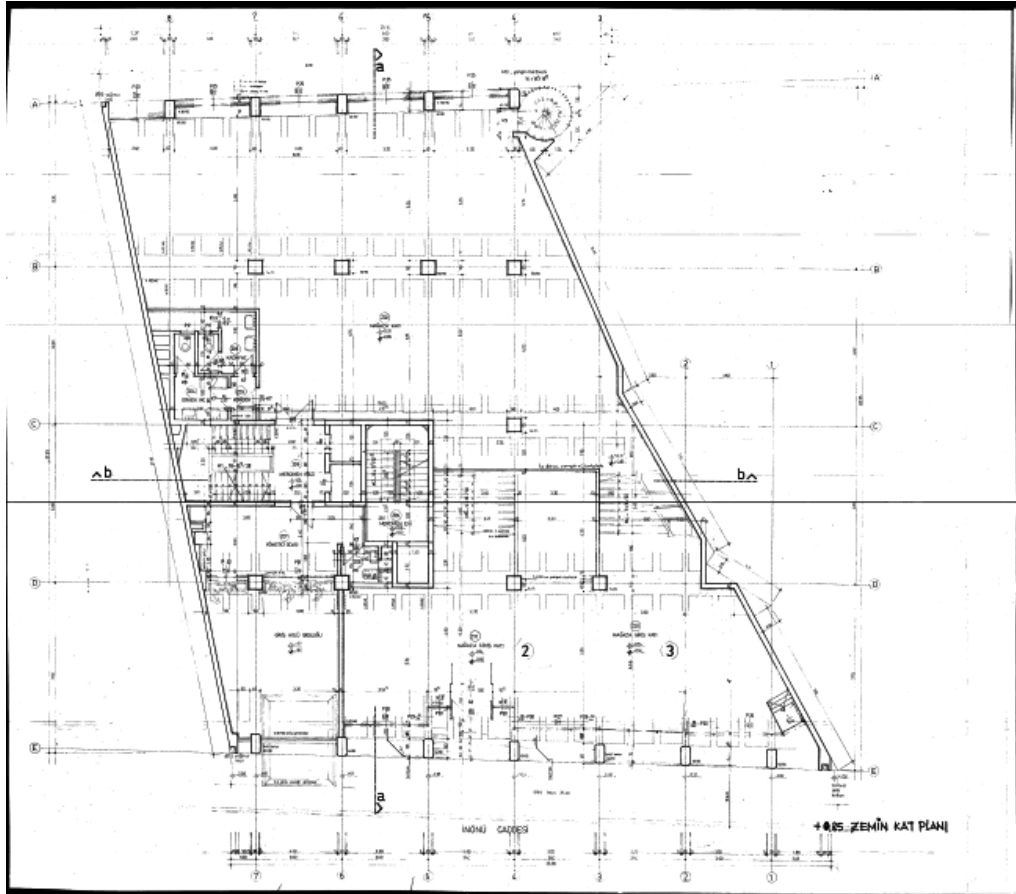




3790 SK.nun 8 Maddesine göre Y.Ö.T.B. ca. hazırlanan						
RÖLEVE PROJESİ						
YAPININ						
MÜRACATCI	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSE
A. Manur Sabun	Bağcıoğlu	Ömer Darı	İsmail	87	5	2
YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUM						
ADI SOWADI	UNVANI	KARNE NO	T.C. YEMİNLİ ÖZEL			
Sinasi Güner	İng. Müh.	G-1374	T.C. YEMİNLİ ÖZEL			
YUKARIDA ADRESİ VE SORUMLUSU YAZILI VE.....			BODRUM İLİ, YEMİNLİ ÖZEL			
KATMAN İBARET OLUP İMAR MEVZUATINA AYKIRI			MÜSULSAR ASAGIDIDIR.			
YAPININ İRTİFAKI / KAT MÜLKİYETİ			KURULMUSTUR ☐ TARİH VE YEMİNE NO			
			KURULMUSTUR ☐			
YAPI KUSURLARI :						
1- Mevcut binanın taşıma giriş kapısı iptal edilmiştir ✓ 2- Normal katlıları inşaatların yerleri değiştirilmiştir ✓ 3- Mevcut katlarında değişiklik yoktur ✓ 4- Oborak keseli selenmiştir ✓						
Tarihli: 19 Mart 1987						
T.C. İSTANBUL İLİ						
İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI						
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ						
SAYI: 180						
TEKNİK ELEMAN	ŞEF		MÜDÜR			
Emir ÇANÇAN Büro Müdürü	Nail Maraz Büro Şefi		Fahri Aker Müdür			
19 MART 1987			19 MART 1987			







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

1. Bölüm: Genel Bilgiler

2. Bölüm: İnşaatın Amacı ve Yerinin Belirlenmesi

3. Bölüm: İnşaatın Teknik Özellikleri

4. Bölüm: İnşaatın Maliyetleri

5. Bölüm: İnşaatın Güvenliği

6. Bölüm: İnşaatın Çevreye Etkisi

7. Bölüm: İnşaatın Sosyal Etkisi

8. Bölüm: İnşaatın Kültürel Etkisi

9. Bölüm: İnşaatın Tarihi ve Kültürel Değeri

10. Bölüm: İnşaatın Diğer Özellikleri

2. Bölüm: İnşaatın Amacı ve Yerinin Belirlenmesi

3. Bölüm: İnşaatın Teknik Özellikleri

4. Bölüm: İnşaatın Maliyetleri

5. Bölüm: İnşaatın Güvenliği

6. Bölüm: İnşaatın Çevreye Etkisi

7. Bölüm: İnşaatın Sosyal Etkisi

8. Bölüm: İnşaatın Kültürel Etkisi

9. Bölüm: İnşaatın Tarihi ve Kültürel Değeri

10. Bölüm: İnşaatın Diğer Özellikleri

1. Bölüm: Genel Bilgiler

2. Bölüm: İnşaatın Amacı ve Yerinin Belirlenmesi

3. Bölüm: İnşaatın Teknik Özellikleri

4. Bölüm: İnşaatın Maliyetleri

5. Bölüm: İnşaatın Güvenliği

6. Bölüm: İnşaatın Çevreye Etkisi

7. Bölüm: İnşaatın Sosyal Etkisi

8. Bölüm: İnşaatın Kültürel Etkisi

9. Bölüm: İnşaatın Tarihi ve Kültürel Değeri

10. Bölüm: İnşaatın Diğer Özellikleri

2. Bölüm: İnşaatın Amacı ve Yerinin Belirlenmesi

3. Bölüm: İnşaatın Teknik Özellikleri

4. Bölüm: İnşaatın Maliyetleri

5. Bölüm: İnşaatın Güvenliği

6. Bölüm: İnşaatın Çevreye Etkisi

7. Bölüm: İnşaatın Sosyal Etkisi

8. Bölüm: İnşaatın Kültürel Etkisi

9. Bölüm: İnşaatın Tarihi ve Kültürel Değeri

10. Bölüm: İnşaatın Diğer Özellikleri

2981 Sayılı Yasa Kapsamında Yapı Ruhsatı/ Kullanma İzin Belgesi

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

Glr No. : 22
Sayfa No. : 8
Dosya No. : 2093.

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

(Daimi - Geçici)

BÖLÜM : 2 — Yapının sahibi ve yemini büro :

Ozel kipi ise Adı, Soyadı :
ve adresi :
Resmî daire veya kuruluş :
ise imzalı :
Yapı kooperatifi ise adı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yemini büro Adı Soyadı :
Gaybu ve karne num. :

BÖLÜM : 3 — Kapsam :

1 — Geçerlikte
2 — Hisse arsa veya arsade
3 — Kendi parsel içinde
a) Bütün yapı için verilmiştir
b) Yarımların tamamlanması için verilmiştir
c) Tadilat için verilmiştir
d) Teminat için verilmiştir
e) Bahçe duvarı için verilmiştir

BÖLÜM : 4 — Yapının taşıyıcı sistemi :

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet

Iskeletin cinsi :
1 — Çelik
2 — Betonarme
3 — Ahşap

b) Yığma

Yığmanın cinsi :
1 — Brüksel
2 — Taşla
3 — Taş
4 — Kerpiç
5 — Diğer

BÖLÜM : 5 — Kullanım amacı ve yüzölçümü :

Kullanım amacı	Yüzölçüm m²	Kullanım amacı	Yüzölçüm m²
1. Ev		8. Sinema	
2. Apartman		9. Oturaklı	
3. Dükkan mağaza sayısı		10. Lokanta	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika	
5. İşhanı, büro için dükkan sayısı		12. Atölye	
6. Depo - ardiye		13. İmalathane	
7. Garaj - hangar		14. Hastane	
[6-7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar - stüdyo yapıları (fabrika, atölye, imalathane gibi) air olanlarda boy bırakılan maddelerde gösterilir.]		15. Okul*	
		16. Cami	
		17. Resmî daire (iml)	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	4400

BÖLÜM : 6 — Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti :

a) Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı : 10
Yal seviyesinin üstündeki kat sayısı : 7
Yal seviyesinin altındaki kat sayısı : 3

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇERLİNDÜ

Rayıç bedeli :
Eas maliki :
Beyan edilen rayıç bedeli TL/m² :
Tapu tabii belgesindeki m² :
Tapu tabii belge verildiği tarih :
Tapu tabii belge üzerine ait karar No. :

BÖLÜM : 7 — Belediye geliri (Harç)

Gelirin çeşidi	Lira Kr.	Lira Kr.
İnşaat harcı		
İskan harcı	336.000,-	
Hibe harcı		
TOPLAM	336.000,-	

BÖLÜM : 8 — Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak)

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X			Sıcak su	X		
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
				Fosforik	X		
				Anahtar	X		

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m²				
1. Oda			Mutfak			
2. Oda			Banyo			
3. Oda			Halk (WC)			
4. Oda			Parket döşeme			
5. Oda			Marble			
6. Oda						
7. Oda						

c) Daireden kaç kişi yaşıyor (.....)

Yukarıdaki yer adresi özellikleri ve fenni şartları yanlış olarak belirtilmişse bu durumda 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 inci maddelerine göre verilmeyecektir.
2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 19.12.1977 tarih ve 2171 sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

19 MART 1978

Yapı Kayıt Belgesi



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

YAPI KAYIT BELGESİ



00001000214041701

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

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

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

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



Anahtarın Mülkiyet Durumu : Çıktı Mülkiyet

Ayırıldığı Nitelik:

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

Yapıya Ait Fotoğraflar

Başvuru anında yüklediğiniz yapıya ait fotoğrafları görüntülemek için tıklayınız.

bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

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

121

Düşük

SERA GAZİ EMİSYONU

Düşük

ORAN

40,51

kg CO₂/m²/yıl

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

120

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORAN

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	787.339,92	197,04	0,00	0,00	E
Isıtma	698.099,39	174,71	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	73.191,06	18,32	0,00	0,00	C
Soğutma	2.995,71	0,75	0,00	0,00	A
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	13.053,76	3,27			A
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

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

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

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

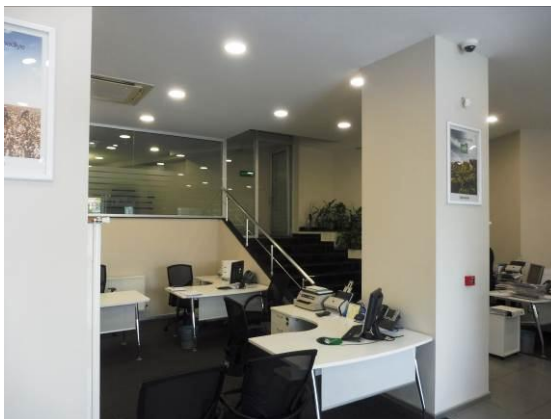
Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2234A1593591	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	9.3.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	9.3.2030	
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No: ATLASLT-06-0169
	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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

Fotoğraflar









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan