

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 Osd. No: 57 Kat: 4
Papirus Plaza 34400 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane / T.C. 277 036 9097



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 Dahil	21.883.100

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	85.000
KDV Dahil	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 dâhil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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


ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Akşim Cad. No: 37 Kat: 4
Papyrus Plaza 34000 Kağıthane / İSTANBUL
Kırtışane No: 3724060000

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, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Ayazma Mevki, 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.


ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:5
Papirus Plaza 34400 Kağıthane/İstanbul
Kağıthane 08.377 015 609



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 D 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 34900 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane 0212 377 016 0007

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 bilgilili 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 bilgilili 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"dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme 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 paşinen 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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



4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

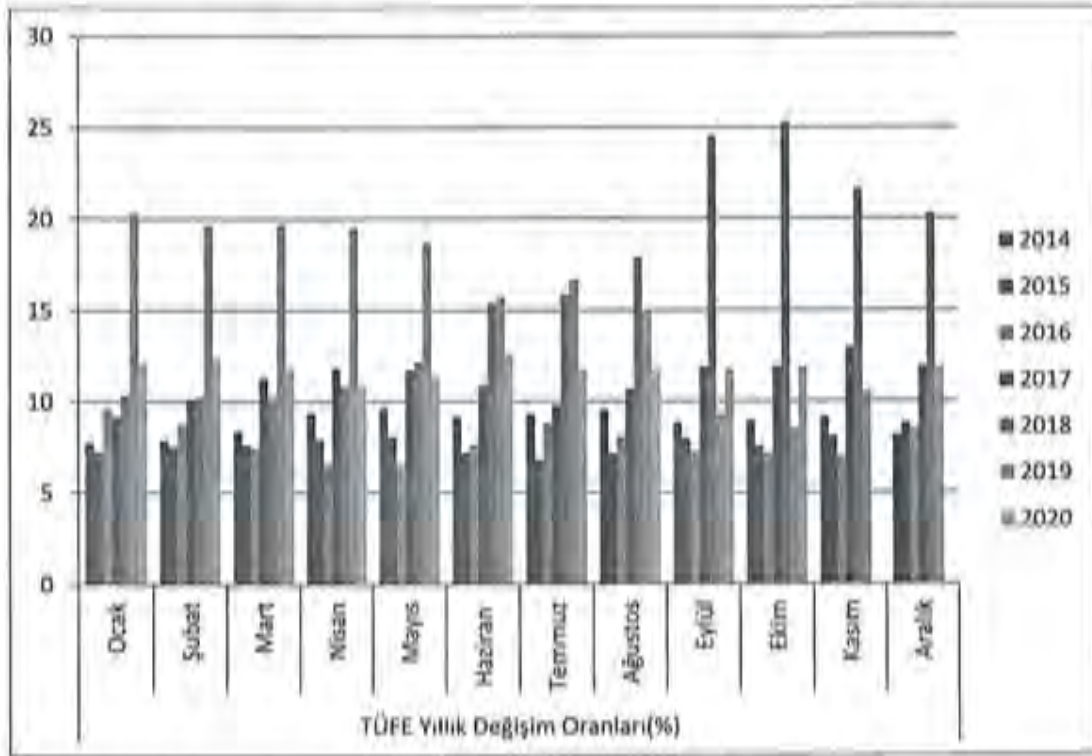
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamiğinin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'ın 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 gelirsek %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

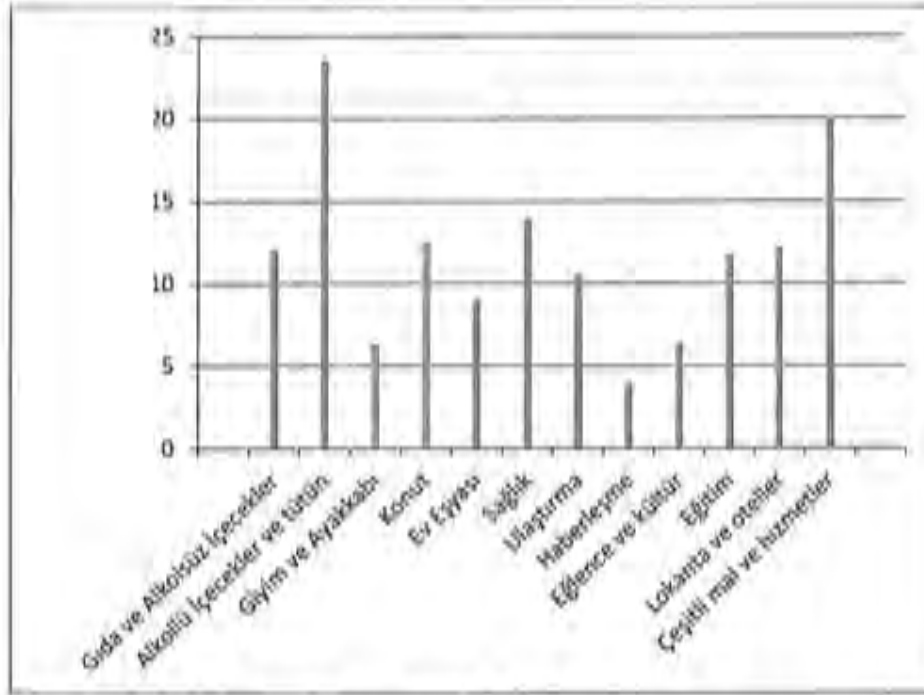
İhracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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 girmiş, 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 öngörmektedir. 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 artığı bir dönem olmuştur.

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

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

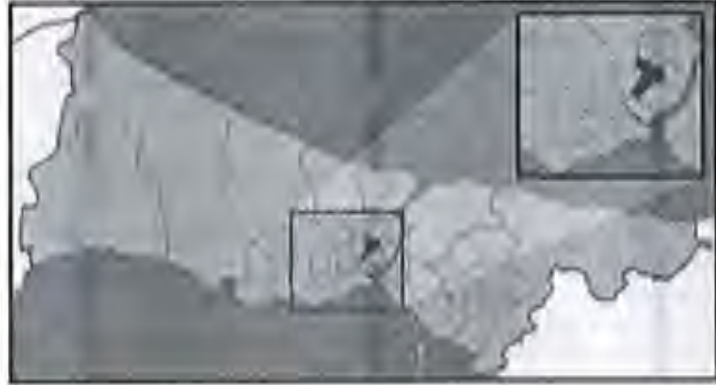
seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

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

4.1.1 Kağıthane İlçesi

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



Kağıthane ilçesi İstanbul'un Şişli İlçesi'nin Merkez Bucağı'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. Ayazma Cad. No:39 Kat:4
Papirus Plaza 34400 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 012 016 8100

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

İl	İstanbul
İlçesi	Kağıthane
Mahallesi	Merkez
Mevki	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 halfi 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 senelliği 1 liradan 3590 No'lu muhavvik merkezi için kira şerhi 30.07.1973 tarih 8124 yevmiye numarası ile

- TEDAŞ lehine 99 yıllık 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

Kağıthane 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 Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0,40 KAKS:2,00 yapılanma koşullarında ticaret alanında kalmaktadır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Kağıthane 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,

Gör÷lm÷ştür. 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.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas	
İnşaat Nizamı	:	Ayrık	
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum+Zemin+13 Normal Kat	
Yaşı	:	~7	
Brüt Alanı	:	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan(m2)
		74	366,89
		75	186,16
		76	303,59
		77	228,50
		78	308,76
		89	449,90
Elektrik	:	Mevcut	
Su	:	Mevcut	
Isınma/Soğutma	:	VRV	
Kanalizasyon	:	Mevcut	
Asansör	:	12 Adet	
Yangın Merdiveni	:	Mevcut	
Otopark	:	314 araçlık Kapalı Otopark	
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var	
Su Deposu	:	Var	
Jeneratör	:	Var	

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, 2 bodrum, zemin ve 13 normal kattan oluşan ofis binasının 4 normal katında yer alan 6 adet ofistir.
- Taşınmazların bulunduğu Papirus Plaza A+ tabir edilen, güvenli, otoparklı, akıllı bina sistemine sahip, yeşil bina sertifikalı ofis binasıdır.
- Papirus Plaza'da 2. bodrum katta, 314 araçlık otopark, 1. bodrum katta 286 araçlık otopark, zemin katta 1 adet market, 6 adet ofis ve 1 adet dükkân, normal katlarda ise her katta farklı büyüklük ve sayılarda ofisler olmak üzere toplam 199 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Papirus Plazanın 4. normal katında, yarım katı kapsamaktadır.
- Projesine göre değerlendirme konusu ofislerin net alanları 74 No'lu ofis 175,8 m², 75 No'lu ofis 83,43 m², 76 No'lu ofis 120,3 m², 77 No'lu ofis 148,85 m², 78 No'lu ofis 204,18 m², 89 No'lu ofis 203,67 m² olmak üzere toplam 936,23 m² dir.
- Ayrıca projesine göre 77 No'lu ofisin net 10,5 m², 89 No'lu ofisin net 10,62 m² teknik alanları mevcut olup bu alanlar mevcut durumda ofis alanına dâhil edilmişlerdir.
- Mahallinde yapılan tespitte ofislerin aralarındaki duvarların kaldırılmak suretiyle birleştirildiği, daha sonra ihtiyaca göre cam ve ahşap malzeme ile bölümlendirildiği görülmüştür.

- 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 halifleks 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.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle 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/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin 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 büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

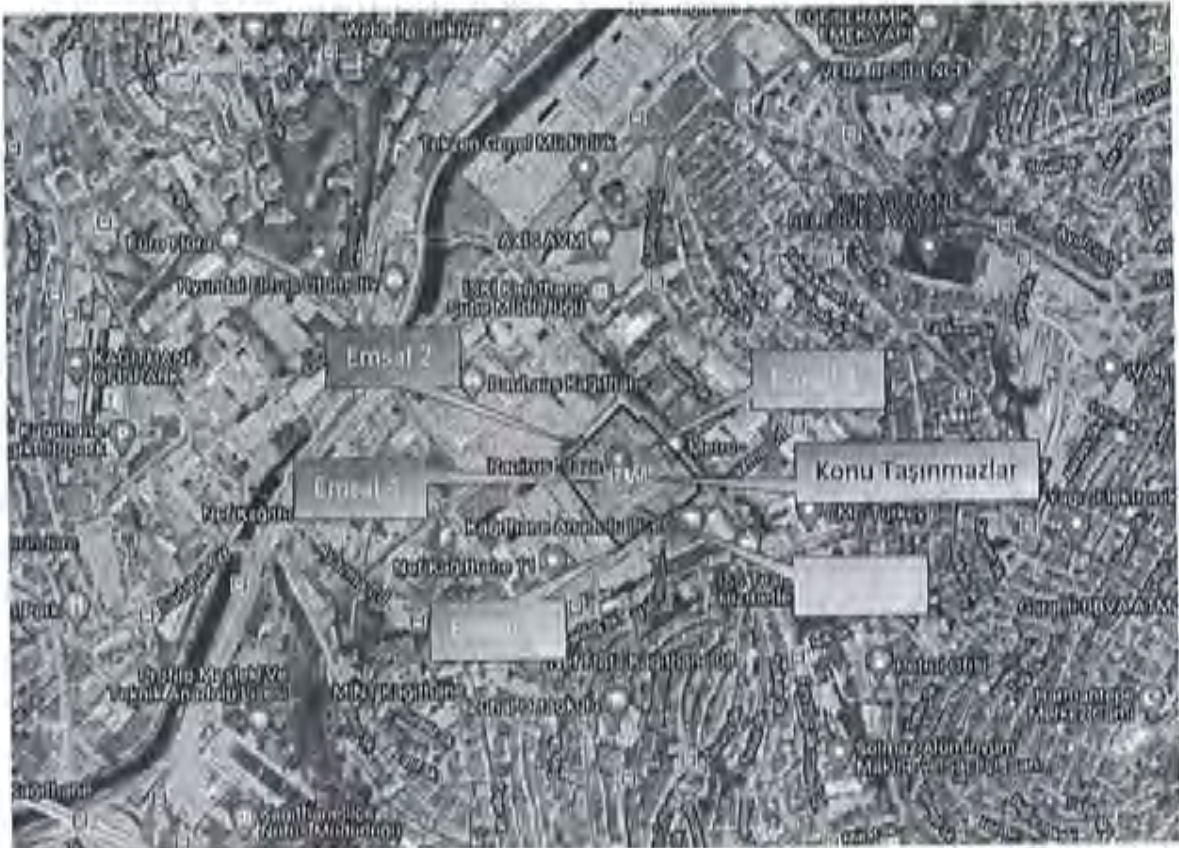
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu 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 0216 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
Büyüklik(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%
Büyüklik 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	11.065
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 değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

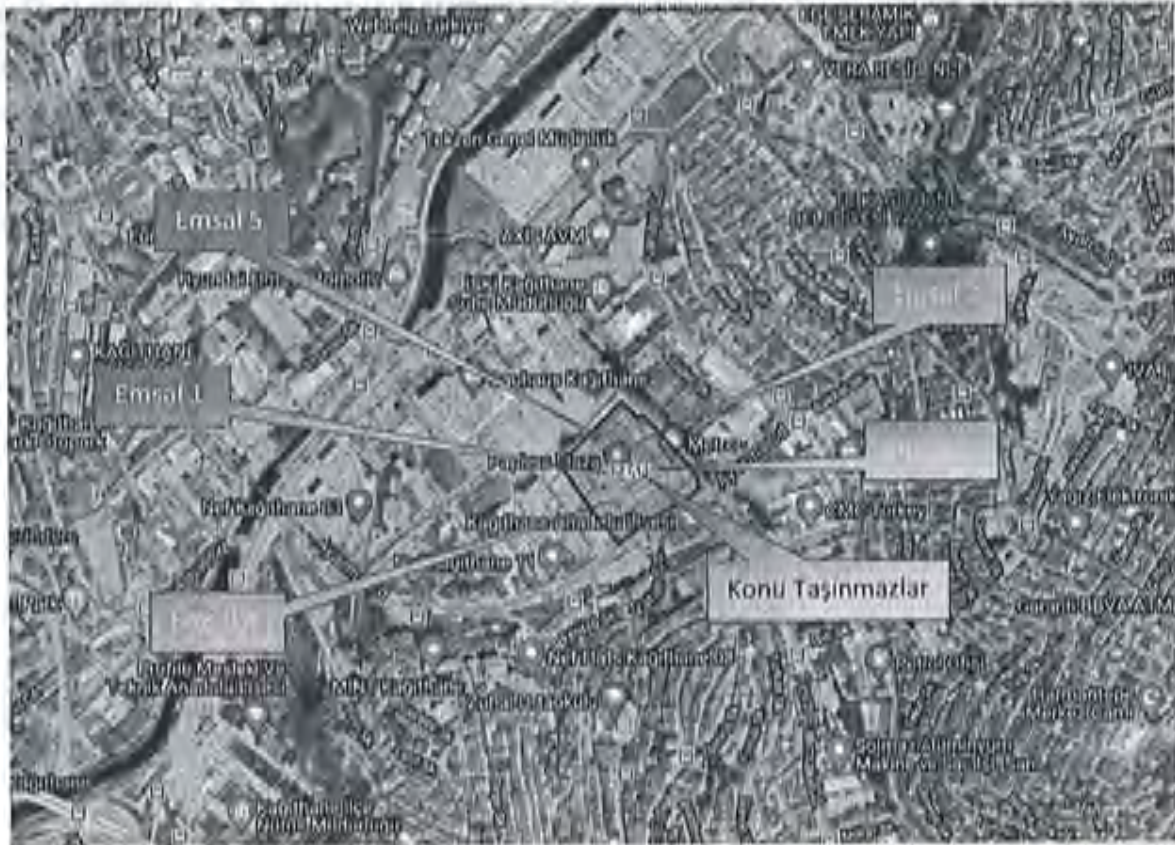
Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının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

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	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

	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
Büyükölük(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%
Büyükölük Düzeltmesi	5%	0%	0%	5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim M2'lik Kira (TL)	50	43	45	46	43
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 değerleme konusu ofislerin aylık toplam kirası 85.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazı ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme 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 numaralı 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, Fıllı Kullanım Şeklinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fıllı 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

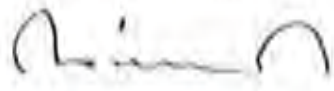
Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ısk – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış 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 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

Taner DÜNER Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401431 		Neşecan ÇEKİCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400177 
--	--	--

9 EKLER

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

[illegible]

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkul Mah. / Arma Cad. No: 32 Kat: 1
Papirus Plaza İşletme Binası / Samsun
Kazım Karabekir M.D. 31 000 00 00

[illegible]

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Aydıncı Cad. No: 17 Kat: 4
Pazarcık Plaza 34400Kadıköy - İstanbul
Kadıköy Tel: 377 15 60 71

ANA GAYRİMENKUL LÜĞÜ	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 Fotoğraf	
	İlçesi	KADIKÖY					
	Mahallisi	MERKEZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	YAZMA	Parsel No.	Niteligi	Yatirgilma		
				ha	ma	dime	
		2212	1. KATLI B. A. K. BIRLA VE ARSAK	1	19.183,57 m2		
S. bir	Kısmi						Zemin Sıra No: 31920499
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
	Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No	Kat No
	1.470.315,00		MÜLK		1000/12855		4. KAT
	Eğilime Göre: 1/1 no.lu MESA MESKEN SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'ne ait birim ile BURSA TULUM TAŞINACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait birim. 1/2 no.lu FERRAD İNŞAAT TURİZM TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait birim. 1/3 no.lu ESCAR TURİZM TAŞINACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait birim ve Şişli ilçesindeki ZON PLANI Yürürlükte (Tarih: 13.01.2013).						
	Rahat: 1/1 no.lu MESA MESKEN SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'ne ait birim 1/2 no.lu FERRAD İNŞAAT TURİZM TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait birim						
	1/3 no.lu ESCAR TURİZM TAŞINACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait birim ve Şişli ilçesindeki ZON PLANI Yürürlükte (Tarih: 13.01.2013).						
	Geldiği		Yatırımcı No	Giriş No	Satış No	Tarih	Gittiği
Giriş No		1776	211	1000/12855	10.05.2013	Giriş No	
Satış No						Satış No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih						Tarih	

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazmaçari, No:37 Kat:4
Papirus Plaza 34400 Kağıthane/İSTANBUL
Kod:0850 333 0000

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/12711
Taşınmaz Kimlik No:	51920493	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/BBNo:	/4. KAT/77A
CH/Sayfa No	247/24432	Arsa Pay/Payda:	1288/197855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Asya Katılım bankası lehine 1.derece olan ipotegin 22/09/2014 tarih 17959 yevmiyeli fek işlemi hatalı olup, eski haline getirilmesi için muvafakatlar olmaz ise hükmen hali yoluna gidilecektir) Tarih: 04/07/2018 Sayı: - (Şablon: Diğer)			

1 / 4

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 - 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 Belirlenmesi)		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 Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-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/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi
-------	----------	--------------------------	--------------	---------------------------	---------------

2 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No:02 Kat:4
Papyrus Plaza 34406 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 344 016 5097

Serh	İ.E.T.T. UMUM MADDEĞİ 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 A.Ş. 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 - 8295
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 A.Ş. 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 - 8295

3 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31.12.2020-11:36

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kırmızıyeli	Arda/Parsel:	0/12711
Taşınmaz Kimlik No:	51920494	AT Yüzölçümü(m2)	19785.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağınmaz Bölüm Nitelik	OF-İB
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağınmaz Bölüm Dış	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Yüzölçümü	
Mevki:	AYAZMA	Bağınmaz Bölüm Net	
Çi/Sayfa No	247/24433	Yüzölçümü	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Çi/Sayfa No:	/4. KAT/75
		Area Pay/Payda:	665/197855
		Area Taşınmaz Nitelik:	15 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Tarifi 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 -	

3 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Caddesi No: 37 Kat: 4
Papyrus Plaza 34094 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 377 00 8888

			23-01-2013 14:00 - 1373	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği - 15.01.2013(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kağıthane - 15-01-2013 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) Sistemi No	Malik	ET Bilgi 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 Boyut	Malik/Lehtar	Teslim Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. UMUM MADDESİ LEHİNE 23/07/1973 TARİHİNDEN İTİBAREN	ESCAR TURİZM	(SN:5956287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kağıthane - 30-07-1973 00:00 -	

2 / 4

	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) PGİkXsMSH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
Papirus Plaza 34450 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane VKN: 877 01 82097

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Adar/Parsel:	0/12711
Taşınmaz Kimlik No:	51920495	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/BBNo:	/4. KAT//76
Çift/Sayfa No:	247/24434	Arsa Pay/Payda:	1015/197855
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	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

			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 İlgilin Taahhütnamenin 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 Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edevine 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

S/B/I	Açıklama	Kısıtlı 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

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Arslanpaşa Cad. No:37 Kat:4
Papirus Plaza 39105 Kağıthane/İSTANBUL
Kağıthane V.D. 372 016 6000

	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 09:31 - 6295
Serh	1.E.T.T UMUM MADDESİ LEHİNE 23/07/1973 TARİHİNDEN İTİBAREN SİNDİĞİ 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 09:31 - 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.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

3 / 4
Tarih: 3-12-2020-11:35

webtapu

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Defont No	Beyan No
014020399050	20201203-2056-F00469	39905

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	0/12711
Taahhüt Kimlik No:	51920496	AT Yüzölçümü(m2):	19785.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAGITHANE	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	OPİS
Kurum Adı:	Kağıthane	Bağınmaz Bölüm İhtis	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Yüzölçümü:	
Mevki:	AYAZMA	Bağınmaz Bölüm Net	
Cilt/Sayfa No:	247/24435	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Akıl	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/A. KAT/77
		Arsa Pay/Payda:	821/197855
		Arsa Taahhüt Niteliği:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/İ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
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 34500 Kağıthane/İSTANBUL
Kağıthane V.B. 077 010 6087

			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 bulunmaktadı (Şablon: Otopark Bedeline İlgilin Taahhünameinin 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

(Hiss) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payfa	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
238250267	(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

Şerh	Açıklama	Kusurlu Malik (Hisse) Adı 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

	DEN 99 YIL SÜRÜYLE 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.V.E 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 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 - 9124	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRÜYLE 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.V.E 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) 5RXRVa4HKQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
 Merkez Mah. Büyükdere Cad. No:37 Kat:4
 Etiler Plaza Maslak Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. 312 816 8051

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	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

			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 ilişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirlenmesi)		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	İl Birliği No.	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
238250271	(SN:7769615) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	
238250272	(SN:7769615) 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	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serf	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
 Papirus Plaza 34090/Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. 377 010 5062

	DEN 99 YIL SÜREYLE KİRA ŞERHİ)	TASIMACILIK 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 TASIMACILIK 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 SENEHİ 1 URADAN 3590 NOLU MUHAVVİK MERKEZİ İÇİN KİRA ŞERHİ 30/07/1973 YEV:8124	ESCAR TURİZM TASIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5958287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	Kağıthane - 30-07-1973 08:00 - 8124	
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 TASIMACILIK 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 TASIMACILIK 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-rat-z-hab kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2020-11:34



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇERKİCİ

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

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	0/12711
Taşınmaz Kimlik No:	51920508	AT Yüzölçümü(m2)	19785.57
İl/ilçe	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağimsız Bölüm Nitelik	OFİS
Konum Adı	Kağıthane	Bağimsız Bölüm Ebat	
Mahalle/Köy Adı	MERREZ	Yüz Ölçümü	
Mevki	AYAZMA	Bağimsız Bölüm Net	
Çift/Sayfa No:	247/24447	Yüz Ölçümü	
Kayıt Durum	Akıl	Blok/Kat/Güney/BÖNÜ:	/4. KAT//89
		Arsa Pay/Payda	1599/197855
		Ana Taşınmaz Nitelik:	16 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih- Yevmiye	Termin 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
TASIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No:37 Kat:4
Papius Plaza 34400 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane VKN:37 / 197855

			23-01-2013 14:06 - 1973	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 15/01/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kağıthane - 16-01-2013 13:38 - 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) Sistemin No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Etirime Sebebi-Tarih-Yayını	Terkin Sebebi-Tarih-Yayını
238250274	(SN:7769816) ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/2	0.00	0.00	Satış ve İpotek 10-05-2013 8776	
238250275	(SN:7769816) 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/İ/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyad	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yayını	Terkin Sebebi-Tarih-Yayını
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

	DEN 99 YIL SÜREYLE KIRA 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 KIRA 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 KIRA ŞERHİ 30/07/1973 YEV:8124	ESCAR TURİZM TAŞIMACILIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5458287) 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 KIRA 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 KIRA 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) NİDcJD2SEm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkezi Mah. Ayasofya Cad. No: 1 Kat: 4
Patrius Plaza 34400 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 37 018 4007

[illegible]

[illegible]





ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mkt. Ayazma Cad. No:37 Kat:1
Papirus Plaza Beşiktaş Kadıköy / İSTANBUL
Kuşburnu V.D. 312 050-6000



ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Akmerkezi Cad. No: 37 Kat: 4
Papyrus Plaza 34460 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane / İ.Ş. 377 00 6 0000





ESGAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Akademi Cad. No: 37 Kat: 4
Papirus Plaza 34400 Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane T.İ. 377 016 6077

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.


İ. Arıkan
GENEL SEKRETER




E. Nezir ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

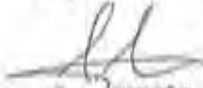
No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

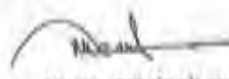
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİREL
BİRLİK BAŞKANI

ESCAR TURİZM
TAŞIMACILIK TİC. A.Ş.
Merkez Mah. Ayazma Cad. No: 37 Kat: 4
Papyrus Plaza 34406 Beşiktaş / İSTANBUL
Kagithane V.D. 17 015 5033



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1682

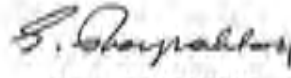
Sayın Taner DÜNER

(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: 2019-01.2994

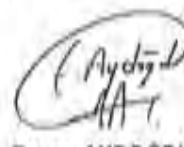
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(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.
Mehtap Mah. Akademi Cad. No: 37 Kat: 4
Papirus Plaza 34390 Kağıthane / İSTANBUL
Kagitane No: 37 / 01 Ağzı