

ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
İSTANBUL – KAĞITHANE
6 ADET OFİS
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: OZEL-2020-00257



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Aykırıca Cad. No: 57 Kat: 4
Papirus Plaza 34800 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane / D. 377 014 5017



I. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Escar Turizm Taşımacılık Tic. A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	: 28.12.2020
Rapor Tarihi	: 31.12.2020
Rapor Numarası	: OZEL-2020-00257
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Ayazma Mevkii, 5 pafta, 12711 Parselde kayıtlı, "16 Katlı B.A.K ve Arsası nitelikli ana taşınmazda 4.normal katta yer alan 74,75,76,77,78 ve 89 no'lu ofisler
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Merkez Mahallesi, Ayazma Caddesi No:37 Papirus Plaza, Kat 4, Kağıthane /İSTANBUL
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 19.785,57 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: Toplam Brüt: 1.843,80 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Ticaret

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	18.545.000
KDV Dâhil	21.883.100

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	85.000
KDV Dâhil	91.800

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı 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(UIDES) 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 değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

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

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



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	9
4.1.1	Kağıthane İlçesi.....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	19
6.5.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
9	EKLER	28



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2020

Rapor Numarası : OZEL-2020-00257

Raporun Türü : İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Ayazma Mevkii, 5 pafta, 12711 Parselde kayıtlı, "16 Katlı B.A.K ve Arsası nitelikli ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş "Ofis" niteliğindeki 4.normal katta yer alan 74, 75, 76, 77, 78 ve 89 no'lu 6 adet ofisin Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 28.12.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Escar Turizm Ticaret Anonim Şirketi arasında 03.12.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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





2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Escar Turizm Ticaret Taşımacılık Anonim Şirketi

Müşteri Adresi : Merkez Mahallesi, Ayazma Caddesi No:37 Papyrus Plaza, Kat 4, Kağıthane
/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 0 Ada 12711 Parselde kayıtlı "16 Katlı B.A.K Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda 4. normal katta yer alan 74, 75, 76, 77, 78 ve 89 no'lu 6 adet ofisin güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
Papyrus Plaza 34100 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane İl. 377 016 2002

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" dir. 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"dir. 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 örneklere 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

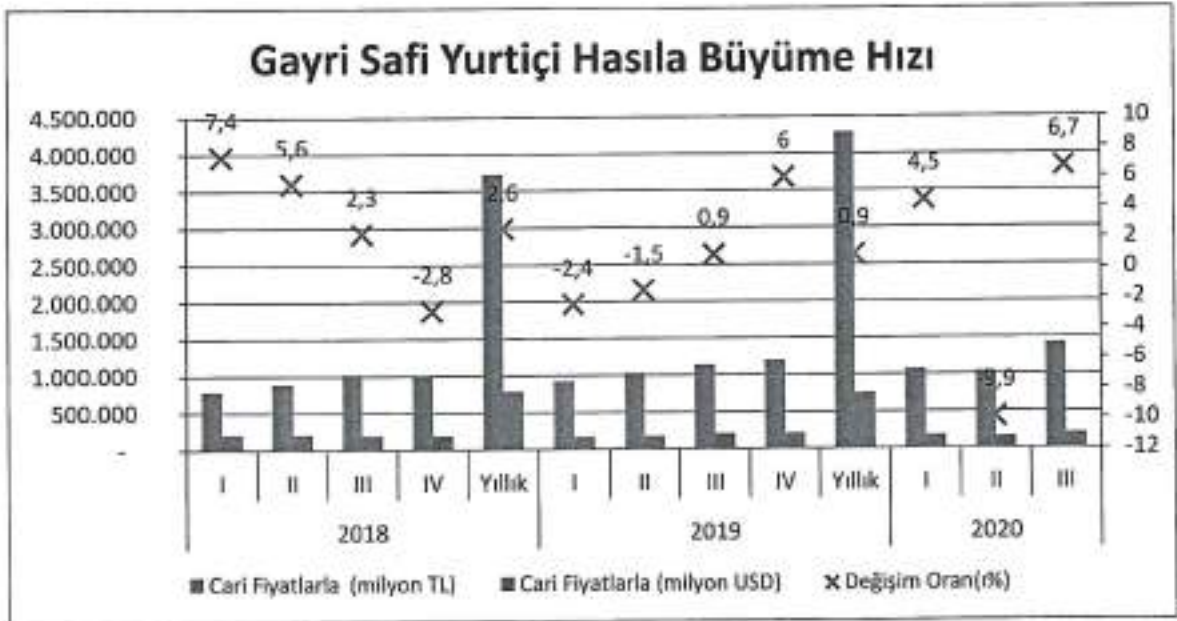
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. (Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitif düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

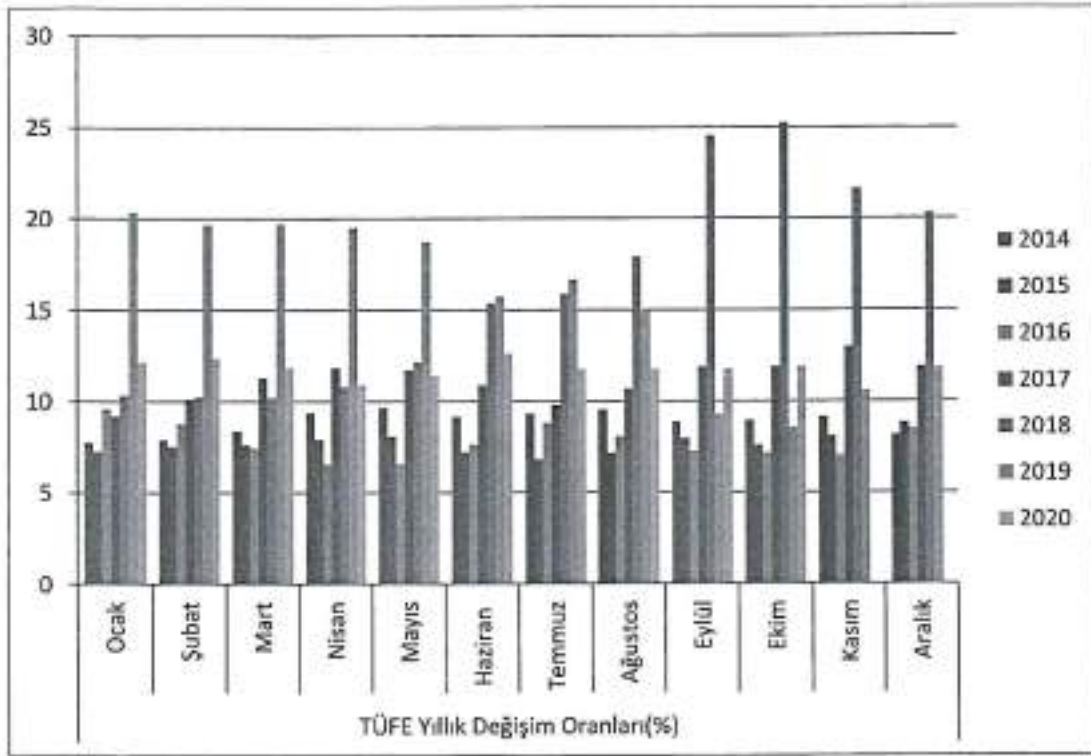
İhracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0,6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.

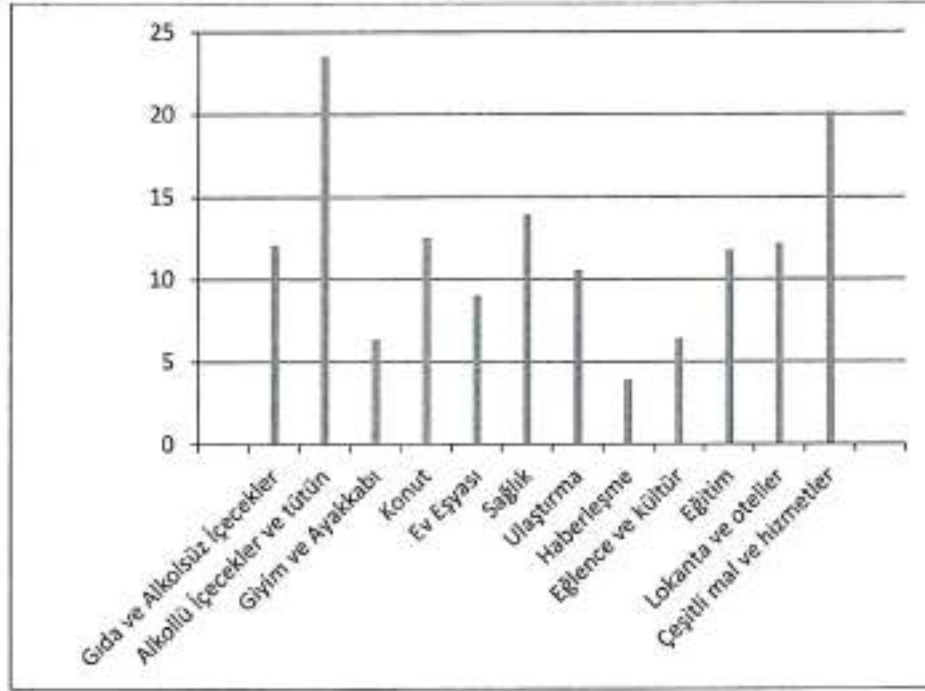




Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından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

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

4.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya

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

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp halli hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

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

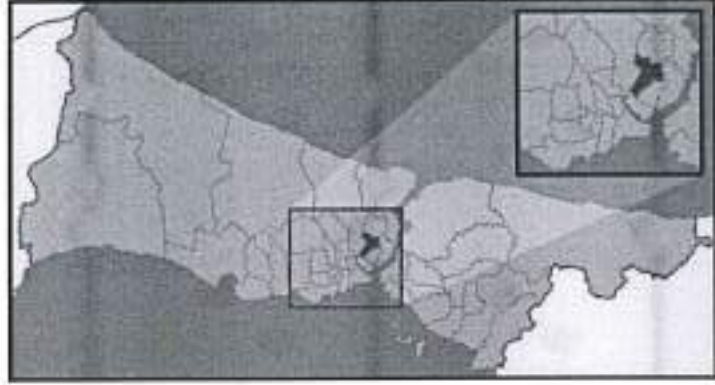
seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

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

4.1.1 Kağıthane İlçesi

Kağıthane, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçesidir. Doğudan Beşiktaş ilçesi, batıdan Eyüp ilçesi, kuzeyden ve güneyden Şişli ilçesi ve güneybatıdan Beyoğlu ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı vardır.



Kağıthane ilçesi İstanbul'un Şişli ilçesi'nin Merkez Bucığı'na bağlı köy statüsündeyken, 1987 Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur.

Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

Kağıthane'de sanayi, finans ve eğlence merkezlerinin çoğu güneyde ve doğuda yer almaktadır.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan İstanbul'a çalışmaya gelenlerden oluşmaktadır.

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazlıca Cad. No:37 Kat:4/1
Papirus Plaza 34405 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 312 016 4001

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Kâğıthane ilçesinde, Kâğıthane Merkezden Ayazağa'ya doğru devam eden Cendere Yolu Caddesi'ni dik kesen Ayazma Yolu Caddesi üzerinde Papirus Plaza'da yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu binaya, Kâğıthane merkezden Ayazağa istikametine doğru giderken Haliç Üniversitesi Kâğıthane Kampusuna gelmeden yaklaşık 50 m önce sağa Ayazma Yolu'na sapılıp yaklaşık 600 m düz devam edilerek ulaşılabilmektedir. Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 8,5 km, Kâğıthane çarşısına yaklaşık 1,5 km Belediyesi'ne yaklaşık 1500 metre, Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 20 km mesafededir.

Taşınmazların bulunduğu bölge uzun yıllar sanayi bölgesi olarak işlev görmüş ancak son yıllarda sanayi yapılarının Haliç çevresinden şehir dışına taşınması ile bölge ofis alanı olarak gelişmeye başlamıştır. Papirus Plaza'nın yakın çevresinde çok sayıda yapımı yeni tamamlanmış veya halen inşaatı süren ofis binası bulunmaktadır. İstanbul Avrupa Yakası Adliye Binasının Çağlayan'da olması, Kâğıthane-Piyalepaşa tünelinin açılması ile ulaşım olanakları kolaylaşması, İstanbul'un merkezi iş alanlarına (Levent-Maslak gibi) yakın konumda olması bölgeye olan talebi arttırmaktadır.

Papirus Plaza'nın güneybatı komşuluğunda NEF 11 Projesi, kuzeybatı komşuluğunda ise Ofishane yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kağıthane
Mahallesi	Merkez
Mevkii	Ayazma
Pafta No	-
Ada No	-
Parsel No	12711
Yüzölçümü	19.785,57 m ²
Niteliği	16 Katlı B.A.K. Bina ve Arsası

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Blok
74	1288/197855	Ofis	Escar Turizm Taşımacılık Ticaret A.Ş.	4.Kat	-
75	665/197855	Ofis	Escar Turizm Taşımacılık Ticaret A.Ş.	4.Kat	-
76	1015/197855	Ofis	Escar Turizm Taşımacılık Ticaret A.Ş.	4.Kat	-
77	821/197855	Ofis	Escar Turizm Taşımacılık Ticaret A.Ş.	4.Kat	-
78	1099/197855	Ofis	Escar Turizm Taşımacılık Ticaret A.Ş.	4.Kat	-
89	1599/197855	Ofis	Escar Turizm Taşımacılık Ticaret A.Ş.	4.Kat	-

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Asya Katılım Bankası lehine 1.derece olan ipotegün 22/09/2014 tarih 17959 yevmiyeli fek işlemi hatalı olup eski haline getirilmesi için muvafakatlar olmaz ise hükmen halli yoluna gidilecektir. 04.07.2018 tarih
- Ana Taşınmaz kat mülkiyetine Çevrilmiştir. 23.01.2013 tarih 1373 yevmiye numarası ile
- Yönetim Planı Değişikliği 16.01.2013 tarih 920 yevmiye numarası ile
- Otopark Bedeline ilişkin taahhüname bulunmaktadır 29.07.2011 tarih 10565 yevmiye numarası ile
- Yönetim Planı 04.07.2011 tarih 9327 yevmiye numarası ile

Şerhler Hanesinde

- İETT Umum Maddesi lehine 23.07.1973 tarihinden itibaren seneliği 1 liradan 3590 No'lu muhavig merkez için kira şerhi 30.07.1973 tarih 8124 yevmiye numarası ile

- TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl süreyle kira sözleşmesi vardır. 27.10.2011 tarih 14545 yevmiye numarası ile
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine 9590 No'lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş güzergâhı için 99 yıl müddetle kira şerhi) 03.05.2012 tarih 6295 yevmiye numarası ile Şerhleri bulunmaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

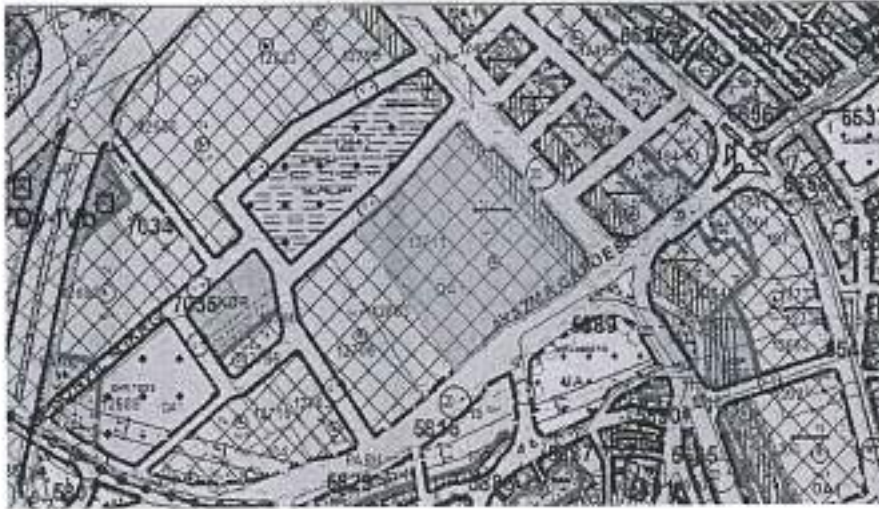
Taşınmazların tapu kayıtlarında son 3 yılda değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Bu değerlendirme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kâğıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, - ada 12711 numaralı parsel; 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kâğıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0,40 KAKS:2,00 yapılanma koşullarında ticaret alanında kalmaktadır.



**ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.**
Merkez Mah. Ayazmaç Cad. No:42 Kat:4
Papyrus Plaza 34400 Kağıthane - İSTANBUL
Kağıthane VZ: 312 016 604

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 17.05.2011 tarih 2011/1215 numaralı mimari projesi
- 16.06.2011 tarih 4/86 No'lu yapı ruhsatı
- 17.01.2013 tarih 1/22 No'lu yapı kullanma izin belgesi,

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, Barbaros Hayrettin Paşa Mah. 1992. Sok. Vetro City Residence Kat:5, No:132-141 Esenyurt İstanbul adresinde faaliyet gösteren Can Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetlenmiştir.

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

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.

- Ayrıca katta bulunan ve bağımsız bölümlerin eklentisi durumunda olan kat bahçeleri de kapatılarak ofis alanına dâhil edilmişlerdir.
- Ayrıca projesinde teknik oda olarak görülen net 89,7 m² lik alan ve bina hölünün bir kısmı da ofis alanına dâhil edilmiştir.
- Ofis girişinde resepsiyon bulunmaktadır.
- Ofis içerisinde zeminler kısmen mermer, kısmen halıflex kaplı, duvarlar saten boyalı tavanlar spotla aydınlatmalıdır.
- Ofis güneybatı, kuzeybatı ve kuzeydoğu cepheli olup parselin kuzeybatı komşuluğundaki Ofishane ve güneybatı komşuluğundaki NEF 11'e bakmaktadır.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan 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 mal sahibi tarafından genel müdürlük olarak kullanılmaktadır.

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 merkezi iş alanlarına yakın konumdadır.
- Bulunduğu noktaya özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Kat mülkiyetlidir.
- 7 Yıllık, yeşil bina sertifikalı A+ ofis binasında yer almaktadır.
- İç mekânları dekore edilmiştir.

Zayıf Yönler

- NEF 11 yanında yer alan proje ofisin manzara ve görüş alanını bir miktar kısıtlamaktadır.
- Pandemi sürecinin etkisi ile ofis talebinin azalması, arz fazlasının ortaya çıkması.
- Projesinde kat bahçesi ve teknik alan olarak görülen kısımlar ofis alanlarına dâhil edilmiştir.
- Kâğıthane’de yapımı süren ya da yeni tamamlanmış çok fazla sayıda satılık/kiralık ofis bulunmakta olup bu durum arz fazlasına yol açmaktadır.

Fırsatlar

- Kâğıthane ofis bölgesi olarak gelişmektedir.
- Yapımı tamamlanan Mecidiyeköy-Mahmutbey metrosu ile Kâğıthane’ye ulaşım daha da kolaylaşmış olup bu durum gelecekte bölgeye talebi arttırabilir.

Tehditler

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


EGCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayarlar Cad. No:27 Kat:2
Papyrus Plaza 34466 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane / İ.D. 377 959 007

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

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

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


ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Aydınlı Cad. No:37 Kat:4
Papirus Plaza 34408 Beşiktaş/İSTANBUL
Kagıtane V.D. 0212 614 6027

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 dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

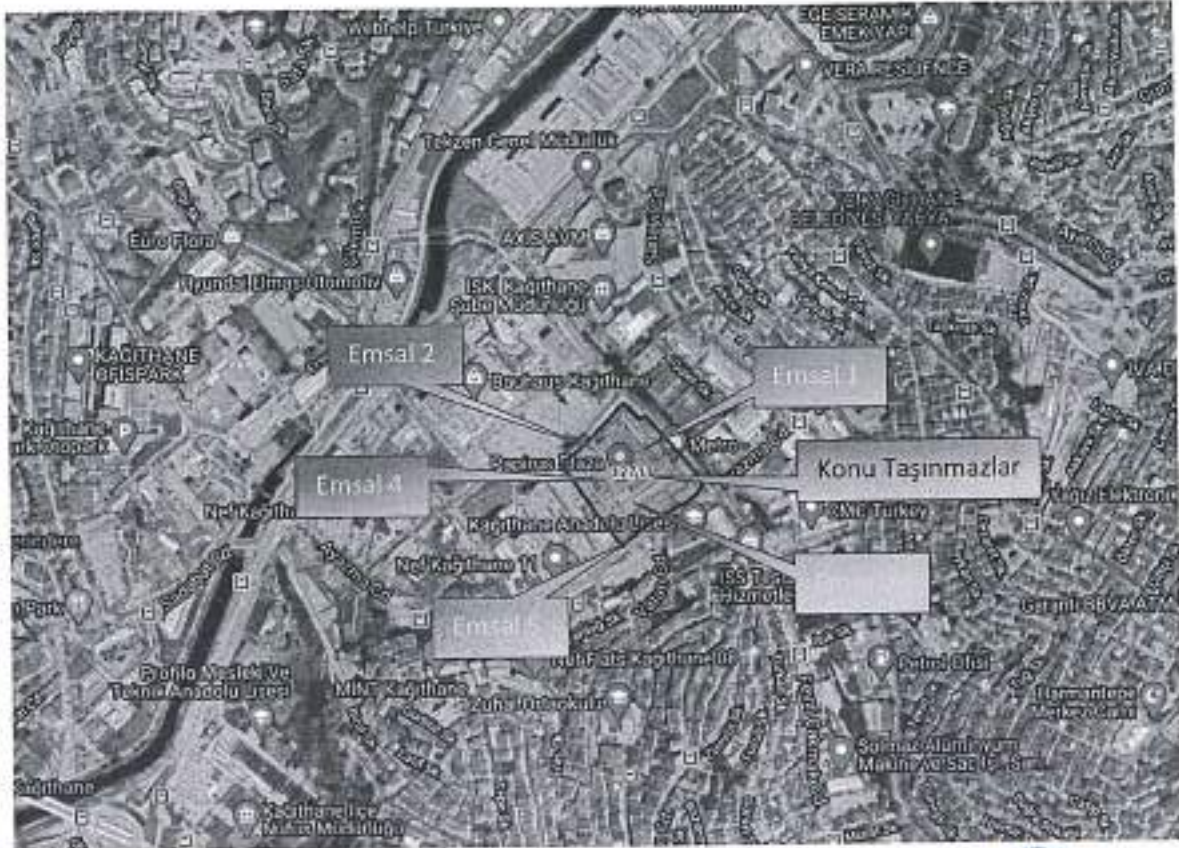

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK T.C. A.Ş.
Merkez Mah. Aydıncı Caddesi No:37 Kat:1
Papirus Plaza 34405 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 377 070 0000

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

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

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Papirus Plaza	1950	21.000.000	10.769	Remax 7 Tepe 0236 485 16 00	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 13.katta konumlu ofis alanı
2	Papirus Plaza	300	3.700.000	12.333	LER Invest 0532 052 61 16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 9.katta konumlu ofis alanı. Bulunduğu kat nedeniyle şerefiyesi daha yüksektir.
3	Papirus Plaza	330	3.950.000	11.970	LER Invest 0532 052 61 16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 7.katta konumlu ofis alanı
4	Papirus Plaza	3082	48.000.000	15.574	Firs Class 0212 319 38 38	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 4.katta konumlu ofis alanı
5	Papirus Plaza	2440	30.000.000	12.295	Remax Forever 0532 356 63 83	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 2.katta konumlu ofis alanı

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



Satılık Ofis Emsal Krokisi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	21.000.000	3.700.000	3.950.000	48.000.000	30.000.000
Pazarlık Payı	5%	15%	10%	25%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	19.950.000	3.145.000	3.555.000	36.000.000	27.000.000
Büyükölük(m2)	1.950	300	330	3.082	2.440
Birim M2 Satış Değeri	10.230,77	10.483,33	10.772,73	11.680,73	11.065,57
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	5%	5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	5%	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	10.231	11.008	11.311	11.681	11.066
Ortalama	11.059				

Ofislerin birim m² değeri 11.000 TL olarak hesaplanmış olup buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Toplam Brüt Alan (m ²)	Ofis Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
1843,8	11.000	20.281.800	20.282.000

Taşınmazlar tek bir ofis alanı olarak kullanıldığından toplam metrekare üzerinden değer takdiri yapılmış olup toplam değeri 20.282.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

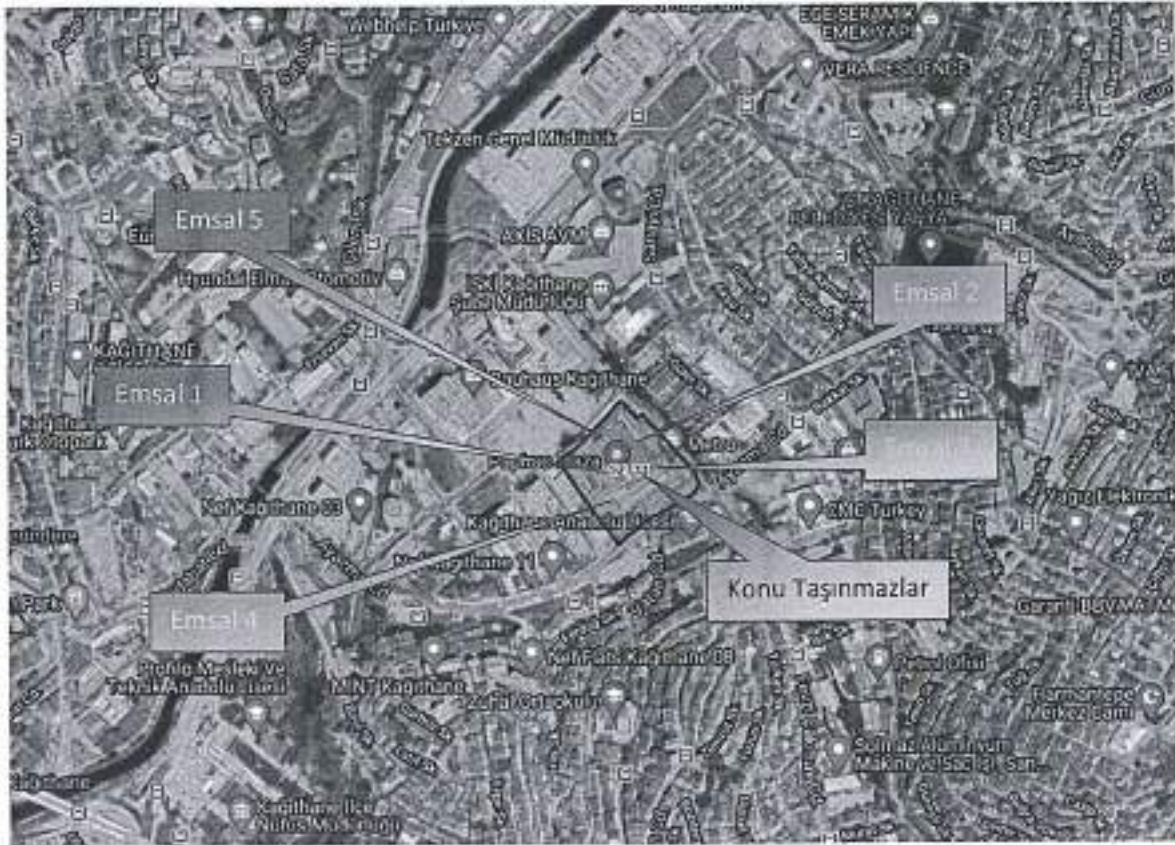
Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerler, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının 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.

KIRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yer	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Papirus Plaza	550	27.500	50	LER Invest 0532 052 61 16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 7.katta konumlu ofis alanı
2	Papirus Plaza	1100	50.000	45	LER Invest 0532 052 61 16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 7.katta konumlu ofis alanı
3	Papirus Plaza	1600	80.000	50	LER Invest 0532 052 61 16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 7.katta konumlu ofis alanı
4	Papirus Plaza	302	14.000	46	LER Invest 0532 052 61 16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 9.katta konumlu ofis alanı
5	Papirus Plaza	1950	90.000	46	Remax 7 Tepe 0216 485 16 00	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada dekorlu 13.katta konumlu ofis alanı

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



Kiralık Ofis Emsal Krokisi

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
 Merkez Mah. Ayazma Ada No:37 Kat:4
 Papirus Plaza 34406 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane Y.D. 377 016 401

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Aylık Kirası (TL)	27.500	50.000	80.000	14.000	90.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Aylık Kira Değeri	26.125	47.500	72.000	13.300	85.500
Büyükölçü(m2)	550	1.100	1.600	302	1.950
Birim M2 Kira Değeri	47,50	43,18	45,00	44,04	43,85
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Düzeltmesi	5%	0%	0%	5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	50	43	45	46	44
Ortalama					46

Ofislerin birim m2 kirası 46 TL olarak hesaplanmış, olup bölgede yapılan pazar araştırmaları ve ofis aracılık firmaları, gayrimenkul servis ve bilgi sağlayıcıları ve periyodik olarak yayımlanan sektörel raporlara göre bölgedeki kapitalizasyon oranı %5 ila %5,5 Aralığında tespit edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmazlar için kapitalizasyon oranı %5,5 olarak takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Birim m2 Ofis Kira Değeri	46
Toplam Ofis Alanı(m2)	1.844
Aylık Toplam Ofis Kirası	85.000
Yıllık Kira	1.020.000
Kapitalizasyon Oranı	5,5%
Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri	18.545.455
Yuvarlatılmış Değer	18.545.000

Gelir yaklaşımı ile taşınmazın değeri 18.545.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır. Konu taşınmazların elde edeceği kira geliri raporumuzun "6.5.3 Gelir Yaklaşımı" bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu ofislerin aylık toplam kirası 85.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.



6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar yaklaşımı ile ve gelir yaklaşımı ile hesaplan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Ofis Değeri	KDV Hariç (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Değer	20.281.800
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer	18.545.000

Ofis nitelikli gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri birbirlerine yakın olup, ticari bir mülk olmaları nedeniyle konu taşınmazların nihai değeri olarak gelir yaklaşımı ile ulaşılan değer tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 24.03.2017 tarihinde 2017-0008-031 numaralı 23.01.2018 tarihinde OZEL-2018-00005 numraları değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

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

Bu rapor gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

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, Fıili Kullanım Şeklinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fıili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	18.545.000
KDV Dâhil	21.883.100


	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	85.000
KDV Dâhil	91.800

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

<p>Taner DÜNER Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401431</p>		<p>Neşecan ÇEKİCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400177</p>
--	--	--

9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÖN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	KAGITHANE					
	Mahallesi	MERKEZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Patta No.	AYAZMA	Parsel No.	Niteliği		Yönelim		
		17711	16 KATLI H A E KİNA VE KİSASI		ha	m ²	dirim
Sınırı	Platındaır		Zemine Sıra No : 11906495				
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz His. No.
1.088.128,80		EMLK		50/100000		8.641	37
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Esnama Sebabi						
	1/2 pay MEŞA MESKEN SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı izen ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına, 1/2 pay TÜRKO İNŞAAT TURİZM TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı izen ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İmtih. İşlemlerinden YÖN PLANI Yönetim Planı Tapu İşlemi - 15.01.2012						
Satıcı	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						1/2
	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						1/2
Girdisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Grtisi
Cilt No.		8726	247	248		15.05.2012	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
 Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
 Papyrus Plaza 34460 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane M.D. 377 018 6087

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014020399050	20201203-2056-F00469	39905

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12711
Tapınmaz Kimlik No:	51920493	AT Yüzölçümü(m ²):	19785.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/A, KAT/74
Çifti/Sayfa No:	247/24432	Arsa Pay/Payda:	1288/197855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Dijer (Konusu: -Aşağıdaki banka lehine 1. derece olan ipotek'in 22/09/2014 tarih 17959 yevmiyeli fek işlemi hatalı olup, eski haline getirilmesi için muvafakatler olmaz ise hükümen hali yoluna gidilecektir.) Tarih: 04/07/2018 Sayı: - (Şablon: Dijer)			-

1 / 4

Beyan	...KM ne Çevirmiştik.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevirmiştik.)		Kağıthane - 23-01-2013 14:06 - 1373	-
Beyan	...KM ne Çevirmiştik.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevirmiştik.)		Kağıthane - 23-01-2013 14:06 - 1373	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15.01.2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 16-01-2013 13:34 - 920	-
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhüname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlgilin Taahhünameinin Bulunduğu Belirtmesi)		Kağıthane - 29-07-2011 10:37 - 10565	-
Beyan	Yönetim Planı : 01/07/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 04-07-2011 16:12 - 9327	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ef Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
238250255	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-
238250256	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------------------	--------------	---------------------------	---------------

2 / 4

ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
 Merkez Mah. Ayazma Cad. No:6 Kat:4
 Papirüs Plaza 34405 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. 377 015 6081

		Soyad		Tarih-Yevmiye
Serh	I.E.T.T UMUM MADDESİ LEHİNE 23/07/1973 TARİHİNDEN İTİBAREN GENELİĞİ 1 LİRADAN 3590 NOLU MUHAVVİK MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ 30/07/1973 YEV:8124	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5958287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kağıthane - 30-07-1973 00:00 - 8124
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45 - 14545
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21 - 6295
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45 - 14545
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21 - 6295

3 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2020-11:36

webtopu
Nispetiye Mahallesi

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014020399050	20201203-2056-F00469	39905

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyetli	Ada/Parsel:	0/12711
Taşınmaz Kimlik No:	51920494	AT Yüzölçümü(m2):	19785.57
İl/ilçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	DFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BÖNo:	/4. KAT/75
ÇiR/Sayfa No:	247/24433	Arsa Payı/Payda:	665/197855
Kayıt Durum:	AKİF	Ana Taşınmaz Nitelik:	15 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 23-01-2013 14:06 - 1373	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	

1 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
Papyrus Plaza 34064 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 377 01 8888

			23-01-2013 14:06-1373
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15.01.2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 16-01-2013 13:34-920
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtilmesi)		Kağıthane - 29-07-2011 10:37-10565
Beyan	Yönetim Planı : 01/07/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 04-07-2011 16:12-9327

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
238250260	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-
238250261	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T UMUM MADDESİ LEHİNE 23/07/1973 TARİHİNDEN İTİBAREN	ESCAR TURİZM	(SN:5958287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kağıthane - 30-07-1973 00.00 -	

2 / 4

Serh	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
	SENELİĞİ 1 LİRADAN 3590 NOLU MUHAVVİK MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ 30/07/1973 YEV:8124	TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		8124	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45-14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21-6295	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45-14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21-6295	

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

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

3 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK T.C. A.Ş.
 Merkez Mah. Ağaçsuyu Cad. No:37 Kat:4
 Papirus Plaza 34460 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane VKN: 877 013 8037

37

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dokont No	Başvuru No
014020399050	20201203-2056-F00469	39905

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12711
Tapınmaz Kimlik No:	51920495	AT Yüzölçümü(m2):	19785.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağmsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4. KAT/076
Çift/Sayfa No:	247/24434	Arsa Pay/Payda:	1015/197855
Kayıt Durum:	Aksi	Arsa Tapınmaz Nitelik:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malk/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 23-01-2013 14:06 - 1373	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 4

			23-01-2013 14:06 - 1373	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15.01.2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 16-01-2013 13:34 - 920	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtilmesi)		Kağıthane - 29-07-2011 10:37 - 10565	
Beyan	Yönetim Planı : 01/07/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 04-07-2011 16:12 - 9327	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malk	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
238250265	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-
238250266	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malk (Hisse) Ad Soyad	Malk/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL	ESCAR TURİZM	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45 -	

2 / 4

ESCAR TURİZM

TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.

 Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4

 Papatya Plaza 34495 Kağıthane/İSTANBUL

 Kağıthane V.D. 312 018 8091

38

	DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21 - 6295	
Serh	İ.E.T.T UMUM MADDESİ LEHİNE 23/07/1973 TARİHİNDEN İTİBAREN SENELİĞİ 1 LİRADAN 3590 NOLU MÜHÜRLEME MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ 30/07/1973 YEV:8124	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5058287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kağıthane - 30-07-1973 00.00 - 8124	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45 - 14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21 - 6295	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Pah4x_rhKQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2020-11:35

webtapu
TARAFINDAN OLUŞTURULMUŞTUR

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
014020399050	20201203-2056-F00469	39905

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12711
Taahhüt Kimlik No:	51920496	AT Yüzölçümü(m2):	19785.57
İl/ilçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BSNo:	/A. KAT/77
Cilt/Sayfa No:	247/24435	Arsa Pay/Payda:	821/197855
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malk/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taahhützmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 23-01-2013 14:06 - 1373	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taahhützmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
Papirus Plaza 34404 Kağıthane/İSTANBUL
Kağıthane V.Ş. 07.01.2020

			23-01-2013 14:06-1373
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15.01.2013(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kağıthane - 16-01-2013 13:34-920
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Kağıthane - 29-07-2011 10:37-10565
Beyan	Yönetim Planı : 01/07/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kağıthane - 04-07-2011 16:12-9327

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Etilme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
238250257	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-
238250268	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Karşı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL	ESCAR TURİZM	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45-	-

2 / 4

Serh	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
	DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9990 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21-6295
Serh	İ.E.T.T UMUM MADDESİ LEHİNE 23/07/1973 TARİHİNDEN İTİBAREN SENELİĞİ 1 LİRADAN 3590 NOLU MUHAVVİK MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ 30/07/1973 YEV:8124	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5158287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kağıthane - 30-07-1973 00:00-8124
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45-14545
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9990 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21-6295

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5RXXRVa4HKQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
 Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
 Papirus Plaza 34095 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane / İ.D. 377 916 4057

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014020399050	20201203-2056-F00469	39905

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyetli	Ada/Parsel:	0/12711
Taşınmaz Kimlik No:	51920497	AT Yüzölçümü(m2):	19785.57
İl/ilçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4. KAT/78
Cih/Sayfa No:	247/24436	Arsa Pay/Payda:	1099/197855
Kayıt Durum:	Akif	Ana Taşınmaz Niteliği:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 23-01-2013 14:06 - 1373	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15.01.2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		23-01-2013 14:06 - 1373	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhüname bulunmaktadı. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhünameinin Bulunduğu Belirtmesi)		Kağıthane - 16-01-2013 13:04 - 920	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhüname bulunmaktadı. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhünameinin Bulunduğu Belirtmesi)		Kağıthane - 29-07-2011 10:37 - 10565	
Beyan	Yönetim Planı : 01/07/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 04-07-2011 16:12 - 9327	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
238250271	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-
238250272	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL	ESCAR TURİZM	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45 -	

2 / 4

ESCARTURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
 Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
 Papyrus Plaza 34745 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. 377 810 6082

	DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLERLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21 - 6295	
Serh	İ.E.T.T UMUM MADDESİ LEHİNE 23/07/1973 TARİHİNDEN İTİBAREN SENELİĞİ 1 LİRADAN 9590 NOLU MUHAVVİK MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ 30/07/1973 YEV.8124	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5958287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kağıthane - 30-07-1973 00:00 - 8124	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45 - 14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLERLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21 - 6295	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) j-ralz-hs8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2020-11:34

webtapu
TANIMLI E-İMZA

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
014020399050	20201203-2056-F00469	30905

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12711
Tapınmaz Kimlik No:	51920508	AT Yüzölçümü(m2):	19785.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BÖNo:	/4. KAT/99
Cilt/Sayfa No:	247/2447	Arsa Payı/Payda:	1599/197855
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tapınmaz Nitelik:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Maliyet/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Tapınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane - 23-01-2013 14:06 - 1373	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Tapınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kağıthane -	-

1 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
Papirus Plaza 34400 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 37 / 4100000

		23-01-2013 14:06 - 1373	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15.01.2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kağıthane - 16-01-2013 13:34 - 920	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamesinin Bulunduğu Belirtilmesi)	Kağıthane - 29-07-2011 10:37 - 10565	
Beyan	Yönetim Planı : 01/07/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Kağıthane - 04-07-2011 16:12 - 9327	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
238250274	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-
238250275	(SN:7789815) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL	ESCAR TURİZM	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45-	

2 / 4

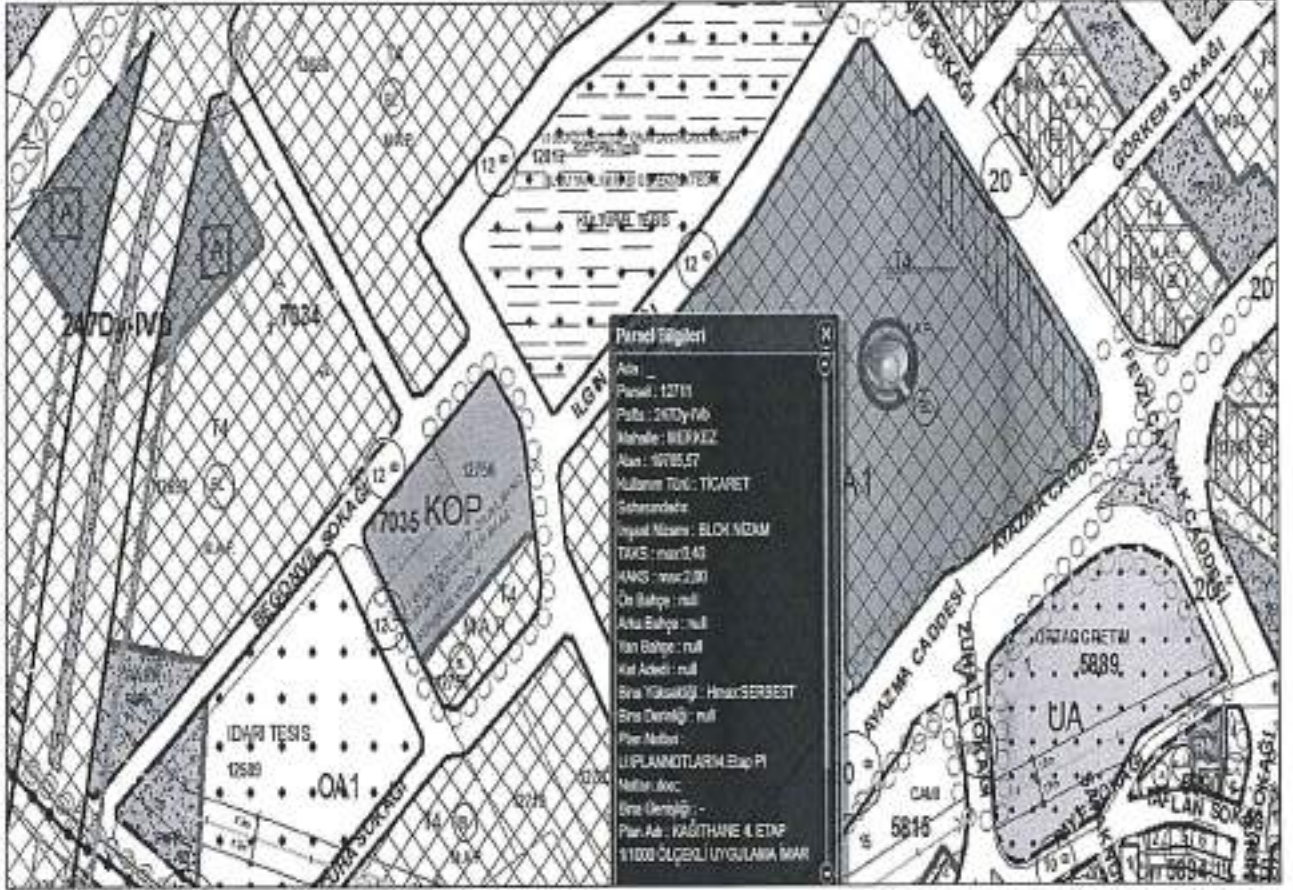
Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
	DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21 - 6295	
Serh	(E.T.T UMUM MADDESİ LEHİNE 23/07/1973 TARİHİNDEN İTİBAREN SENELİĞİ 1 LİRADAN 3590 NOLU MUHAVVİK MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ 30/07/1973 YEV:8124	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5958287) E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kağıthane - 30-07-1973 00:00 - 8124	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 27-10-2011 09:45 - 14545	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9590 NOLU T.M.VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kağıthane - 03-05-2012 09:21 - 6295	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NfOçJD2SEm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
 Merkez Mah. Ayazma Cad. No:27 Kat:4
 Papyrus Plaza 34406 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. 07 015 908



İmar Durumu

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
 Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
 Papyrus Plaza 34460 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. 377 410 8887

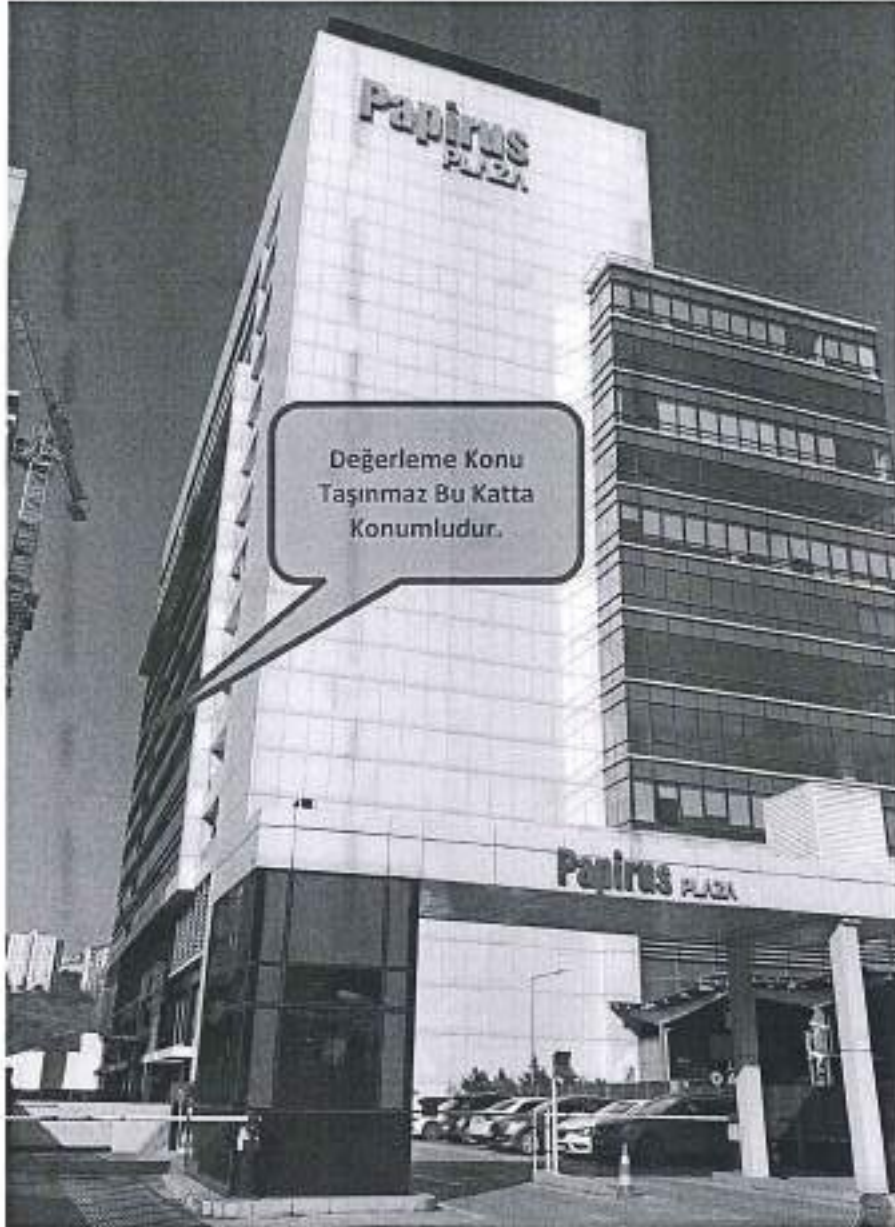






ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Akmerkezi Cad. No:37 Kat:4
Papirus Plaza 34100 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane / İD. 377 015 9292





ESGAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Akademi Cad. No:37 Kat:
Papiros Plaza 34460 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane T.İ. 377 016 6067

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.


İlay ARIKAN

GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÜZTANGUT

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




Müslim DEMİRBILEK

BİRLİK BAŞKANI

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazlıca Cad. No: 37 Kat: 4
Papirus Plaza 34405 Kısıklı Mah. İSTANBUL
Kağıthane V.D. 017 015 6162



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1682

Sayın Taner DÜNER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Akademi Cad. No:37 Kat:4
Papyrus Plaza 34460 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane / D. 377 Üsküdar