

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

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00100



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	: 08.01.2020
Rapor Numarası	: SKR-2020-00100
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 132 Parselde Kayıtlı “Dört Bloklı Kargir Bina” nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 10, 11, 12 ve 13. Normal katlarda yer alan 176-177-178-179-180-181-182-183 No’lu Ofisler
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:171, Şişli/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 24.277,71 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: Toplam Brüt: 2.886 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Ticaret

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	59.680.000
KDV Dâhil	70.422.400

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	298.000
KDV Dâhil	321.840

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa 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 dâhil) 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 Taner DÜNER
Onaylayan	: Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.2.1	Şişli İlçesi.....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	14
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	18
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	25
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00100

Raporun Türü : İstanbul ili, Şişli ilçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parselde Kayıtlı Dört Blokluk Kargir Bina nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 10, 11, 12 ve 13. Normal katlarda yer alan 176-177-178-179-180-181-182-183 nolu 8 adet ofisin Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş ve 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, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada, 132 Parselde kayıtlı Dört Blokluk Kargir Bina nitelikli ana taşınmazda A Bloкта 10, 11, 12 ve 13. normal katlarda yer alan 176-177-178-179-180-181-182-183 no'lu 8 adet ofisin güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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 sözü 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.

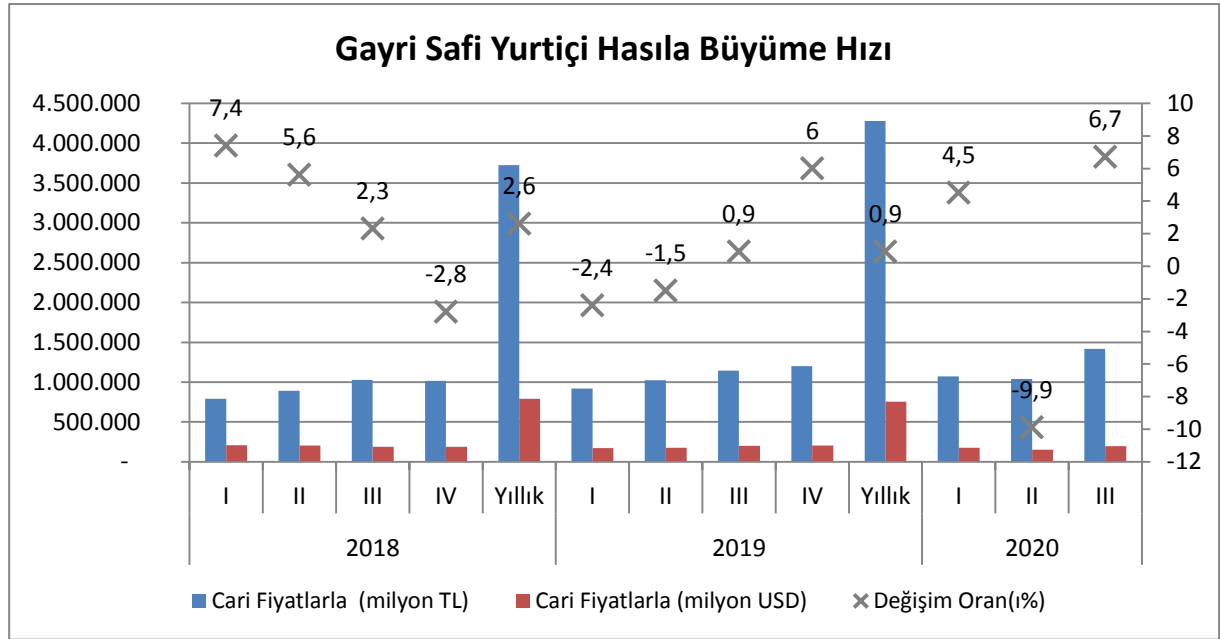
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

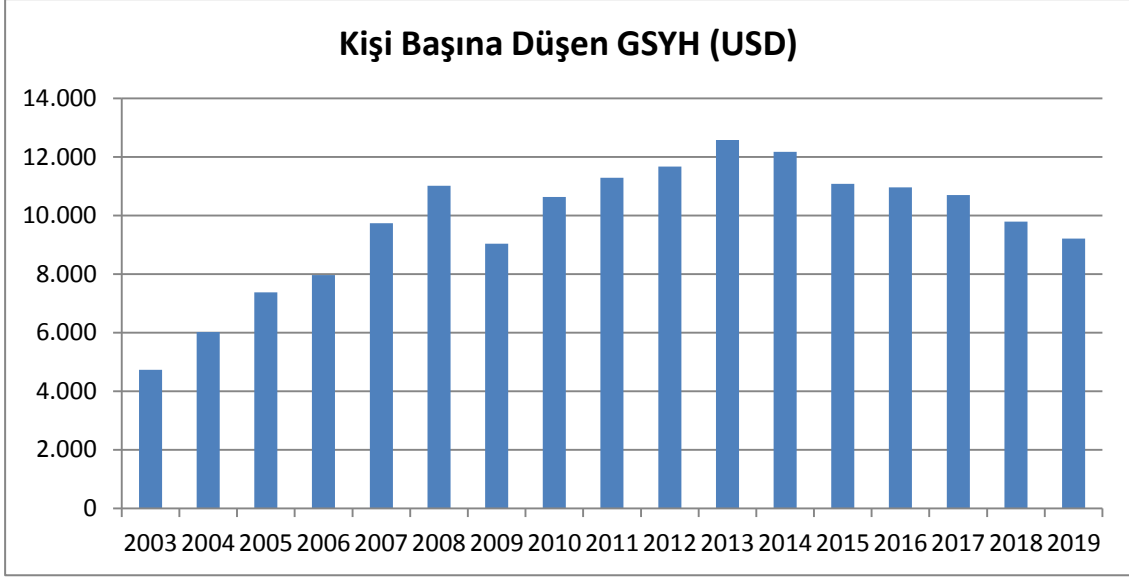
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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 yarımaları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken,

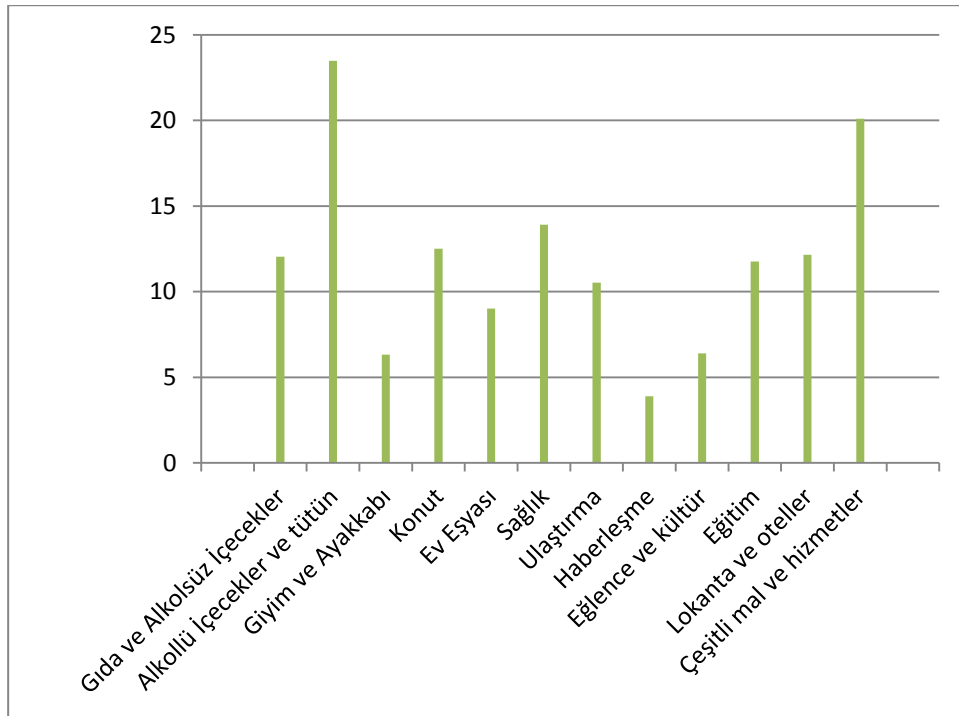
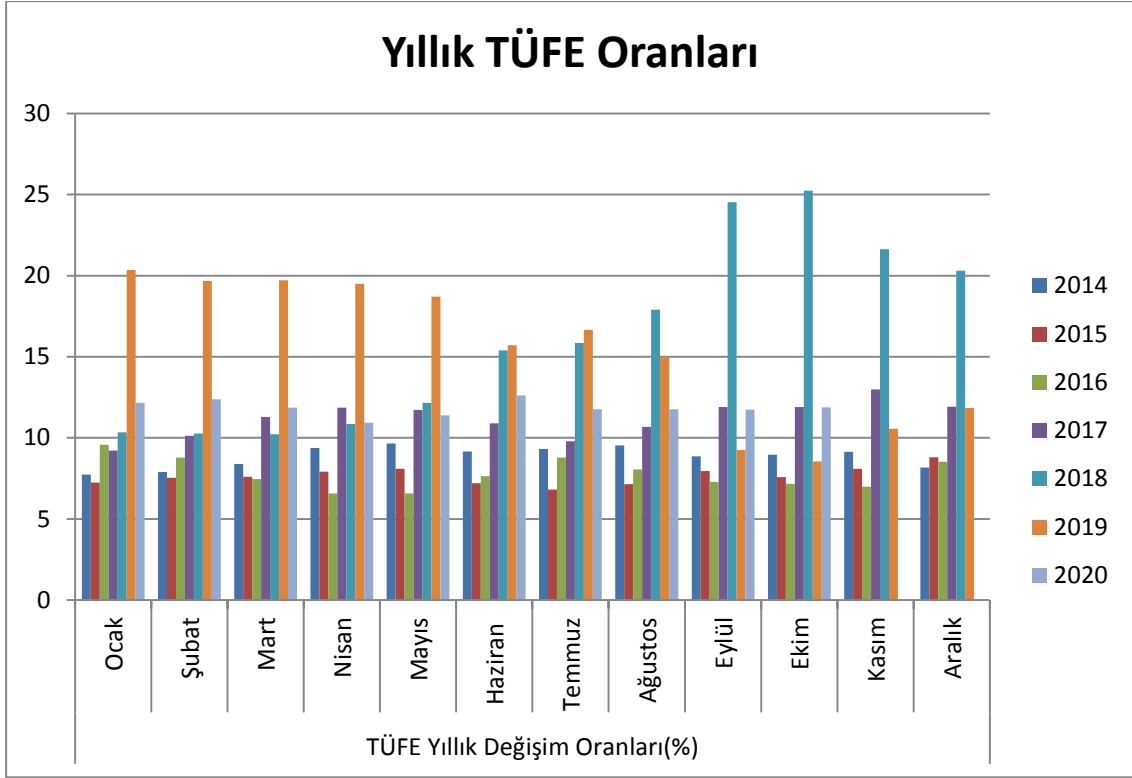
makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 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 gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.





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.

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 edilmektedir. IMF, Türkiye’deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021’de %12 oranında artmasını beklemektedir.



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

yaklaşım ile 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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

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 çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye 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.

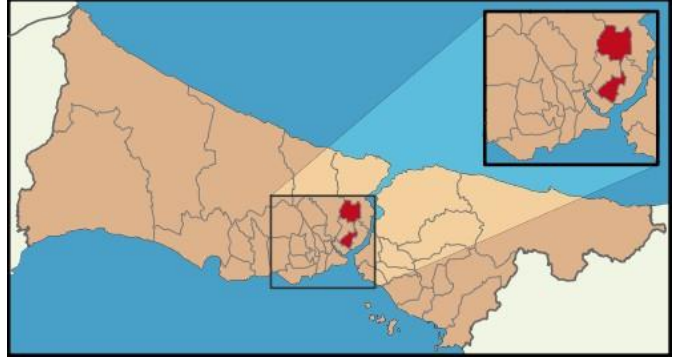
2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken 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 oluşturmıştır.

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.

4.1.1 Şişli İlçesi

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



Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret

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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

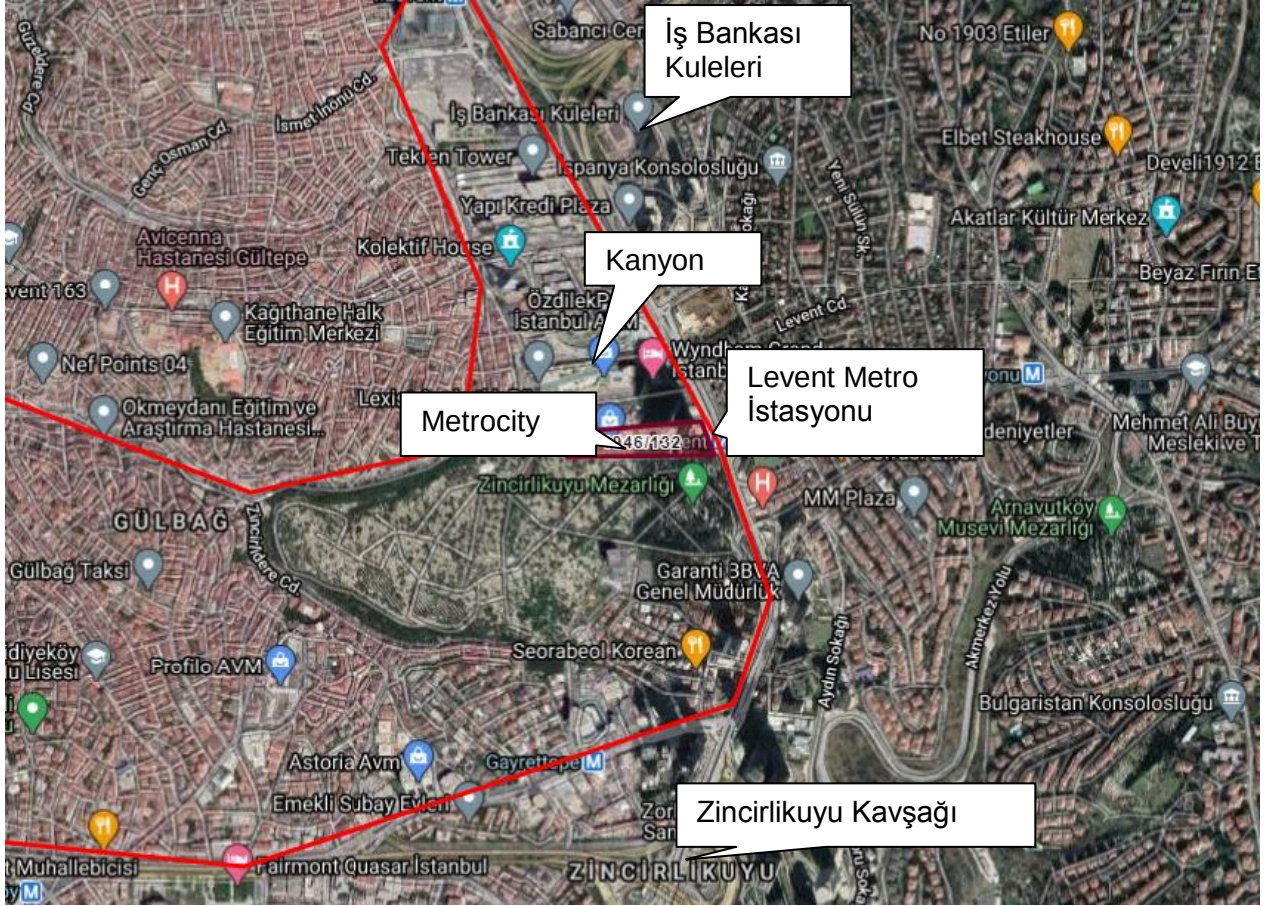
Konu gayrimenkul İstanbul'un önemli Merkezi İş Alanı (MİA) olarak belirtilen A ve A+ ofislerin, nitelikli alışveriş merkezlerinin, karma projelerin yer aldığı Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Cadde üzerinde ve hatta İstanbul İl sınırları içinde ilk açılan alışveriş merkezlerinden biri olması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

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

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

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

İrtifak Hakları Hanesinde

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

Beyanlar Hanesinde

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

Şerhler Hanesinde

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

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

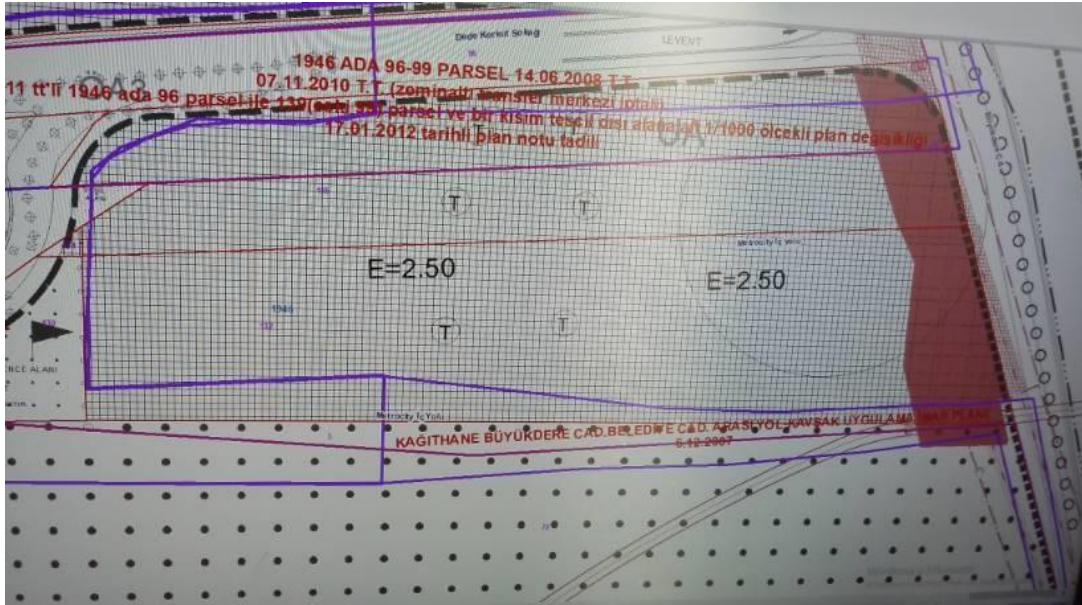
Taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.04.2018 tarih 6380 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 Tarihinde 898 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan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

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazların şerhler ve irtifak hakları hanesindeki takyidatlar resmi kurumlar tarafından ulaşım ve altyapı hizmetlerinin teminine yönelik olarak parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler için tesis edilmiştir. Tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla

kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

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

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	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	6 Bodrum+ Zemin+ 24 Normal Kat (A Blok)
Yaşı	:	~16
Brüt Alanı	:	Bağımsız Bölüm No Brüt Alan(m2)
		176204,93
		177195,54
		178321,23
		179204,93
		180195,54
		181321,23
		182721,7
		183721,7
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar Ofis, Residence, AVM karma projesi olan Metro City ofis bloğunun 10, 11, 12 ve 13. Normal katlarında yer alan 8 adet ofistir.
- Bağımsız bölümlerde kullanım duruma yönelik olarak cam ve alçıpan malzemeye farklı bölümlenmeler yapıldığı görülmüştür.
- Her katta yapı çekirdeğinde kadın-erkek tuvaletleri, tesisat odaları ve merdivenler, yer almaktadır.
- Tüm katlardan Büyükdere Caddesi, Levent ve Zincirlikuyu Mezarlığı (yeşil alan) manzarası izlenebilmektedir. Ayrıca 11,12 ve 13. katlarda uzaktan kısmi deniz manzarası vardır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 176, 177 ve 178 no'lu bağımsız bölümler 10. Katta, 179, 180 ve 181 no'lu bağımsız bölümler 11. Katta, 182 no'lu bağımsız bölüm 12. Katta ve 183 nolu bağımsız bölüm 13. Katta yer almakta olup ofis niteliğindedir.
- Ofis bloklarına giriş Büyükdere Caddesi'ni dik kesen sokak üzerinden yapılmakla birlikte alışveriş merkezi içerisinde de ulaşım mümkündür.
- Bağımsız bölümlerin zeminler halıfleks, duvarlar plastik boyadır.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlardan 12.katta bulunan 182 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır. Yine 13. Katta bulunan bağımsız bölümlerde ofis olarak kullanılmaktadır. 10, 11. katlarda yer alan bağımsız bölümlerin her biri hâlihazırda boş durumdadır.

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 Büyükdere Caddesi'ne cephe konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Nitelikli ofis blokları ve karma projelere yakın konumdadır.
- Yüksek katta olmaları nedeniyle şehir manzarasına sahiptir.

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

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

Tehditler

- İstanbul'da artan ofis arzı inşa edilen yeni nitelikli projeler, gelecekte taşınmazların bulunduğu projeye olan talepte düşüşe neden olabilir.

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

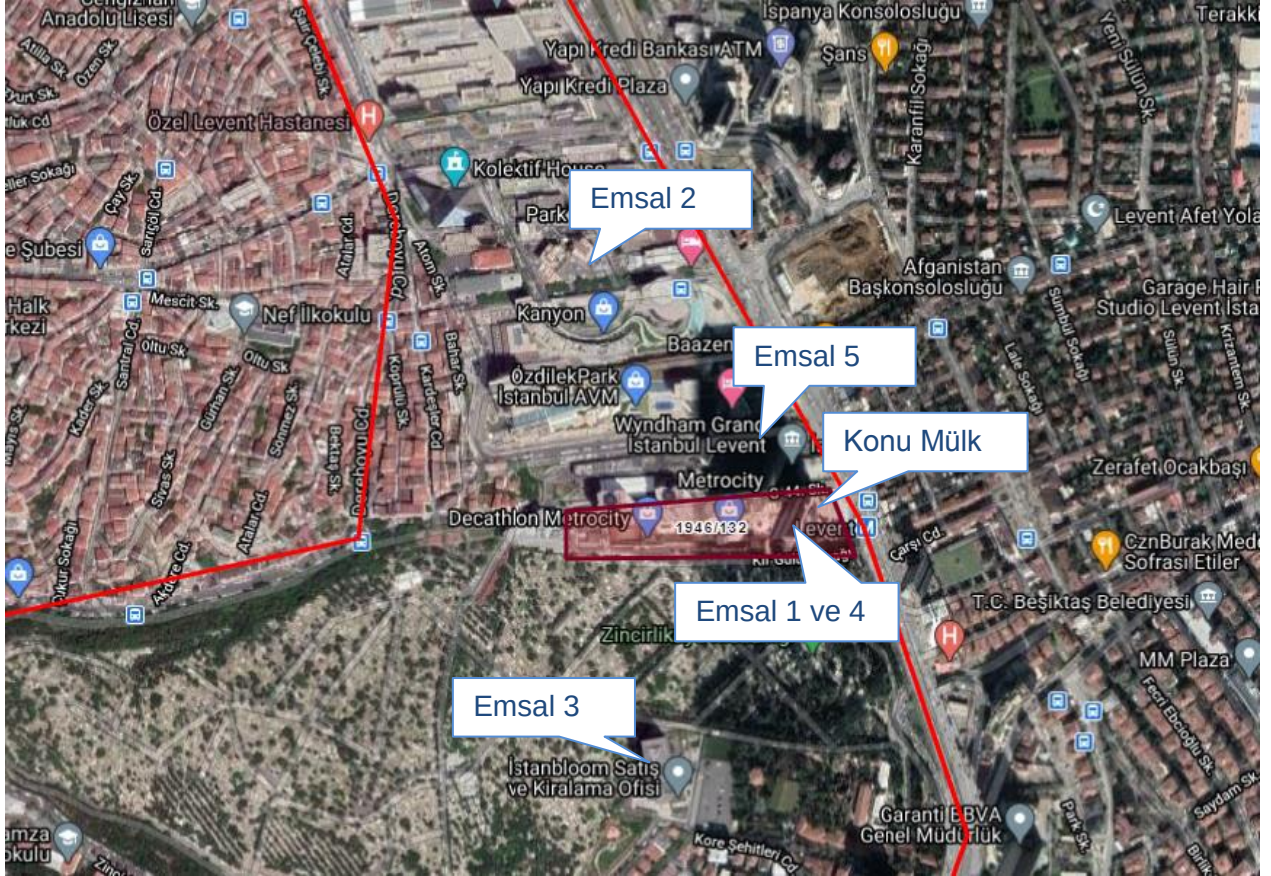
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte ofis emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Metrocity	721	22.200.000 TL	30.791 TL	M.Haydar GENÇ 0 (507) 543 07 53	A blokta konumlu 16. katın tamamında konumlu, tam kat kullanımına uygun olan ofis
2	Apa Nef Plazada	762	16.500.000 TL	21.654 TL	Go Gayrimenkul 0533 247 6160	Kanyon'a yakın mesafede Büyükdere Caddesi'nden içeride ofis bölgesi Apa Nef Plaza'da dekorasyonsuz ofis katı
3	İstanbloom	375	12.500.000 TL	33.333 TL	Sefa Gayrimenkul 0212 324 24 54	Zincirlikuyu Mezarlığı yanında 3 yıllık A sınıfı ofis binasında 5. Kat ofis
4	Metrocity	721	20.000.000 TL	27.739 TL	Go Gayrimenkul 0533 247 6160	A blokta yüksek katta konumlu tam kat deniz manzaralı ofis
5	1. Levent Plaza	300	7.500.000 TL	25.000 TL	Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43	Büyükdere Cad. Cepheli yüksek katta

Emsal tablosunda yer alan emsallere göre hazırlanmış emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.



Satılık Ofis Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	22.200.000	16.500.000	12.500.000	20.000.000	7.500.000
Pazarlık Payı	30%	5%	15%	20%	25%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.540.000	15.675.000	10.625.000	16.000.000	5.625.000
Büyüklik(m2)	721	762	375	721	300
Birim M2 Değeri	21.553	20.571	28.333	22.191	18.750
Konum Düzeltmesi	0%	10%	-5%	0%	10%
Büyüklik Düzeltmesi	5%	5%	0%	5%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	-15%	0%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	5%	-20%	5%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	22.631	21.599	22.667	23.301	22.500
Ortalama	22.540 TL				

Ofislerin birim m2 değeri 22.540 TL olarak hesaplanmış, olup düzeltmelerde 10 ve 11. Katlarda yer alan ofisler baz alınmıştır. 12 ve 13. Katlarda yer alan ofislerin büyük alanlı olmaları nedeniyle %5 büyüklik düzeltmesi yapılmıştır. Buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

Kat	Bağımsız Bölüm	Net Alan(m2)	Brüt Kiralananabilir Alan(m2)	Birim m2 Değeri	Hesaplanan Değer
10	176	147	204,93	22.540 TL	4.619.000 TL
10	177	140	195,54	22.540 TL	4.410.000 TL
10	178	230	321,23	22.540 TL	7.240.000 TL
11	179	147	204,93	22.540 TL	4.619.000 TL
11	180	140	195,54	22.540 TL	4.410.000 TL
11	181	230	321,23	22.540 TL	7.240.000 TL
12	182	517	721,7	21.413 TL	15.454.000 TL
13	183	517	721,7	21.413 TL	15.454.000 TL
TOPLAM		2068	2.886,80		63.446.000 TL

Sekiz adet taşınmazın pazar yaklaşımına göre toplam değeri 63.446.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	İstanbloom	375	49.000 TL	131 TL	Go Gayrimenkul 0533 247 6160	Zincirlikuyu Mezarlığı yanında 3 yıllık A sınıfı ofis binasında 5. Kat ofis (ödenen kira)
2	Metrocity	720	72.000 TL	100 TL	Artistanbul Bebek 0532 378 24 79	Metrocity A Bloğunda 8. katta bulunan ofis
3	Metrocity	720	90.000 TL	125 TL	Go Gayrimenkul 0533 247 61 60	Metrocity A Bloğunda yüksek katta tam kat ofis
4	Metrocity	380	55.000 TL	145 TL	Opus Project 0532 491 83 93	Metrocity D Bloкта(daha düşük şerefliyi arka blok) 7 kat ofis
5	Ferko Signature	160	19.000 TL	119 TL	Sezer Gayrimenkul Danışmanlık 0212 278 85 95	Ferko Signature'da natamam ofis katı

Bölgede yakın konumda değerlemeye konu ofis fonksiyonlu emsaller tabloda gösterilmiş olup emsallerin konumları aşağıdaki krokide gösterilmiştir.



Kiralık Ofis Emsal Krokisi

	Ofis				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	49.000	72.000	90.000	55.000	19.000
Pazarlık Payı	0%	3%	15%	20%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	49.000	69.840	76.500	44.000	18.050
Büyükölük(m2)	375	720	720	380	160
Birim M2 Kirası	131	97	106	116	113
Konum Düzeltmesi	-5%	0%	0%	5%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	5%	5%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-15%	0%	0%	-10%	-10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-20%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>-5%</i>	<i>-10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	105	102	112	110	102
Ortalama	106 TL				

Ofislerin birim m2 kirası 106 TL olarak hesaplanmış, olup düzeltmelerde 10 ve 11. Katlarda yer alan ofisler baz alınmıştır. 12 ve 13. Katlarda yer alan ofislerin büyük alanlı olmaları nedeniyle %5 büyükölük düzeltmesi yapılmıştır. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

Bölgede yapılan pazar araştırmaları ve ofis aracılık firmaları, gayrimenkul servis ve bilgi sağlayıcıları ve periyodik olarak yayımlanan sektörel raporlara göre bölgedeki kapitalizasyon oranı %6 ila %6,5 Aralığında tespit edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmazlar için kapitalizasyon oranı %6 olarak takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Kat	Bağımsız Bölüm	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
10	176	204,93	106,0 TL	21.723 TL	260.671 TL	0,06	4.345.000 TL
10	177	195,54	106,0 TL	20.727 TL	248.727 TL	0,06	4.150.000 TL
10	178	321,23	106,0 TL	34.050 TL	408.605 TL	0,06	6.810.000 TL
11	179	204,93	106,0 TL	21.723 TL	260.671 TL	0,06	4.345.000 TL
11	180	195,54	106,0 TL	20.727 TL	248.727 TL	0,06	4.150.000 TL
11	181	321,23	106,0 TL	34.050 TL	408.605 TL	0,06	6.810.000 TL
12	182	721,7	100,7 TL	72.675 TL	872.102 TL	0,06	14.535.000 TL
13	183	721,7	100,7 TL	72.675 TL	872.102 TL	0,06	14.535.000 TL
TOPLAM		2.886,80		298.351 TL	3.580.209 TL		59.680.000 TL

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

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların elde edeceği kira geliri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu ofislerin aylık toplam kirası 298.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar yaklaşımı ile toplam değeri 63.446.000 TL olarak, gelir yaklaşımı ile değeri 59.680.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Ofis nitelikli gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri birbirlerine yakın olup, gelir yaklaşımı uygulanırken konu mülk ile daha fazla benzeşen emsaller üzerinden yapılan çalışmanın konu taşınmazın pazar değerini daha iyi yansıtan bir değer olduğu kanaatindeyiz. Bu nedenle konu taşınmazların nihai değeri olarak gelir yaklaşımı ile ulaşılan değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00010 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00010 rapor numarası ile revize edilmiştir. Taşınmazlar için 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00057 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

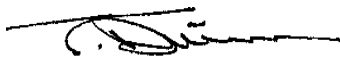
	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	59.680.000
KDV Dâhil	70.422.400

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	298.000
KDV Dâhil	321.840

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa 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 dâhil) 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
Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan
Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY		
	Ada:	1946	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m2		
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	OFİS	121/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 10	176	98 - 9607

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	25632169	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Savak: RAY Yetkili Müdür Yardımcısı

M:2669,78 M2'LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY		
	Ada:	1946	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m2		
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	OFİS	104/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 10	177	98 - 9608

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680459	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Verilis Tarihi: 14/01/2020 Savak AYTA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL		
	İlçe: ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy: MECİDİYEKÖY		
	Ada: 1946	Parsel: 132	
	Yüz Ölçümü: 24.277,71 m2		
	Niteliği: DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 188/100000	Proje m²:
	Blok/Giriş/Kat No: A/- / 10	Bağımsız Bölüm No: 178	Cilt/Sayfa No: 98 - 9609

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

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

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

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY		
	Ada:	1946	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m2		
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	OFİS	121/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 11	179	98 - 9610

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

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

M:2669,78 M2'LIK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY		
	Ada:	1946	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m2		
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	OFİS	104/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 11	180	98 - 9611

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680462	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Savaş KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

M:2669.78 M2'LIK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	ŞİŞLİ	
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY	
	Ada:	1946	Parsel: 132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m2	
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	OFİS	188/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 11	181	98 - 9612

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680463 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Sıyaset KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

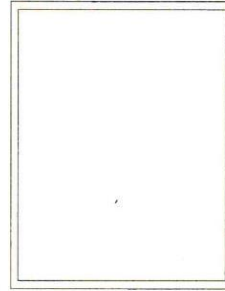
M:2669,78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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



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

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680464 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Savaş KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY		
	Ada:	1946	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m2		
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	OFİS	413/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 13	183	98 - 9614

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680465	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Savaş KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320351346	2020-11-25-16.25.45.471117	35134

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	25632169	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//176
Cilt/Sayfa No:	98/9607	Arsa Pay/Payda:	121/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188263	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	
Serh	TRAF0 MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL	ŞEKER	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK	Şişli	

2 / 3

	BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2.Bölge(Kapatıldı) - 12-11-1998 00:00 - 6877	
Beyan	İŞ BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 15-03-2005 00:00 - 2653	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yLE8CRtHxR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320351346	2020-11-25-16.25.45.471117	35134

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680459	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//177
Cilt/Sayfa No:	98/9608	Arsa Pay/Payda:	104/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188256	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wAjq7BL_C- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320351346	2020-11-25-16.25.45.471117	35134

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680460	AT Yüzölçümü(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//178
Cilt/Sayfa No:	98/9609	Arsa Pay/Payda:	188/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNÜLMÜŞTÜR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188257	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hqpx9IzxaW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320351346	2020-11-25-16.25.45.471117	35134

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680461	AT Yüzölçümü(m2):	24277.71
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//179
Cilt/Sayfa No:	98/9610	Arsa Pay/Payda:	121/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188258	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

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



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320351346	2020-11-25-16.25.45.471117	35134

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680462	AT Yüzölçümü(m2):	24277.71
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//180
Cilt/Sayfa No:	98/9611	Arsa Pay/Payda:	104/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188259	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824		

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9UEjIE8Yxo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320351346	2020-11-25-16.25.45.471117	35134

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680463	AT Yüzölçümü(m2):	24277.71
il/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//181
Cilt/Sayfa No:	98/9612	Arsa Pay/Payda:	188/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 3

İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	VKN:4810040485	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
---------	---	----------------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188260	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2'LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320351346	2020-11-25-16.25.45.471117	35134

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680464	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/12//182
Cilt/Sayfa No:	98/9613	Arsa Pay/Payda:	413/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 3

İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	VKN:4810040485	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
---------	---	----------------	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188261	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

Kayı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182320351346	2020-11-25-16.25.45.471117	35134

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680465	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/13//183
Cilt/Sayfa No:	98/9614	Arsa Pay/Payda:	413/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

		VKN:4810040485		
İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188262	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 17046730-754- E.42429
Konu : 1946 Ada, 132 Parsel Hk.

07/05/2020

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Vekili Sayın BARIŞ CAN
Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi No: 1/16
Kağıthane-İSTANBUL

İlgi : 28/04/2020 tarihli ve 71259 sayılı dilekçe.

ŞİŞLİ, Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 303 Pafta, 1946 ada, 132 parsel, sayılı yer; 06.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kağıthane-Büyükdere-Belediye Caddesi arası yol kavşak uygulama imar planında ve 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında; E =2,5 olmak üzere, H=serbest, Ayrık Nizam, Ticaret Alanında kalmaktadır.

Ancak; 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan " Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun " 6.ncı maddesindeki " İmar Planlarında bina yükseklikleri yenecek serbest olarak belirlenemez" hükmüne göre düzenlenen 13.ncü maddesinde bahsedildiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununa geçici 20.nci madde eklenmiş olup, 3194 sayılı İmar kanunun 8.nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda, " Bina yükseklikleri yenecek : serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. " hükmü getirilmiş olup, bu hüküm 38. nci maddenin (a) bendine göre 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Yukarıda açıklanan hükümler doğrultusunda 01.07.2020 tarihinden sonra gerekli plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar imar uygulaması yapılamayacaktır. Bilgi edinilmesini rica ederim.

E-İmza
Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

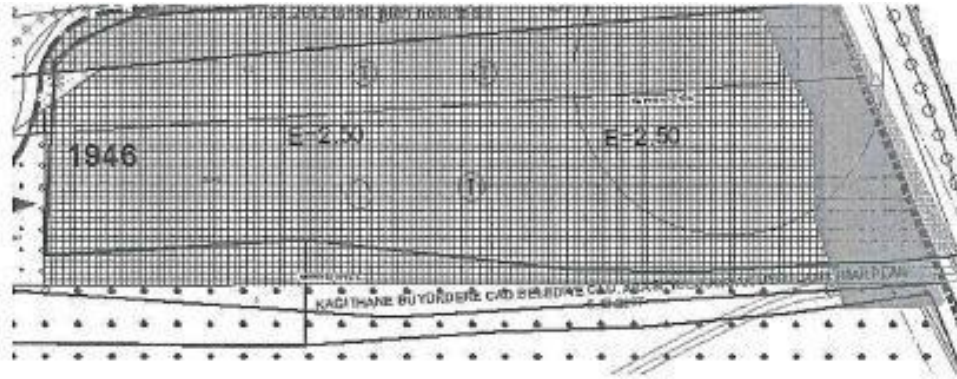
07/05/2020 Mimar
07/05/2020 İmar ve Şehircilik Müdürü

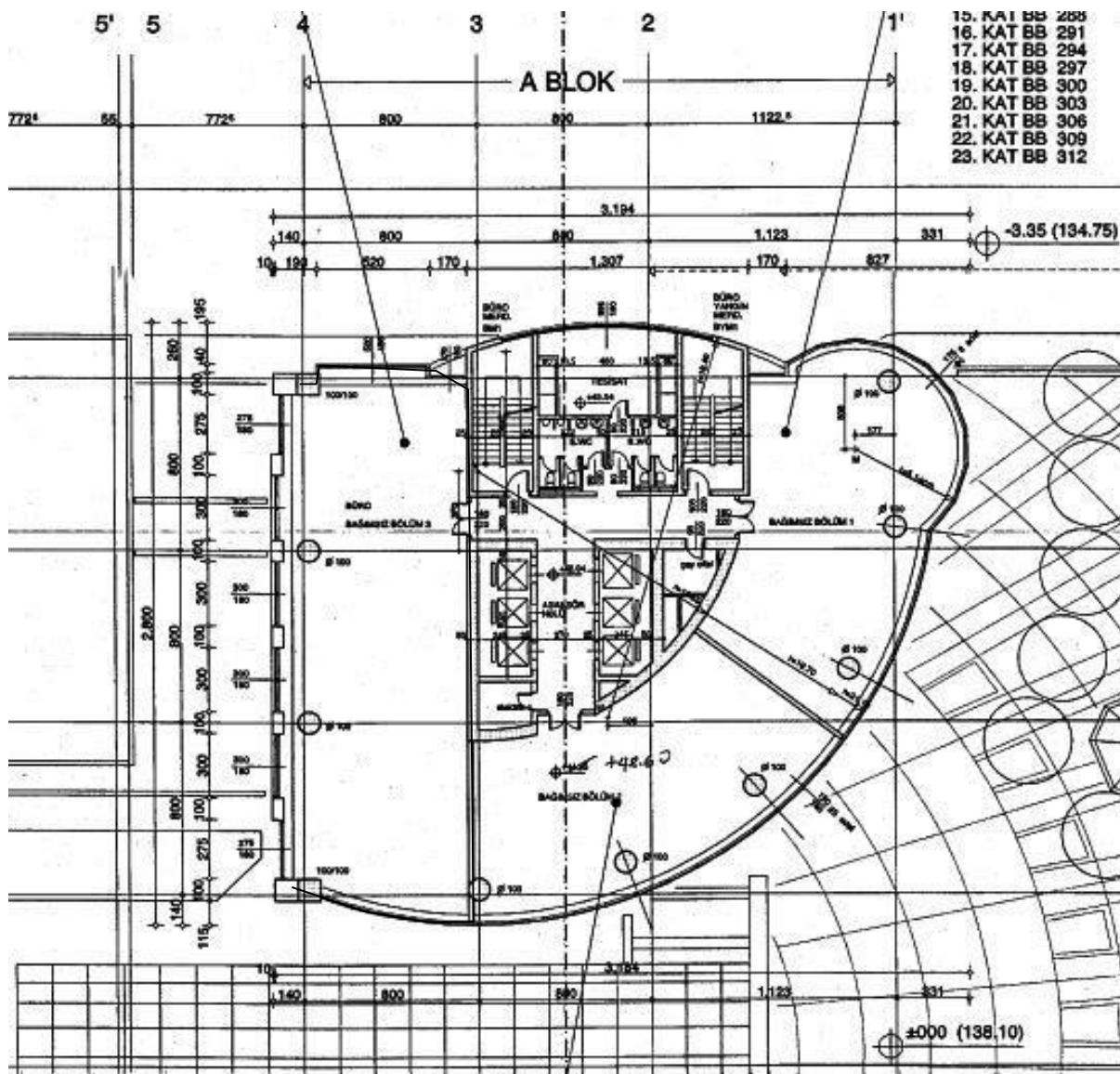
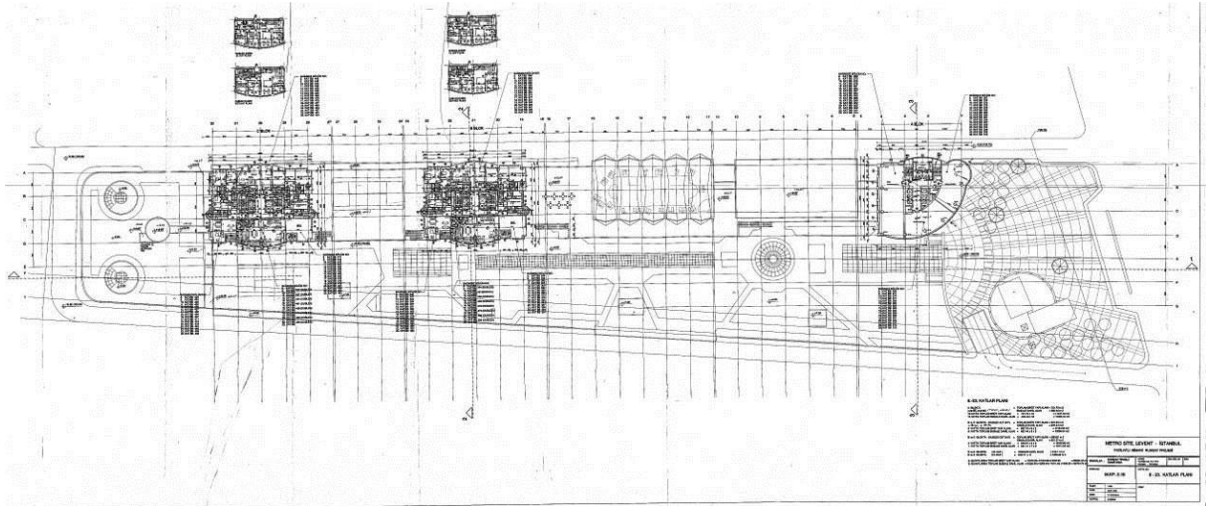
Saim Gülcin DALOĞLU
C. Deniz BAYRAKTAR

Adres:Merkez Mah. Dumlupınar Cad. No: 5 P.K. : 34081
Telefon:(0212) 708 88 88
e-Posta:imar@sisli.bel.tr Elektronik Ağ:https://www.sisli.bel.tr/
KEP Adresi :sisli@sisli.bel.tr
Evrakla Dağıtılmak İçin:
Başkanlık ve Şehircilik İmar Kanununa 31.04.2020 tarihli ve 31.04.2020 tarihli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Aynı adı bilgisi ile İmar Saim Gülcin
DALOĞLU
Başkanlık
Başkanlık
Başkanlık

Biz kodu:39173





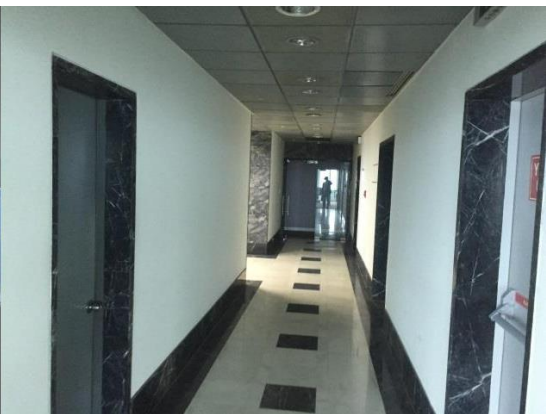
[illegible]

YAPI KULLANMA İÇİN BELGİLER

1. Bina Adı: **MEYRAN KENTİ**
 2. Bina Adres: **İSTANBUL**
 3. Bina No: **303**
 4. Bina Alanı: **1946**
 5. Bina Yüksekliği: **132**
 6. Bina Kat Sayısı: **24**
 7. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 8. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 9. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 10. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 11. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 12. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 13. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 14. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 15. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 16. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 17. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 18. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 19. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 20. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 21. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 22. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 23. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 24. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 25. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 26. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 27. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 28. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 29. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 30. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 31. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 32. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 33. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 34. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 35. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 36. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 37. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 38. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 39. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 40. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 41. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 42. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 43. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 44. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 45. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 46. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 47. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 48. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 49. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 50. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 51. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 52. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 53. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 54. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 55. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 56. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 57. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 58. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 59. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 60. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 61. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 62. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 63. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 64. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 65. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 66. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 67. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 68. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 69. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 70. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 71. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 72. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 73. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 74. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 75. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 76. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 77. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 78. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 79. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 80. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 81. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 82. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 83. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 84. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 85. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 86. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 87. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 88. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 89. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 90. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 91. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 92. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 93. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 94. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 95. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 96. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 97. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 98. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**
 99. Bina Kat Alanı: **24.777 m2**
 100. Bina Kat Yüksekliği: **1.02**







**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1682

Sayın Taner DÜNER

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

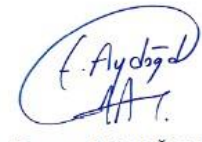
Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki 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