

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
İSTANBUL – BEYOĞLU
12 ADET İŐ YERİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-00020

Değer Tarihi: 31.12.2021



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	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 07.01.2022
Rapor Numarası	: SKR-2021-00020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parselde Kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat ile Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri” nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 1. normal katta yer alan 10-11-12-13 no’lu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-24-25-26-27-28-29-30 no’lu bağımsız bölümlü iş yerleri
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: İşyerleri: Hacımimi Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, No: 44 Kat: 1 ve 3 Beyoğlu/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 793,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: İşyerleri Toplamı: 1.235,73 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	19.936.000
KDV Dâhil	23.524.480

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	75.000
KDV Dâhil	88.500

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan 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 (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında 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 değer

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.....	10
4.3	Beyoğlu İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	16
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	17
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	19
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
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	30
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
8.2	Nihai Değer Takdiri	31
9	EKLER	32

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00020

Raporun Türü : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hacımimi Mahallesi, 127 Ada, 33 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat İle Bir Asma Kattan ibaret Kargir İş Yeri” nitelikli ana taşınmazda yer alan 10-11-12-13 no’lu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-24-25-26-27-28-29-30 no’lu bağımsız bölümlü işyerlerinin Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2021 tarihinde sona ermiş ve 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hacımimi Mahallesi, 127 Ada, 33 Parselde Kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin Yedi Normal Kat İle Bir Asma Kattan İbaret Kargir İş Yeri” nitelikli ana taşınmazda yer alan 1. normal katta yer alan 10-11-12-13 no’lu bağımsız bölümler ve 3. normal katta yer alan 23-24-25-26-27-28-29-30 no’lu bağımsız bölümlü işyerlerinin güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

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

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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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.

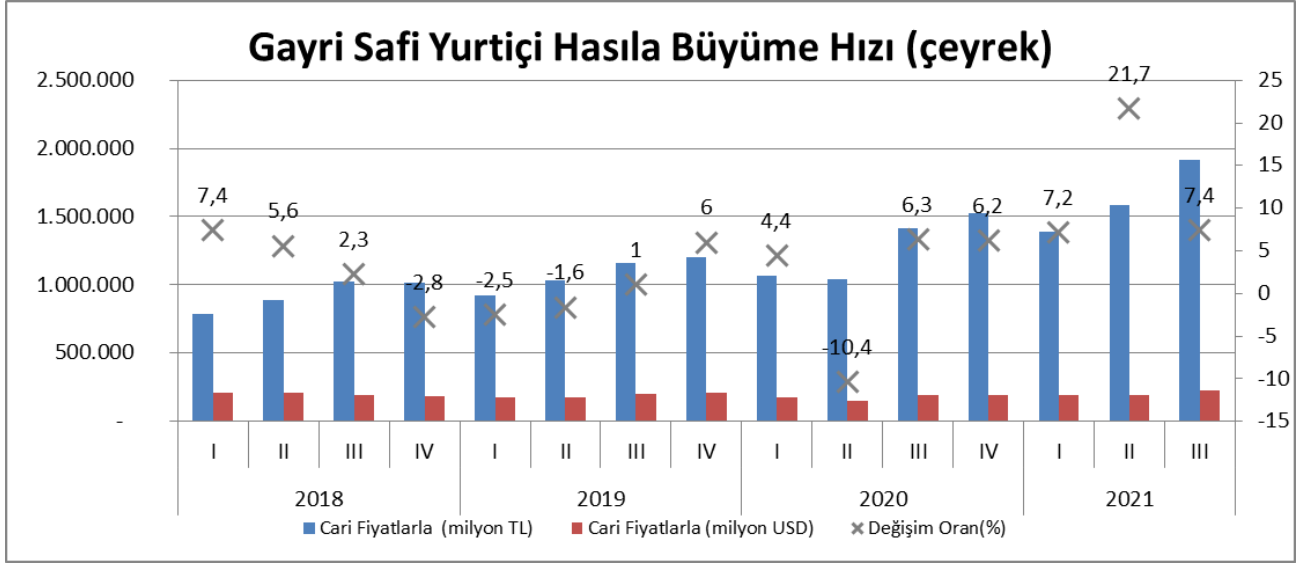
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

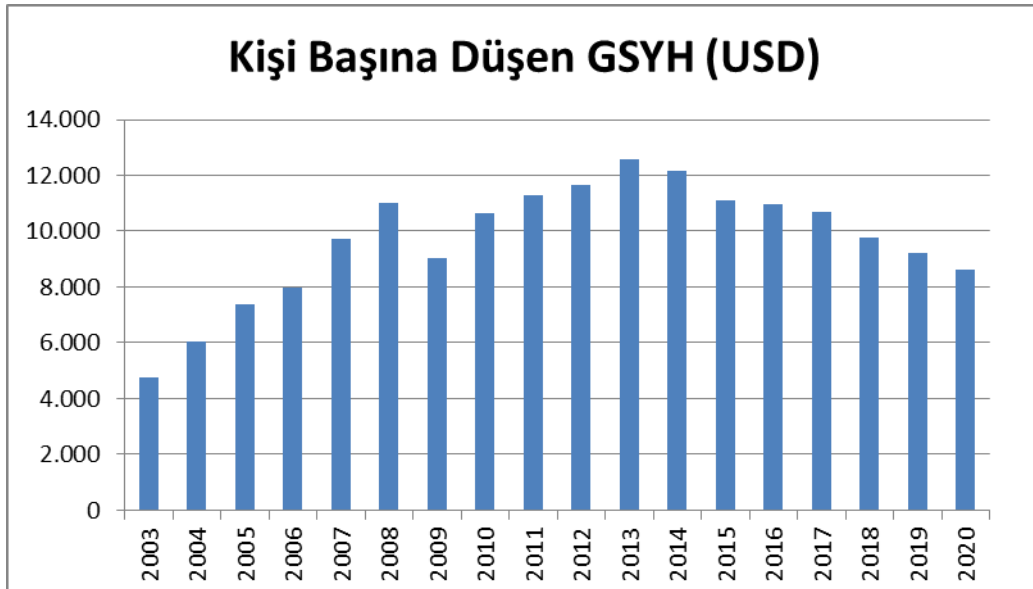
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülen kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

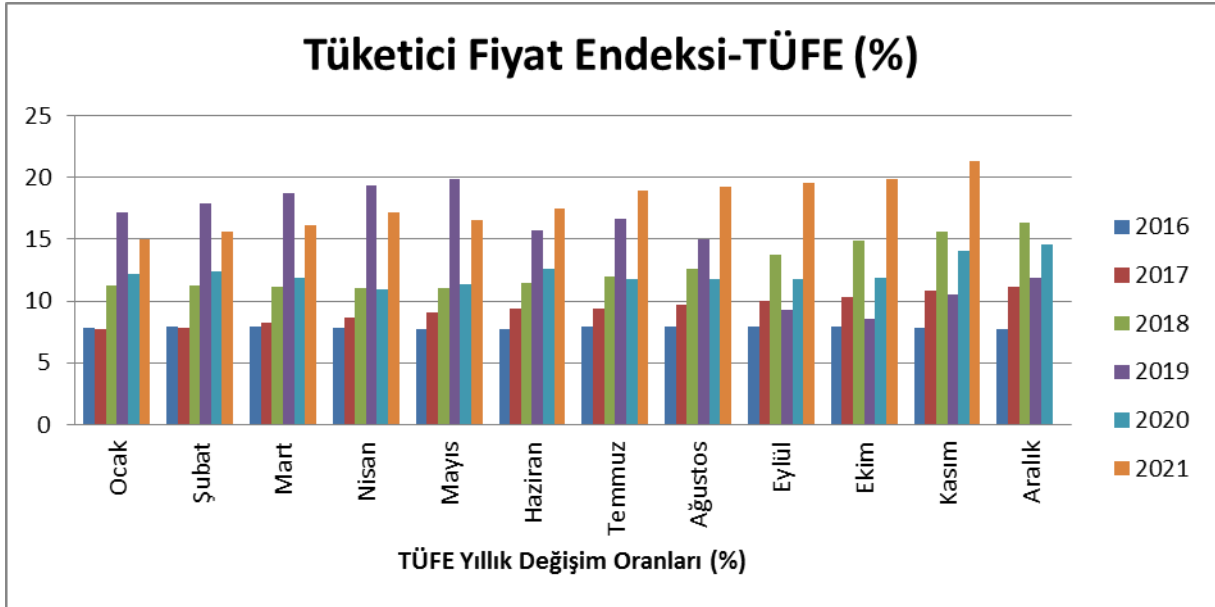
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladan (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



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 İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

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 yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile 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. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bulunan ilçelerinden biridir. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır.



Adını, Pera da denen, Tünel-Taksim arasında

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

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

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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 09.03.1981 (10 no'lu bağımsız bölüm hariç tüm bağımsız bölümler için)

Şerhler Hanesinde

- İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü lehine Kira Şerhi 1 TL 99 Yıl Müddetle (05.08.1977 Tarih ve 6160 Yevmiye ile) (Tüm bağımsız bölümler için)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 09.10.1985 tarih 85/12282 sayılı mimari tadilat projesi,
- 22.07.1975 tarih 75/5413 sayılı mimari tadilat projesi,
- 02.03.1979 muayene tarihli yapı kullanma izin belgesi,

görülmüştür.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Tebliğ gereğince taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas			
İnşaat Nizamı	:	Bitişik			
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + Asma Kat + 7 Normal Kat			
Yaşı	:	~44			
Brüt Alanı	:	Bağımsız Bölümler	Kat	Büyüklik (m ²)	Yön
		10 No'lu İşyeri	1. Kat	146,01	Gece Kuşu ve Kemeraltı
		11 No'lu İşyeri	1. Kat	256,32	Necatibey Cad.
		12 No'lu İşyeri	1. Kat	77,58	Kemeraltı Cad.
		13 No'lu İşyeri	1. Kat	77,58	Kemeraltı Cad.
		23 No'lu İşyeri	3. Kat	92,5	Necatibey Cad.
		24 No'lu İşyeri	3. Kat	112,71	Necatibey Cad.
		25 No'lu İşyeri	3. Kat	162,82	Necatibey - Gece Kuşu Cad.
		26 No'lu İşyeri	3. Kat	89,49	Kemeraltı - Gece Kuşu Cad.
		27 No'lu İşyeri	3. Kat	51,34	Kemeraltı Cad.
		28 No'lu İşyeri	3. Kat	51,34	Kemeraltı Cad.
		29 No'lu İşyeri	3. Kat	52,48	Kemeraltı Cad.
		30 No'lu İşyeri	3. Kat	65,56	Kemeraltı Cad.
		Toplam	1.235,73		
Elektrik	:	Mevcut			
Su	:	Mevcut			
Isınma	:	Var			
Kanalizasyon	:	Mevcut			
Asansör	:	Mevcut			
Yangın Merdiveni	:	Mevcut			
Otopark	:	Var			
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var			
Su Deposu	:	Var			
Jeneratör	:	Mevcut			

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, binanın 1. ve 3. katında yer alan farklı büyüklükteki bağımsız bölümlerdir.
- 1 Normal katta yer alan 10 no'lu taşınmaz Gece Kuşu ve Kemeraltı Caddesi cepheli, 11 no'lu taşınmaz Necati Bey Caddesi cepheli olup 12 ve 14 no'lu taşınmazlar Kemeraltı Caddesi'ne bakmakta olup daha önce bankanın operasyon birimi olarak birleştirilmiş katında yer almaktadırlar.
- 3 Normal katta 23,24,25,26,27,28,29 ve 30 no'lu taşınmazlar bulunmaktadır. 23,24 no'lu bağımsız bölümler Necati Bey Caddesi, 25 no'lu bağımsız bölüm Necati Bey ve Gece Kuşu Caddesi cepheli, 26 no'lu bağımsız bölüm Kemeraltı ve Gece Kuşu Caddesi cepheli 27,28,29 ve 30 no'lu bağımsız bölümler ise Kemeraltı Caddesi cephelidir. Bu katta bankanın operasyon birimi olarak kullanılmış olduğu için birleştirilmiş olup şu an aktif olarak kullanılmamaktadır. Necati Bey Caddesi tarafına bakan taşınmazlar Galata Port ve Marmara Denizi manzaralıdır.
- Taşınmazın bulunduğu iş hanı Kemeraltı Caddesi ile Necatibey Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.

- Binaya giriş zemin kattan ve Kemeraltı Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Katlarda yer alan işyerlerine ana bina girişinden ulaşılmaktadır.
- 1. ve 3. normal katlarda yer alan tüm bağımsız bölümlerin zeminleri kısmi seramik, kısmi laminant parke olup duvarlar plastik boyadır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları fayans kaplıdır.
- Taşınmazların içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar tamamı hâlihazırda kullanılmamaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet

yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

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

Konu taşınmazın yakın civarında konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte büro/ofis emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Fındıklı, Meclis'i Mebusan Cad. Üzeri	160	5.000.000	31.250	Kaandan Gayrimenkul 0212 275 98 58	Daha iyi konumda park ve deniz manzaralı masrafsız ofis
2	Tophane	90	2.500.000	27.778	Konut Realty 0212 251 87 87	Daha iyi konumda deniz manzaralı masrafsız ofis
3	Yüksek Kaldırım Caddesi üzerinde	200	4.000.000	20.000	Mal Sahibi 0533 140 20 24	Daha kötü konumda 1. kat masraf gerektiren ofis
4	Bankalar Caddesi	150	2.950.000	19.667	Aktif Gayrimenkul Danışmanlığı 0552 759 49 19	Binanın 4. katında yer alanında yer almaktadır. Taşınmaz bakımsız durumdadır.



Satılık Ofis Emsal Krokisi

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

	Satılık Ofis Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat (TL)	5.000.000	2.500.000	4.000.000	2.950.000
Pazarlık Payı	25%	20%	35%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.750.000	2.000.000	2.600.000	2.065.000
Düzeltilmiş Büyüklük (m ²)	160	90	200	150
Birim M ² Değeri	23.438	22.222	13.000	13.767
Konum/Manzara Düzeltmesi	-30%	-25%	10%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-10%	0%	-5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	5%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-35%	-35%	15%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	15.234	14.444	14.950	14.455
Ortalama	14.771 TL			

Ofis/Büro birim m² değeri 14.771 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda paylaşılmıştır. Bu birim 11 no'lu bağımsız bölüm için belirlenmiş, diğer bağımsız bölümlerin sadece büyüklükleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış ve buna bağlı olarak bağımsız bölümlerin birim değerleri takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Büro Alanı, m ²	Birim Değeri, m ² /TL	Pazar Değeri, TL
10	1. normal	146,01	15.805 TL	2.308.000 TL
11	1. normal	256,32	14.771 TL	3.786.000 TL
12	1. normal	77,58	16.543 TL	1.283.000 TL
13	1. normal	77,58	16.543 TL	1.283.000 TL
23	3. normal	92,5	16.543 TL	1.530.000 TL
24	3. normal	112,71	15.805 TL	1.781.000 TL
25	3. normal	162,82	15.805 TL	2.573.000 TL
26	3. normal	89,49	16.543 TL	1.480.000 TL
27	3. normal	51,34	17.725 TL	910.000 TL
28	3. normal	51,34	17.725 TL	910.000 TL
29	3. normal	52,48	17.725 TL	930.000 TL
30	3. normal	65,56	17.725 TL	1.162.000 TL
Toplam		1235,73	16.605 TL	19.936.000 TL

12 adet taşınmazın toplam değeri pazar yaklaşımı ile 19.936.000 TL olarak hesaplanmıştır..

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/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. Yapılan araştırmalarda elde edilen ofis/büro emsalleri ve ofis/büro düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası (TL)	Birim m ² Kirası (TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kemankeş Caddesi'nde	180	12.000 TL	67	Realty One 0212 982 54 11	Katlı otopark karşısındaki binada 4. katta yer almaktadır.
2	Karaköy Maliye Caddesi	200	12.500 TL	63	Optimum Gayrimenkul 0532 471 61 99	Asansörlü binada 2. kat
3	Kemankeş Caddesi'nde	180	10.000 TL	56	Optimum Gayrimenkul 0532 471 61 99	Asansörlü binada 4. katta yer alan ofis.
4	Kemankeş Caddesi'nde	120	7.500 TL	63	Nezih Gayrimenkul 0212 358 56 56	1. katta yer alan masrafsız ofis
5	Meclis'i Mebusan Caddesi'nde	600	60.000 TL	100	Turyap Erenköy 0216 302 31 92	Galataport karşısı, 5. katta yer alan deniz manzaralı tam kat ofis



Kiralık Ofis Emsal Krokisi

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

	Kiralık Ofis Emsalleri				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira (TL)	12.000	12.500	10.000	7.500	60.000
Pazarlık Payı	15%	10%	3%	5%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	10.200	11.250	9.700	7.125	45.000
Büyüklik (m ²)	180	200	180	120	600
Birim M ² Kirası	57	56	54	59	75
Konum/Manzara Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-25%
Büyüklik Düzeltmesi	-3%	0%	-3%	-5%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-3%	0%	-3%	-5%	-25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	55	56	52	56	56
Ortalama	55 TL				

Ofis/Büro aylık birim m² kira değeri 55 TL olarak hesaplanmış olup gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri konumuna göre değerlendirilerek hesaplanmış ve aşağıda gösterilmiştir. Bu birim metrekare 256,32 m² (11 no'lu bağımsız bölüm) için belirlenmiş, ardından bağımsız bölümlerin büyüklükleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış ve buna bağlı olarak bağımsız bölümlerin birim değerleri değişmiştir.

- Çevredeki ofisler için amorti süresi beklentilerinin 190 - 230 ay civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde tespit edilmiştir. Buna bağlı olarak konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %5,5 olarak belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranı bölgede faaliyet gösteren emlak aracılık firmalarının görüşleri ile de uyumludur. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bağımsız Bölüm No	Büro Alanı m ²	Birim m ² Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
10	146,01	59 TL	9.000 TL	108.000 TL	0,0550	1.964.000 TL
11	256,32	55 TL	14.000 TL	168.000 TL	0,0550	3.055.000 TL
12	77,58	62 TL	5.000 TL	60.000 TL	0,0550	1.091.000 TL
13	77,58	62 TL	5.000 TL	60.000 TL	0,0550	1.091.000 TL
23	92,5	62 TL	6.000 TL	72.000 TL	0,0550	1.309.000 TL
24	112,71	59 TL	7.000 TL	84.000 TL	0,0550	1.527.000 TL
25	162,82	59 TL	10.000 TL	120.000 TL	0,0550	2.182.000 TL
26	89,49	62 TL	6.000 TL	72.000 TL	0,0550	1.309.000 TL
27	51,34	66 TL	3.000 TL	36.000 TL	0,0550	655.000 TL
28	51,34	66 TL	3.000 TL	36.000 TL	0,0550	655.000 TL
29	52,48	66 TL	3.000 TL	36.000 TL	0,0550	655.000 TL
30	65,56	66 TL	4.000 TL	48.000 TL	0,0550	873.000 TL
Toplam	1235,73	61 TL	75.000 TL	900.000 TL		16.366.000 TL

Gelir yaklaşımına göre 12 adet taşınmazın toplam değeri 16.366.000 TL olarak, tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu büroların aylık toplam kirası 75.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre büro nitelikli taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
10	1.964.000 TL	2.308.000 TL
11	3.055.000 TL	3.786.000 TL
12	1.091.000 TL	1.283.000 TL
13	1.091.000 TL	1.283.000 TL
23	1.309.000 TL	1.530.000 TL
24	1.527.000 TL	1.781.000 TL
25	2.182.000 TL	2.573.000 TL
26	1.309.000 TL	1.480.000 TL
27	655.000 TL	910.000 TL
28	655.000 TL	910.000 TL
29	655.000 TL	930.000 TL
30	873.000 TL	1.162.000 TL
Toplam	16.366.000 TL	19.936.000 TL

İki yöntem ile hesaplanan değerler arasındaki fark yaklaşık %18 seviyelerinden ortaya çıkmaktadır. Son dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan sıkıntılar, Covid-19 sonrası ofislere olan talebin belirsizliği, Galataport projesinin henüz tamamlanmamış olması sebebiyle ofislerde boşluk oranı artmıştır. Dolayısıyla kira değerlerinde bir artış olmamıştır.

Bölgedeki Galataport projesinin tamamlanmasının ardından kira değerlerinde değişiklik olabileceği düşünülmektedir. Satış değerleri ise, dolar kurundaki artış ve bölgede otele dönüştürülmek amacıyla talebin artması satış değerlerinin bir miktar artmasına sebep olmuştur.

Bu sebeple Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer daha sağlıklı bulunmuş ve esas alınmıştır. Buna göre konu taşınmazların toplam pazar değeri 19.936.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00002 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00002 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00049 rapor numaralı rapor düzenlenmiştir. Son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00092 No'ludeğerleme raporu düzenlenmiştir.

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

Gayrimenkulün 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.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	19.936.000
KDV Dâhil	23.524.480

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	75.000
KDV Dâhil	88.500

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

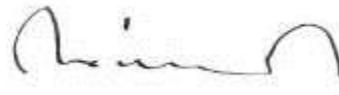
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN		İli			Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	İSTANBUL					
		Mahallesi	BEYOĞLU					
		Köyü	HACIMIMI					
		Sokağı						
		Mevkii						
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
						ha	m²	dm²
		115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m2	
		Sınır	Plansındadır					
Zemin Sistem No : 21354238 QR Kodu kullanılarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli ^x			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00			İş Yeri			45/5931	-/-	BİRİNCİ
Edinme Sebebi			Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi			ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		590	3	256		14/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.		Eray ŞAHİN					Sıra No.	
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	HACİMİMİ									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	ha	m²	dm²			
15	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ			793,00 m2					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 21351239 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Blm. No.	
0,00		İş Yeri		66/5931		-/-		BİRİNCİ		11	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		590	3	257		14/01/2020				Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı							Sahife No.		
Sıra No.									Sıra No.		
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile pertler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							Tarih		

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
		İlçesi	İSTANBUL			
		Mahallesi	BEYOĞLU			
		Köyü	HACİMİMİ			
		Sokağı				
		Mevkii				
Pafta No.		NECATİBEY CADDESİ VE	Niteliği	Yüzölçümü		
Ada No.		127	33	ha	m²	dm²
Sınırı		BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ				793,00 m2
Zemin Sistem No : 21351240 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		İş Yeri		35/5931	-/-	BİRİNCİ
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981				
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	590	3	258		14/01/2020	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile yerler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararını Hükümeti gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli			Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	İSTANBUL					
		Mahallesi	BEYOĞLU					
		Köyü	HACİMİMLİ					
		Sokağı						
		Mevkii						
Pafta No.		NECATİBEY CADDESİ VE	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
						ha	m²	dm²
			127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ		793,00 m2	
Sınırı		Planındadır						
Zemin Sistem No : 21361241 - QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli ^X			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			İş Yeri		35/5031	13	BİRİNCİ	13
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi						
		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI/09/03/1981						
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
		Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		590	3	259		14/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.		Eray ŞAHİN					Sıra No.	
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih	
NOT : * Mülkiyet payı ayrı haklar ile yerler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teflisat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Mahallesi	HACİMİMİ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	NECATİBEY CADDESİ VE						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²
15	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ		793,00 m ²			
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 21351250 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
	0.00	İş Yeri		65/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	23	
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	590	3	269		14/01/2020		Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih						NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teflüat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.		Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi						
		Mahallesi	BEYOĞLU					
		Köyü	HACİMİMİ					
		Sokağı						
		Mevkii						
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
						ha	m ²	dm ²
115		127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ			793,00 m ²	
Sınırı		Planındadır						
Zemin Sistem No : 21351251 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		İş Yeri		45/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	24	
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Önvân Değişikliği işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981						
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		590	3	270		14/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmektedir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
		İlçesi	BEYOĞLU								
		Mahallesi	BACIMIMI								
		Köyü									
		Sokağı									
		Mevkii	NECATİBEY CADDESİ VE								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²		
15	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m2						
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No : 21351252 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
0,00		İş Yeri		82/5931		-		ÜÇÜNCÜ		25	
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981									
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		590	3	271		14/01/2020				Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı								Sahife No.	
Sıra No.										Sıra No.	
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								Tarih	

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	BEYOĞLU					
		Mahallesi	HACİMİMİ					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii						
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
						ha	m ²	dm ²
		15	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m2	
		Sınırı	Planındadır					
		Zemins Sistemi No : 21351253 - QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0,00	İş Yeri		35/5031	-/-	DOĞUCU	26
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Onvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981					
		Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		Cilt No.	590	3	272		14/01/2020	Cilt No.
		Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
		Sıra No.	Eray ŞAHİN					Sıra No.
		Tarih	Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih
		NOT : * Mülkiyetin payı ayrı haklar ile parçalar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	BEYOĞLU						
		Mahallesi	HACİMİMİ						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
						ha	m ²	dm ²	
		115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ	793,00 m ²			
Sınırı		Planındadır							
		Zemin Sistem No : 21351254 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0.00		İş Yeri		35/5931	-	ÜÇÜNCÜ	27
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981							
		Edinme Sebebi							
		Sahibi							
		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
		Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		590	3	273		14/01/2020	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
		NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile perhizler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teflis Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	BEYOĞLU						
		Mahallesi	HACIMIMI						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
						ha	m ²	dm ²	
		115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ		793,00 m2		
		Sınırı	Planındadır						
		Zemin Sistem No : 21351135 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0,00		İş Yeri		33/5931	16	ÜÇÜNCÜ	28
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981							
		Sahibi							
		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tani							
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
		Cilt No.	590	3	274		14/01/2020	Cilt No.	
		Sahife No.	Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.		
		Sıra No.					Sıra No.		
		Tarih	NOT : * Mülkiyetin paylı ayrı haklar ile paylar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tetkikat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.				Tarih		

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	BEYOĞLU						
		Mahallesi	HACIMIMI						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
		115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ	ha	m²	dm²	
		Sınırı	Planındadır						
		Zemin Sistem No : 21351255 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0,00		İş Yeri		32/5931	6	ÜÇÜNCÜ	29
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:09/03/1981							
		Sahibi ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		590	3	275		14/01/2020	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT : * Mülkiyetin payı ayrı haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teflisat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
		İlçesi	BEYOĞLU							
		Mahallesi	HACIMIMI							
		Köyü								
		Sokağı								
		Mevkii								
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
		115	127	33	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ	793,00 m2				
		Sınırı	Planındadır							
		Zemin Sistem No : 21351256 ORKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐				
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
		0,00		İş Yeri		35/5931	-/-	ÜÇÜNCÜ	30	
		Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:09/03/1981						
		Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 am						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.		590	3	276		14/01/2020	Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eray ŞAHİN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.			
Sıra No.							Sıra No.			
Tarih		NOT : * Müktefin gayri ayrı haklar ile pertier için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih			

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:14



Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351238	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ//10
Cilt/Sayfa No:	3/256	Arsa Pay/Payda:	45/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGIR İŞ YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
515201090	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 05.08.1977 YEV : 6160	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HqHqtAlpj3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351239	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ//11
Cilt/Sayfa No:	3/257	Arsa Pay/Payda:	66/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(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
515201096	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.L.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0_sLD0yrqMA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:15



Kayıdı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351240	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ//12
Cilt/Sayfa No:	3/258	Arsa Pay/Payda:	35/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201079	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8rHYZ7gSUNc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351241	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ//13
Cilt/Sayfa No:	3/259	Arsa Pay/Payda:	35/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(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
515201082	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q1SuN_0a7Ey kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:15



Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351250	AT Yüzölçüm(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ//23
Cilt/Sayfa No:	3/269	Arsa Pay/Payda:	65/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201094	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T8ymuRmjgzh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351251	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ//24
Cilt/Sayfa No:	3/270	Arsa Pay/Payda:	45/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGİR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(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
515201092	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bnPB9zcqbdp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:16



Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351252	AT Yüzölçüm(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ//25
Cilt/Sayfa No:	3/271	Arsa Pay/Payda:	82/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201097	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

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



3 / 3

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351253	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ//26
Cilt/Sayfa No:	3/272	Arsa Pay/Payda:	35/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(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
515201084	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _05GI9Kytld kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:16



Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351254	AT Yüzölçüm(m2):	793.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ//27
Cilt/Sayfa No:	3/273	Arsa Pay/Payda:	35/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN IBARET KARGİR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201086	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cGWiBjT7f9b_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351135	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ//28
Cilt/Sayfa No:	3/274	Arsa Pay/Payda:	32/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(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
515201076	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) P3hb09F-ELX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:17



Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351255	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ//29
Cilt/Sayfa No:	3/275	Arsa Pay/Payda:	32/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201078	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JF_Cn3SR6AF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421238894	2021-11-09-11.13.00.055575	23889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	127/33
Taşınmaz Kimlik No:	21351256	AT Yüzölçümü(m2):	793.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİMİMİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	NECATİBEY CADDESİ VE HİSAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ//30
Cilt/Sayfa No:	3/276	Arsa Pay/Payda:	35/5931
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN YEDİ NORMAL KAT İLE BİR ASMA KATTAN İBARET KARGİR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:09/03/1981(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201088	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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
Serh	İSTANBUL BELEDİYESİ İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 1 TL 99 YIL MÜDDET.05/08/1977 TARİH 6160 YEV.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 05-08-1977 00:00 - 6160	

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

2 / 3



veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) I9WT7Au7ml8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-754-32079
Konu : İmar Durumu (127 Ada, 33 Parsel)

10.12.2021

Sayın ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
Emniyet Evleri Mh. Akarsu Cd. Promesa D Kapısı No:3/51 Kağıthane/İST.

İlgi : 06.12.2021 tarihli ve 39892 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Hacımimi Mahallesi, 127 ada, 33 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, H:18,50m irtifalı, istikamet kesintili, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsel üzerinde öneri tescilli eski eser taraması olduğundan Koruma Kurulundan karar alınacaktır.

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: cgTd4m-OLTik5-DRik5-FYEXTL-j17vxLhD Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

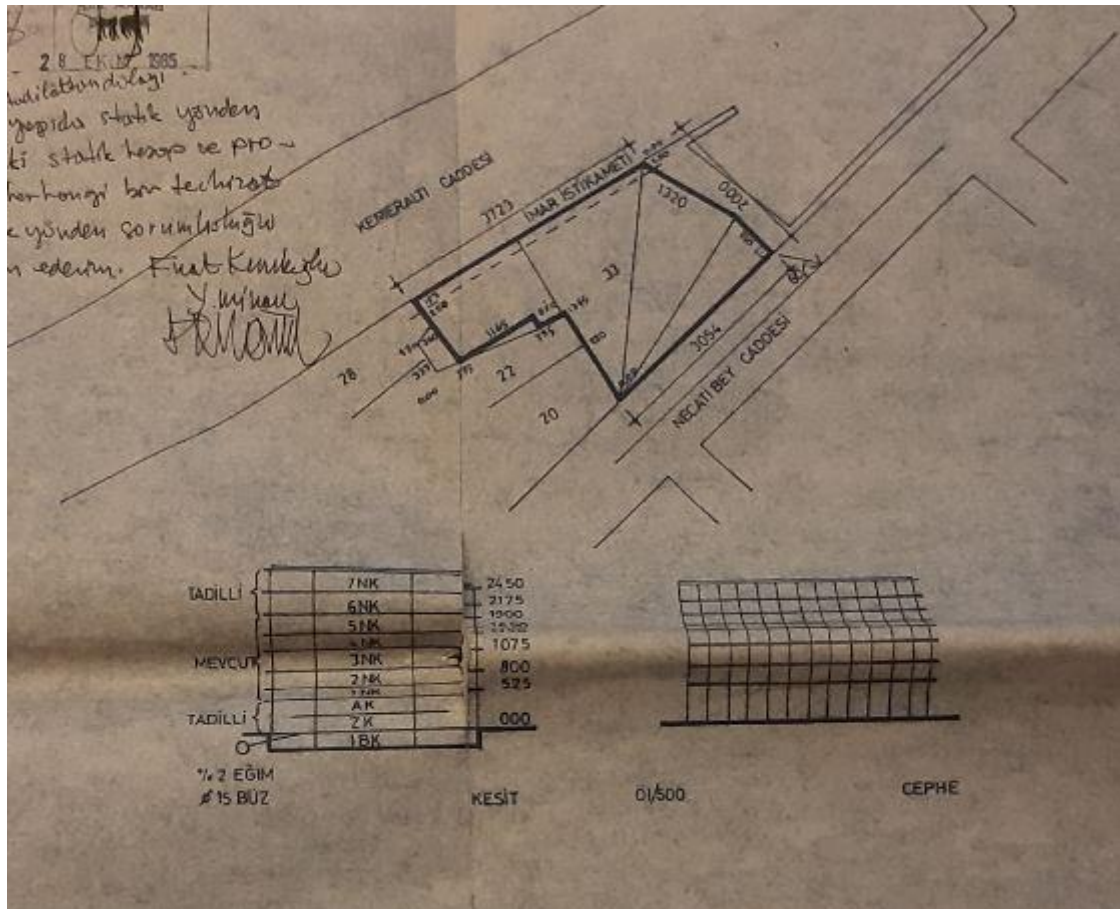
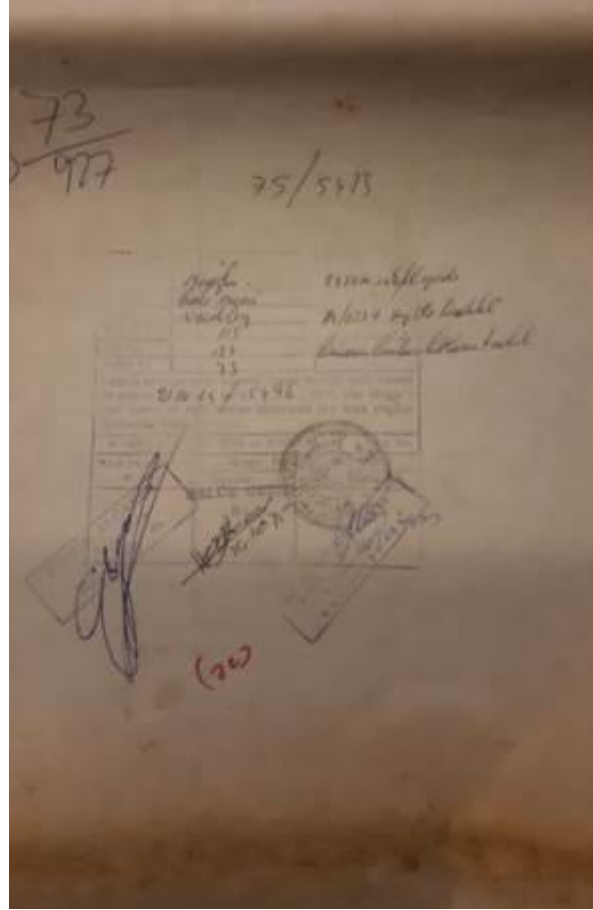
Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26
e-Posta: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.bel.tr>
Kep Adresi: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin ŞAHİNER
Raportör
Telefon No:4440160/3003

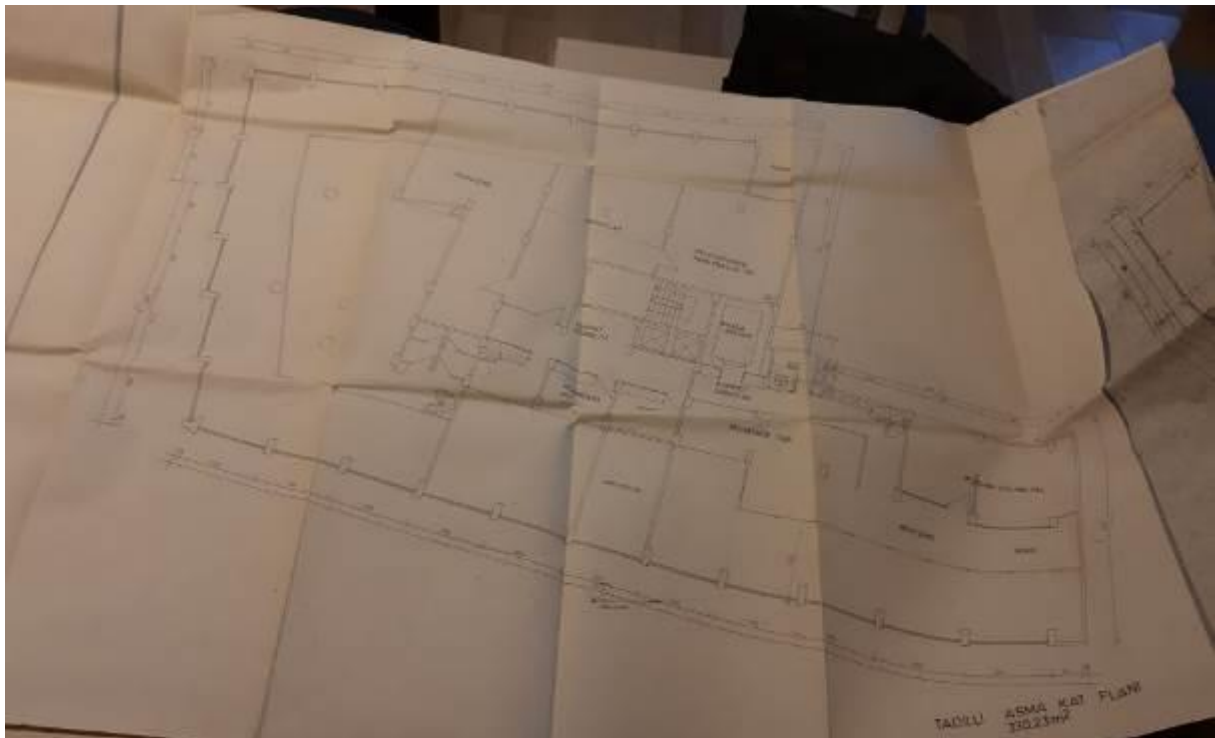


Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı

[illegible]



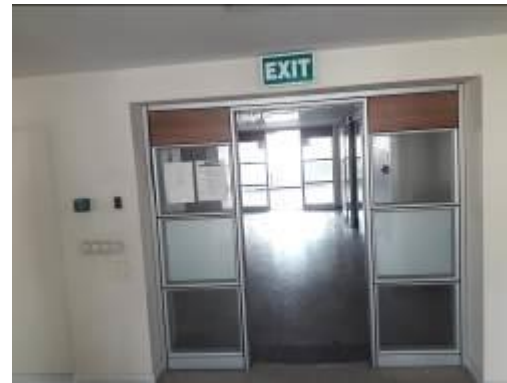
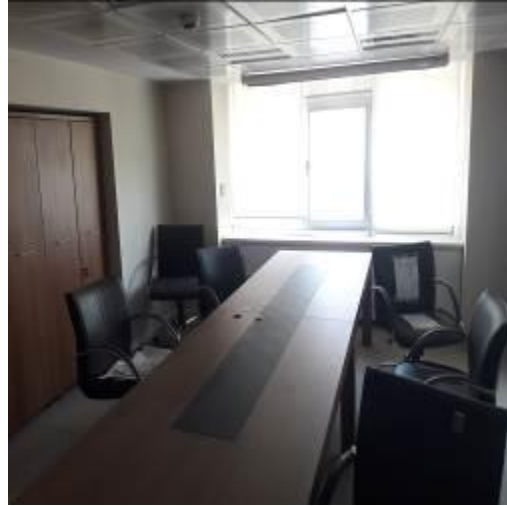




Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]







Spk Lisans Belgeleri

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.	
 İlkey 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

Mesleki Tecrübe Belgeleri


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

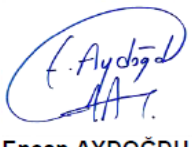
Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Google Chrome


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

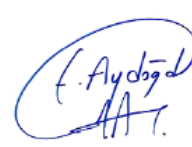
Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan