



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 1218

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1218
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Blok 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli 8 adet taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan Altı (96) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	12
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	14

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.1	Pazar Yaklaşımı	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı	32
5.3	Gelir Yaklaşımı	33
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	36
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
7.	SONUÇ	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
7.2	Nihai Değer Takdiri	39
8.	UYGUNLUK BEYANI	40
9.	RAPOR EKLERİ	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 – 1218 / 29.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity A Blok, 171A, D: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 183 Şişli/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Blokta konumlu 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu bağımsız bölümler kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1946 ada 132 parsel, 24.06.2006 tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planına göre kısmen "Mezarlık Alanı", kısmen "Ticaret Alanı" lejantlı olup, Emsal: 2,5, h:serbest, ön cephe: 10m, yan ve arka cepheler: 5m çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip iken, 14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/02/2021-7221/6md.) "İmar Planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez" ve Geçici 20. Maddede belirtilen "...Bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsat başvuru yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." Hükmü gereği, H: Serbest olarak olarak belirlenen irtifaların yeniden düzenlenmesi gereği doğmuştur. Ayrıntılı bilgi raporun ilgili bölümünde verilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazlardan 176, 177 ve 178 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı bulunmaktadır, bahsi geçen ipoteklerin İpoteklerin "yatırımlarının finansmanı ve kısmi borç ödemelerinin gerçekleştirilmesi için işletme sermayesi amacıyla" konulduğu bilgisi edinilmiş olup, tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır. 182 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde ise finansal kiralama şerhi bulunmakta olup, sözleşme bitiminde Şeker G.Y.O A.Ş mülkiyetine geçeceği bilgisi edinilmiştir, bu sebeple taşınmazın G.Y.O portföyünde bulunmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Diğer taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	300.810.000,00-TL (Üç Yüz Milyon Sekiz Yüz On Bin Türk Lirası)
<u>Piyasa Kira Değeri</u>	1.117.500,00TL/Ay (Bir Milyon Yüz On Yedi Bin Beş Yüz Türk Lirası/Ay)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	360.972.000,00-TL (Üç Yüz Atmış Milyon Dokuz Yüz Yetmiş İki Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 17.10.2023 itibariyle başlanmış 25.12.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023 - 1218 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Bloкта konumlu 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarih Özel 2022 – 1269 sayılı 158.440.000,00-TL tutarlı, 19.06.2023 tarih Özel 2023 – 420 sayılı, 157.500.000,0-TL tutarlı iki adet ekspertiz raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/ Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL'dir.
Halka Açıklık : % 25,00
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Blok 176, 177, 178, 179, 180, 181,182, 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity A Blok No: 171A D: 176, 177, 178, 179, 180, 181,182, 183 posta adresinde konumludur. Taşınmazlar, İstanbul Şehir Merkezi'nde konumludur.

Taşınmazlara ulaşmak için; D-100 Karayolu üzerinde Mecidiyeköy'den Gayrettepe istikametinde ilerlenirken sol tarafta yer alan Yıldız Posta Caddesi'ne sapılır. Bu sokak üzerinde yaklaşık 800m ilerlenip sola Büyükdere Caddesi'ne sapılır. Taşınmazlar, bu cadde üzerinde yaklaşık 1,6km ileride solda yer almaktadır. Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, taşınmaza bağlantısı olan metro hattı ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli gelişmiş olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Yakın çevresinde; Kanyon AVM, Park Dedeman Otel, D-100 Karayolu, Boğaziçi Köprüsü bulunmaktadır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Koordinatlar:

Enlem: 41,0760 - Boylam: 29,0117

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL/ŞİŞLİ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MECİDİYEKÖY
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 1946/132
YÜZÖLÇÜM	: 24.277,71 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA
TAŞINMAZ NİTELİK	: OFİS (Müşterek)
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: TABLO - 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVİMİYE	: TABLO - 1

TABLO -1												
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID	MALİK	EDİNME SEBEBİ	HİSSE ORANI	TARİH	YEVİMİYE
1	A	176	10. KAT	121/100000	98	9607	25632169	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ	1/1	14.01.2020	898
2	A	177	10. KAT	104/100000	98	9608	24680459	"	"	"	"	"
3	A	178	10. KAT	188/100000	98	9609	24680460	"	"	"	"	"
4	A	179	11. KAT	121/100000	98	9610	24680461	"	"	"	"	"
5	A	180	11. KAT	104/100000	98	9611	24680462	"	"	"	"	"
6	A	181	11. KAT	188/100000	98	9612	24680463	"	"	"	"	"
7	A	182	12. KAT	413/100000	98	9613	24680464	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	6361 S.Y. Göre DevirVe Finansal Kiralama Sözleşmesi	1/1	7.06.2023	14500
8	A	183	13. KAT	413/100000	98	9614	24680465	"	"	"	"	"

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 05.12.2023 tarih ve saat 10:03 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)(08-01-2018 tarih – 529 yevmiye ile)(MÜŞTEREKEN)
- YÖNETİM PLANI:11/05/2004 (176 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ ÜZERİNDE)
- İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653(15-03-2005 tarih – 2653 yevmiye ile)(176 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

İrtifaklar Hanesinde:

- M:2669.78 MZLİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.(30-06-1995 tarih – 7675 yevmiye ile) (MÜŞTEREKEN)
- A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)(30-06-1995 00:00 – 7675 yevmiye ile) (MÜŞTEREKEN)

Şerhler Hanesinde:

- TRAFO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877 Lehtar: BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) (12.11.1998 tarih 6877 yevmiye ile) (176 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)
- Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin
- 12/05/2023 tarih 2023-07793-01 sayılı Sözleşme ile. (T:07.06.2023 – Y:14500)

İpotekler Hanesinde:

- ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ lehine 1. Dereceden 7.500.000,00 USD tutarlı ipotek (T:13.10.2023 – Y:25860)(176,177, 178 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar üzerinde)

**Not: İntifa hakkı parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için konulmuştur. Şerhler ise elektrik trafo yeri olarak konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi yoktur.*

***İpoteklerin “yatırımlarının finansmanı ve kısmi borç ödemelerinin gerçekleştirilmesi için işletme sermayesi amacıyla” konulduğu bilgisi edinilmiş olup, tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

****Bahsi geçen durum açıklamaları raporun ekler kısmında sunulmuştur.*

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

182 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 07.06.2023 tarihinde, 14500 yevmiye numarası ile, 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi işleminden ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

İmar durumu ile alakalı olarak ise;

14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/02/2021-7221/6md.) "İmar Planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez" ve Geçici 20. Maddede belirtilen "..Bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsat başvuru yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." Hükmü gereği, H: Serbest olarak olarak belirlenen irtifaların yeniden düzenlenmesi gereği doğmuştur. Söz konusu parseli de içine alan 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli – Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan parsellerde H: Serbest olarak belirlenen bina yüksekliklerinin kat sayısına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Şişli Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarih ve 95 sayılı Meclis kararı ile uygun bulunarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi ve 5216 sayılı yasa kapsamında incelenerek karara bağlanmak üzere 25.11.2021 tarih ve 16135 – 101293 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiş olup, onay süreci devam etmektedir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 1946 ada 132 parsel, 24.06.2006 tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planına göre kısmen "Mezarlık Alanı", kısmen "Ticaret Alanı" lejantlı olup, Emsal: 2,5, h:serbest, ön cephe: 10m, yan ve arka cepheler: 5m çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip iken, 14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/02/2021-7221/6md.) "İmar Planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez" ve Geçici 20. Maddede belirtilen "..Bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsat başvuru yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." Hükmü gereği, H: Serbest olarak olarak belirlenen irtifaların yeniden düzenlenmesi gereği doğmuştur. Söz konusu parseli de içine alan 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli – Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan parsellerde H: Serbest olarak belirlenen bina yüksekliklerinin kat sayısına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Şişli Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarih ve 95 sayılı Meclis kararı ile uygun bulunarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi ve 5216 sayılı yasa kapsamında incelenerek karara bağlanmak üzere 25.11.2021 tarih ve 16135 – 101293 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiş olup, onay süreci devam etmektedir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlarla alakalı herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar Belediye sınırları içinde olup, Şişli Belediyesi imar servisinde ve Webtapu Portalında yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

- 31.12.2002 tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir.
- 07.08.1996 tarih 2/40 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
- 14.08.1998 tarih bila sayılı, 31.12.2002 tarih bila sayılı Tadilat Ruhsatları; anılan belgeler dosya içerisinde bulunamamış olup bilgiler iskan belgesi üzerinden okunmuştur.
- 29.11.2004 tarih 7644* sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

* A Blok için düzenlenen İskan Belgesi; yol altı: 8, yol üstü: 29 olmak üzere toplam: 37 kat, 28.724 m² kapalı alanı alanda 31 adet bağımsız bölüm için tanzim edilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan Metrocity projesinin yapı denetimi, Tekden Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır. İlgili firma Fahrettin Gökay Caddesi, No:275/3 Göztepe/ Kadıköy adresinde faaliyet göstermektedir.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Rapora konu taşınmazlar "OFİS" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253

km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir.



Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye’de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30’u İstanbul’da hayata geçirilmektedir. İstanbul’un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul’un güçlü yönleri “artan refahı, Türkiye’nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir”.

Şişli ilçesi, İstanbul’un 39 ilçesinden biri olan ve Avrupa Yakası’nda bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleriyle komşudur. Merkezi konumu ve geniş yelpazeye yayılan farklı özellikleri ile her İstanbullunun farklı amaçlarla da olsa mutlaka en az bir kez geldiği, geçtiği, gezdiği bir ilçedir. Zengin kültürel mirası ile Şişli, İstanbul’un çok kültürlü, renkli, ısıltılı, lezzetli, şaşırtıcı ilçelerinden biridir. Belki de içlerinde en şaşırtıcısıdır. Tarihte azınlıkların ve İstanbul’a sığınan göçmenlerin yoğun olarak yerleştiği Şişli, şehrin diğer pek çok ilçesi gibi, 20. yüzyıl boyunca Anadolu’dan da yoğun göç almıştır.

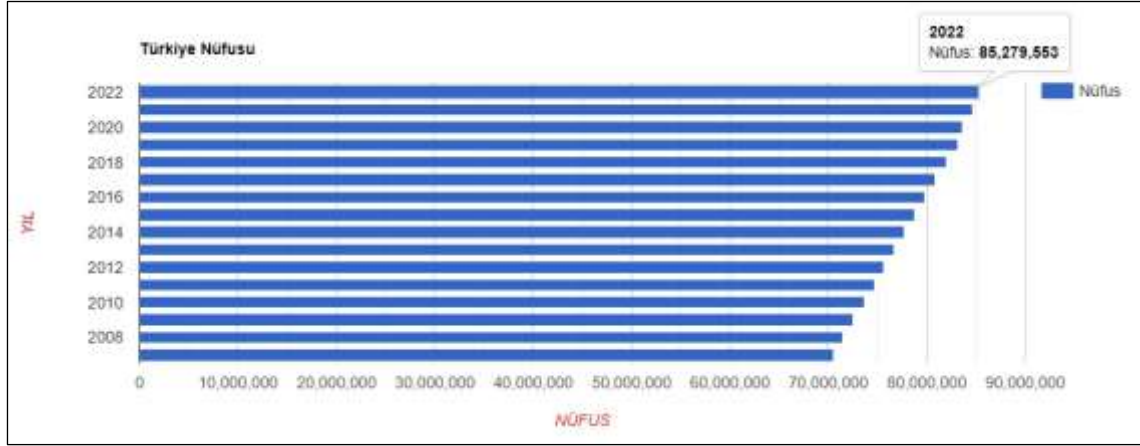
Şişli ilçesi, İstanbul’un Avrupa Yakası’nda, İstanbul Boğazı’nın batısında, Boğaziçi-Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosunun kuzey uzantısında bulunmaktadır. İlçe, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleriyle komşudur. 1950’li yıllarda yoğunlaşan göç ve ortaya çıkan yeni semtler, yeni şehir planlarının hazırlanması, bölgedeki idari yapıda da değişimleri beraberinde getirmiştir. Şişli, Beyoğlu’na bağlı bir bucak iken 1954 yılında ilçe olmuştur. Devam eden nüfus artışı ve Kağıthane bölgesinde yoğunlaşan sanayileşme sonucunda 1963’te Kağıthane’de belediye teşkilatı kurulmuştur ancak teşkilat 1981’de lağvedilmiştir. 70’li yıllara gelindiğinde, oluşan yeni semtlerde siteler kurulmaya başlanmış, bahçeli evler yerini apartmanlara bırakmıştır. 10,62 km²’lik yüzölçümüne sahip Şişli ilçesi, 19 Mayıs, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Ergenekon, Esentepe, Eskişehir, Fulya, Feriköy, Gülbahar, Halaskargazi, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Harbiye, İnönü, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez, Meşrutiyet, Paşa, Teşvikiye, Yayla olmak üzere toplamda 25 mahalleden oluşmaktadır.

İSTANBUL Nüfus: 15.907.951 ↑ %0,42 İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır. İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951’dir. Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.	ŞİŞLİ Nüfus: 276.528 Şişli nüfusu 2022 yılına göre 276.528. Bu nüfus, 134.305 erkek ve 142.223 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,57 erkek, %51,43 kadındır.
---	---

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

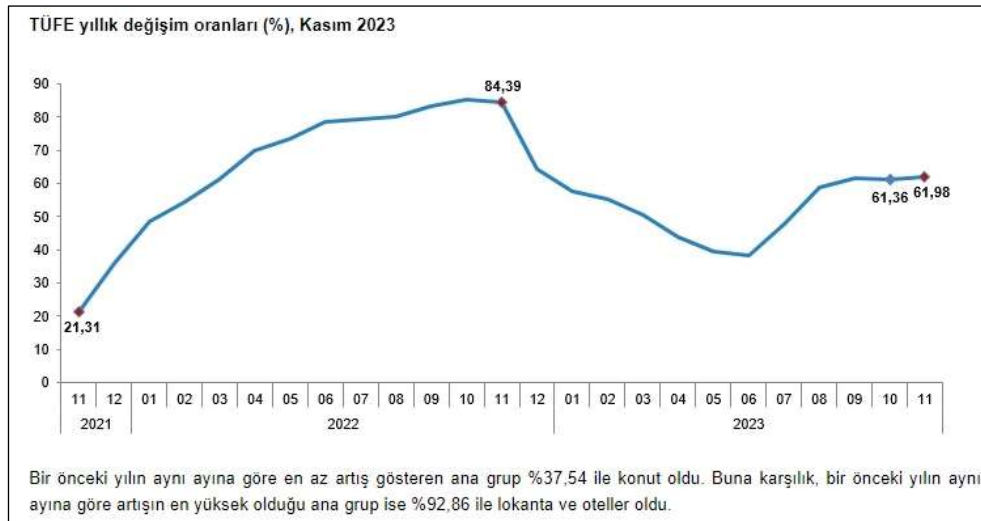
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

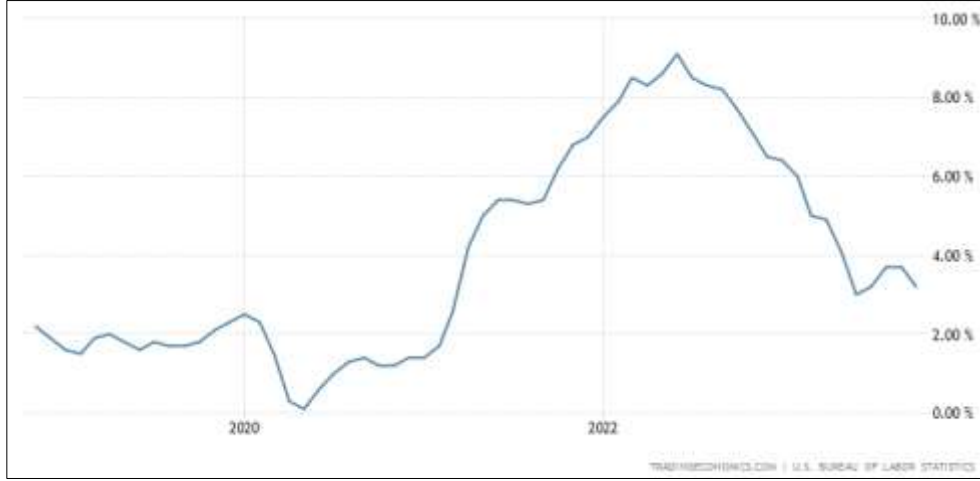


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

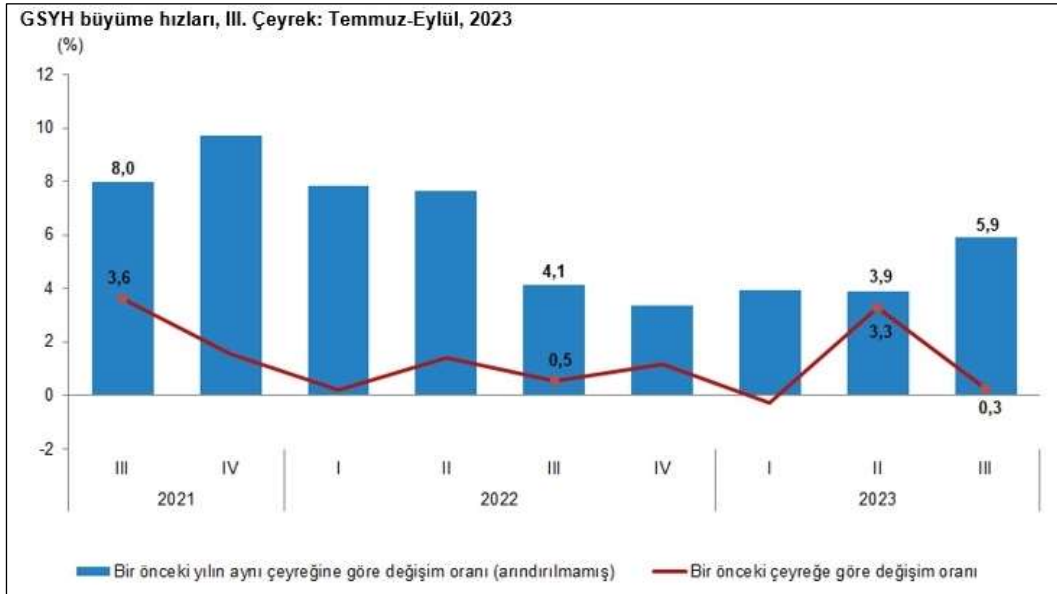


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

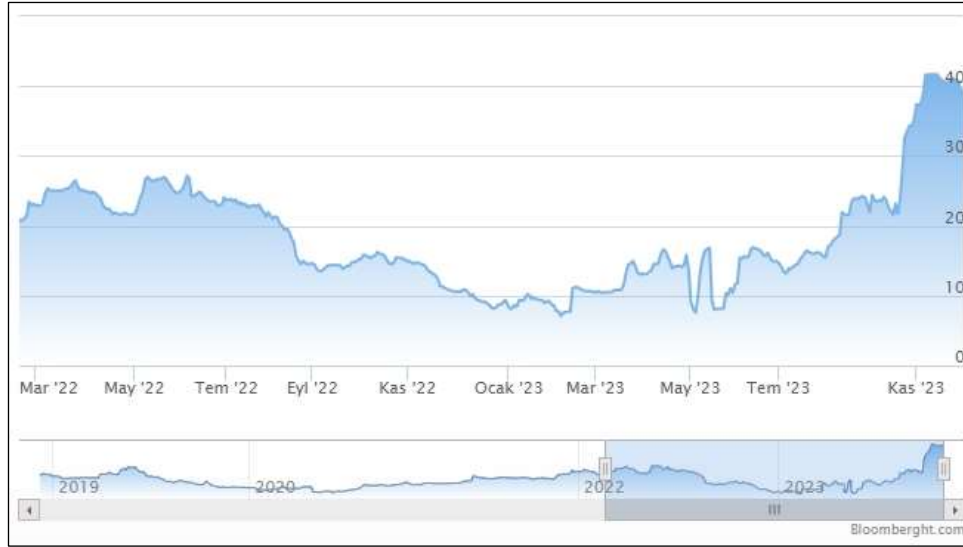
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



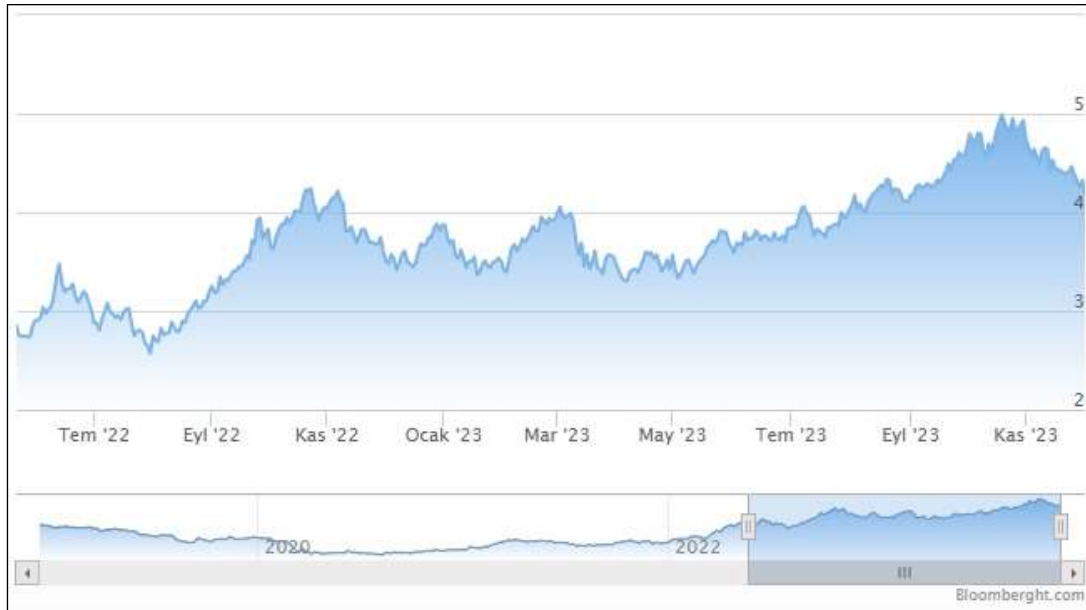
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

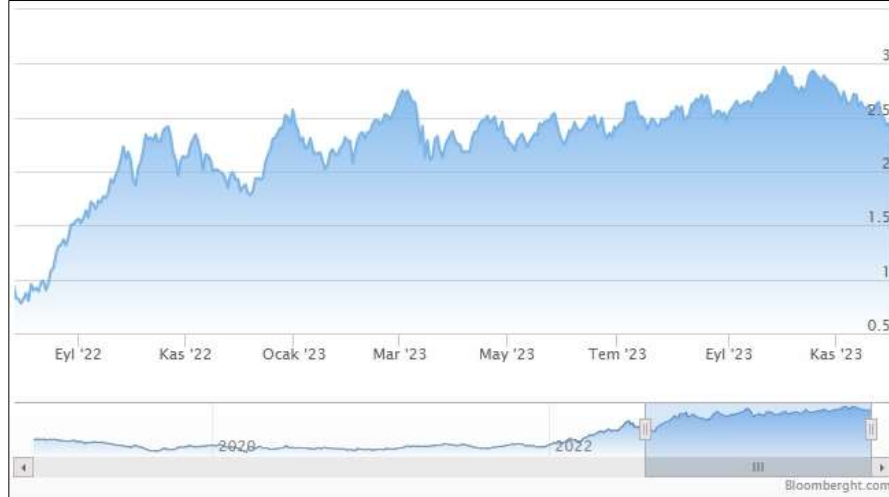
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

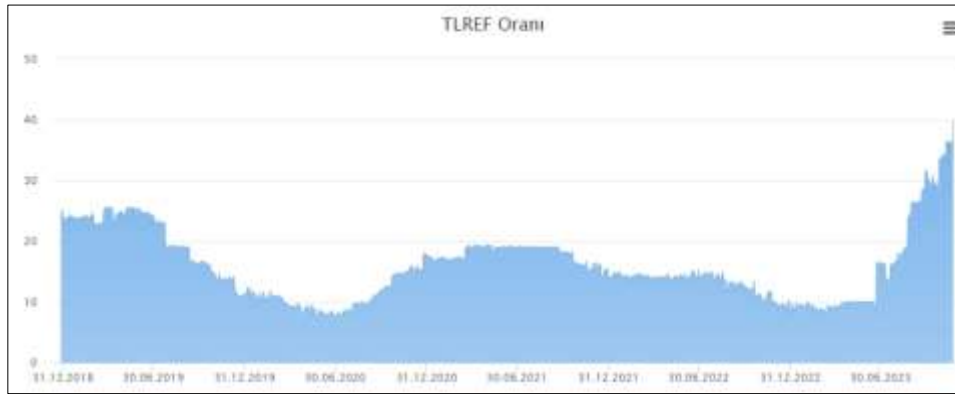


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

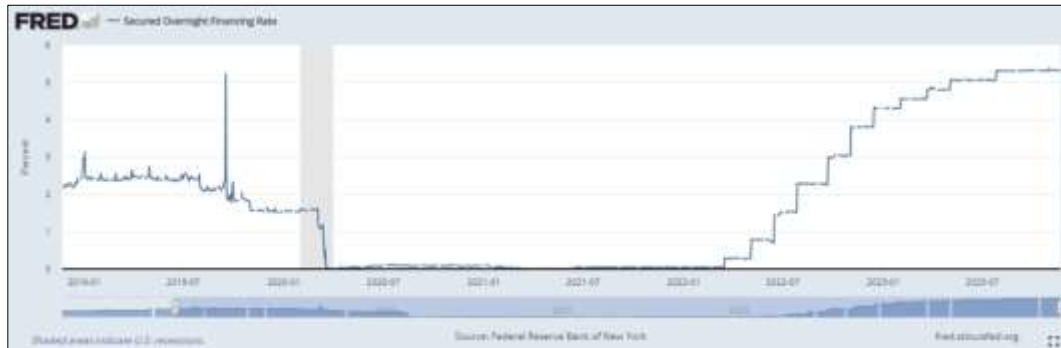


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

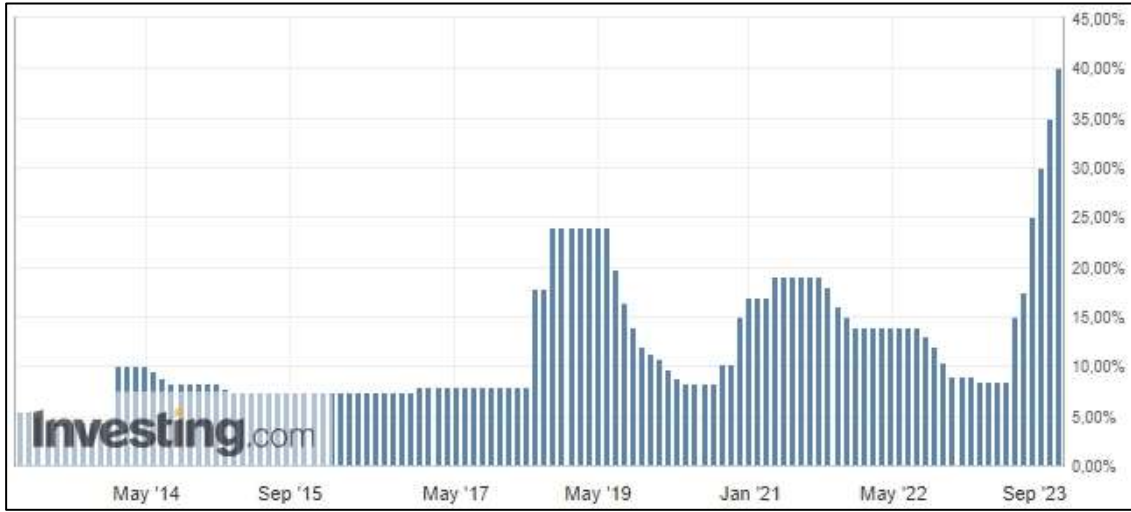


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %42 civarındadır.

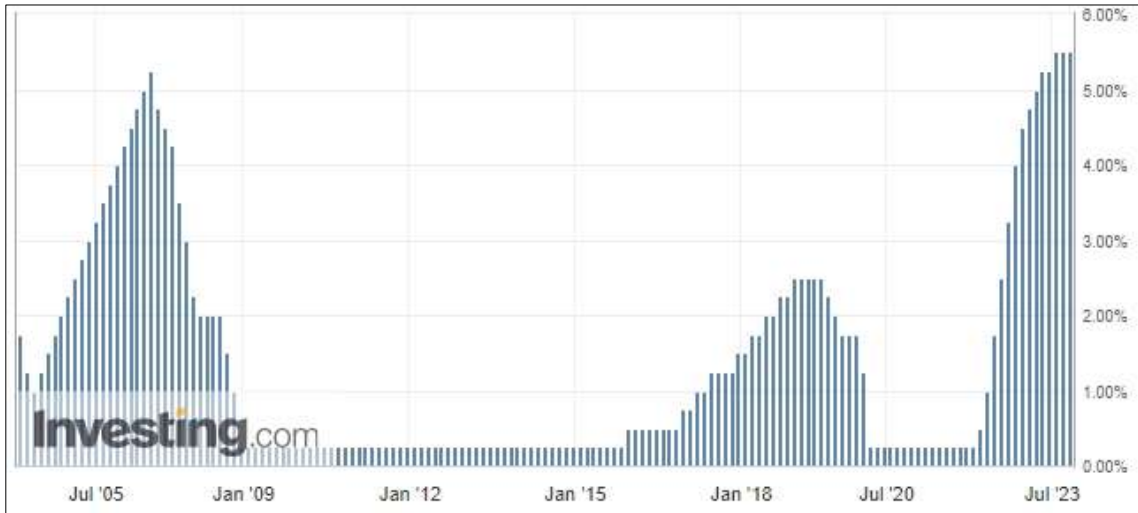


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.

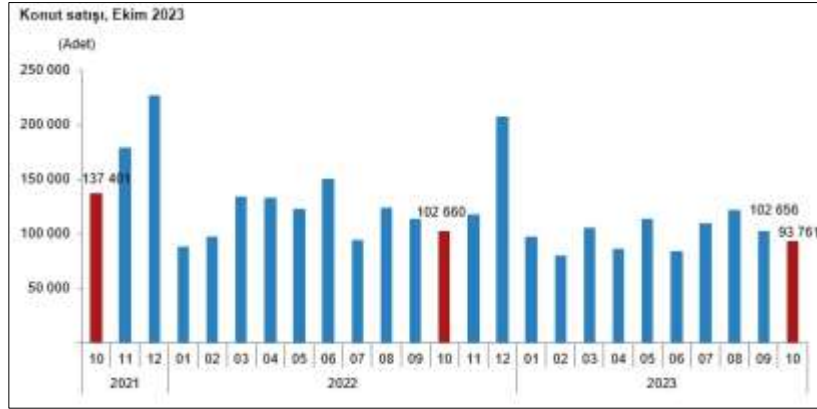


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

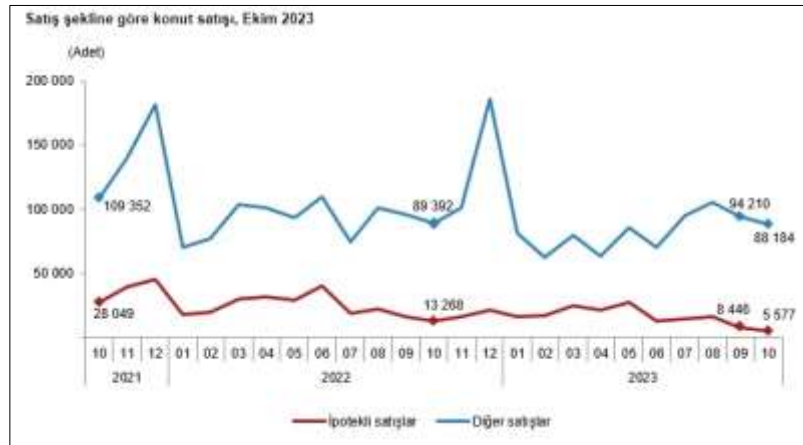
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

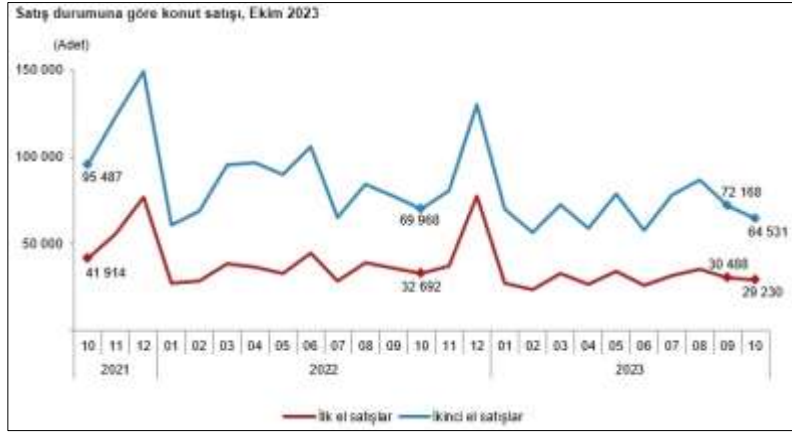


	Ekim			Ocak - Ekim		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İpotekli satış	5 577	13 268	-58,0	166 461	241 869	-31,2
Diğer satış	88 184	89 392	-1,4	827 374	917 984	-9,9
Satış durumuna göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İlk el satış	29 230	32 692	-10,6	297 827	344 810	-13,6
İkinci el satış	64 531	69 968	-7,8	696 008	815 043	-14,6

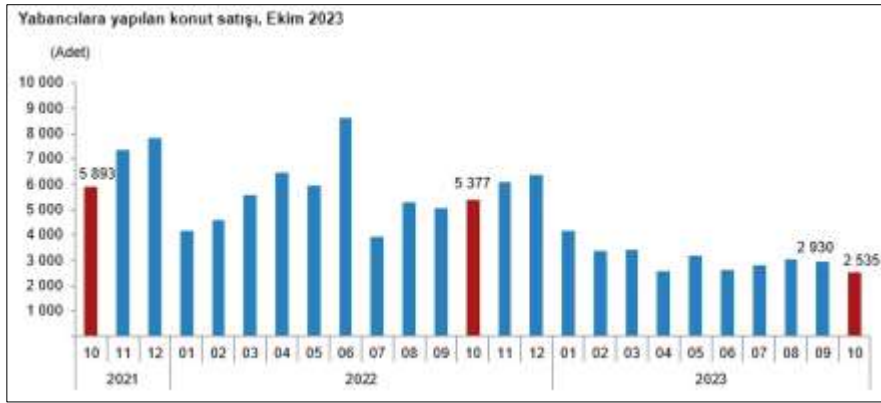
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu. Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,9 azalarak 2 bin 535 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,7 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 931 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 758 konut satışı ile İstanbul ve 294 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



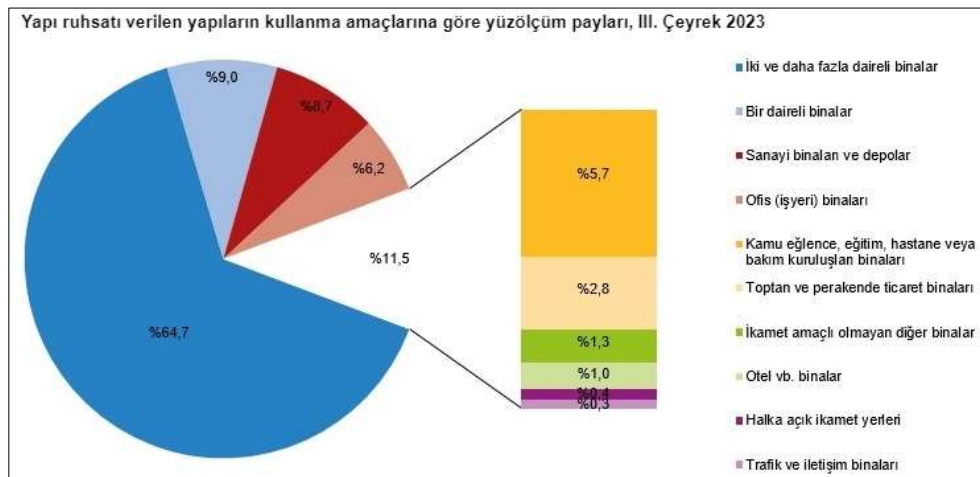
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



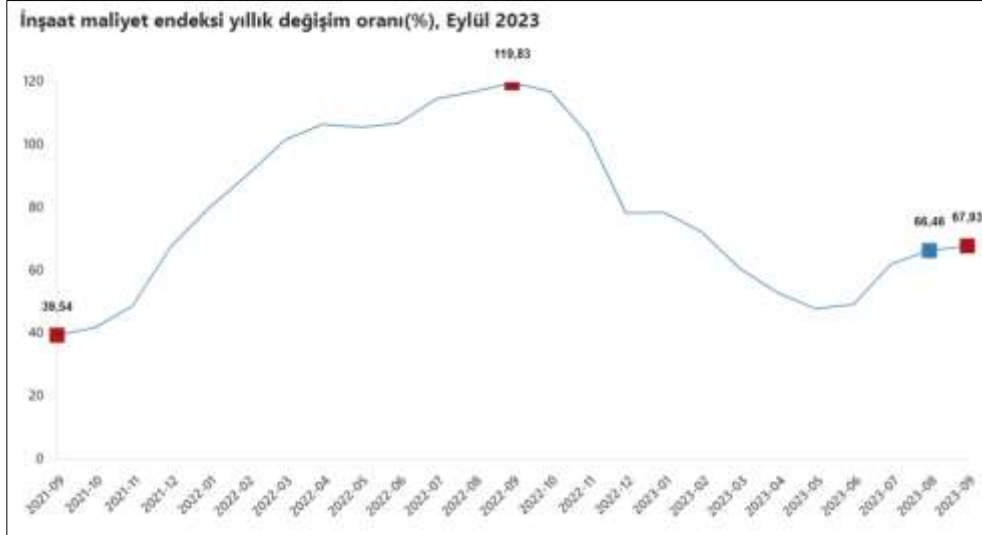
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
2023	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz; İstanbul ilinin merkezi lokasyonlarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde, Zincirlikuyu – Beşiktaş güzergahı üzerinde, 24.277,71 m² yüz ölçümüne sahip 1946 ada 132 parsel sayılı arsa üzerinde inşa edilmiş Metrocity projesidir. Taşınmaz; Alışveriş Merkezi, Konut ve Ofis içerikli karma proje olup ticari açıdan şehrin en hareketli noktalarından birinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yer alan A Blok doğu aksında, B Blok doğu-batı (orta) aksında, C Blok ise batı aksında konumlu olup bodrum + zemin + 4 tesisat katı + 26 normal kattan ibarettir. Projenin 8 bodrum ve zemin katında kapalı otopark alanları ve 170 adet ticari bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi mevcuttur.

Mimari projeye göre A Blok'ta 1, 8, 9, 10 ve 11. normal katların her birinde üçer adet, diğer normal katların her birinde birer adet ofis olmak üzere toplam 31 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bina girişi 1. bodrum kattan, kuzey aksından sağlanmakta olup giriş kapısı otomatik sensörlü cam kapıdır. Girişte lobi hizmeti mevcuttur. Bina içi sahanlıklar granit, merdivenler mermer, korkuluklar demir doğrama, duvarlar boyalıdır. Binada 6 adet asansör bulunmaktadır. Dış cephesi mantolama üzerine alüminyum giydirmedir.

Değerleme konusu taşınmazların alan detayları şu şekildedir;

ALAN DETAYI			
KAT	B.B. NO	HACİMLER	ALANI (m2)
10. KAT	176	OFİS	204,93
10. KAT	177	OFİS	195,54
10. KAT	178	OFİS	321,23
11. KAT	179	OFİS	204,93
11. KAT	180	OFİS	195,54
11. KAT	181	OFİS	321,23
12. KAT	182	OFİS	721,7
13. KAT	183	OFİS	721,7
TOPLAM			2.886,80

Değerleme konusu taşınmazlar, Ofis, Residence, AVM karma projesi olan Metro City'de A Bloкта konumlanmaktadır. Bağımsız bölümlerin içerisinde ihtiyaca binaen cam ve alüminyum malzemeye farklı bölümlenmeler yapıldığı görülmüştür. Her katta ortak alanlarda kadın-erkek tuvaletleri, ve teknik alanlar yer almaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar kat, kattaki konum ve alan olarak proje ile uyumludur. İç mahalde ufak mimari farklılıklar bulunmakta olup brüt alan değişmemiştir. Söz konusu farklılıklar basit bir tadilatla giderilebilir niteliktedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu bağımsız bölümler kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

((a)) Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir **(a)** Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 178 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 23.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal manzara şerefiyesi açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 410 69 57**

[E:2 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 170 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 15.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmaz benzer özelliklidir. **İlgilisi: 553 425 48 16**

[E:3 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 140 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 13.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konu taşınmaz benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 484 22 37**

[E:4 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 160 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 23.000.000 TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 551 145 44 11**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	178,00m ²		170,00m ²		140,00m ²		160,00m ²	
Satış fiyatı	23.000.000 TL		15.500.000 TL		13.000.000 TL		23.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	129.213 TL		91.176 TL		92.857 TL		143.750 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+
Manzara Şerefiyesi	10%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	112.416 TL		88.441 TL		90.071 TL		136.563 TL	
Ortalama Birim fiyat	106.873TL/m ²							

[E:5 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 120.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 233 33 93**

[E:6 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 214 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 80.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 459 70 16**

[E:7 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 130 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 75.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi:532 223 31 13**

[E:8 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 75 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi:543 337 77 79**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m²)	300,00m²		214,00m²		130,00m²		75,00m²	
Satış fiyatı	120.000 TL		80.000 TL		75.000 TL		40.000 TL	
m² birim fiyatı	400 TL		374 TL		577 TL		533 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	15%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	15%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	360 TL		336 TL		490 TL		400 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>397TL/m²</u>							

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmaz tapu kaydına göre “Ofis” vasıflıdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda karma proje mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın bulunduğu bölgede büyük alanlı ofislerde çok sayıda boş ofis bulunmakta olup satış rakamları 90.000 – 120.000,00 TL/m² civarındadır. Yapılan araştırmalarda konu taşınmazların satış bedeli için 106.873,00-TL/m², değer takdir edilmiştir. Ortalama kira birim değeri olarak ise 397,00-TL/m² değer belirlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkanı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. 182 ve 183 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların çok büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatının diğer taşınmazlara nazaran %5 düşük olacağı kanaati oluşmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER DETAYI					
SIRA NO	B.B. NO	NİTELİK	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	176	OFİS	204,93	₺106.873,00	₺21.901.483,89
2	177	OFİS	195,54	₺106.873,00	₺20.897.946,42
3	178	OFİS	321,23	₺106.873,00	₺34.330.813,79
4	179	OFİS	204,93	₺106.873,00	₺21.901.483,89
5	180	OFİS	195,54	₺106.873,00	₺20.897.946,42
6	181	OFİS	321,23	₺106.873,00	₺34.330.813,79
7	182	OFİS	721,7	₺101.529,35	₺73.273.731,90
8	183	OFİS	721,7	₺101.529,35	₺73.273.731,90
TOPLAM			2.886,80		₺300.807.951,99
~~					₺300.810.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) ~**300.810.000,00- TL** takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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)** İkame 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.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar için maliyet değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar için Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayarak belirtilmiştir.

TAŞINMAZ BAZINDA SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞER DETAYI				
B.B. NO	HACİMLER	ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)
176	OFİS	204,93	₺12.450,00	₺2.551.378,50
177	OFİS	195,54	₺12.450,00	₺2.434.473,00
178	OFİS	321,23	₺12.450,00	₺3.999.313,50
179	OFİS	204,93	₺12.450,00	₺2.551.378,50
180	OFİS	195,54	₺12.450,00	₺2.434.473,00
181	OFİS	321,23	₺12.450,00	₺3.999.313,50
182	OFİS	721,7	₺12.450,00	₺8.985.165,00
183	OFİS	721,7	₺12.450,00	₺8.985.165,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. 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. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer in değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer in belirlenmesi, (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin e uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 16-25 yıl olup söz konusu ofis nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,045 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. 182 ve 183 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların çok büyük alanlı olması sebebiyle kira birim fiyatının diğer taşınmazlara nazaran %5 düşük olacağı kanaati oluşmuştur.

B.B. NO	KAT	KULLANIM ALANI (M2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
176	10. KAT	204,93	₺397,00	₺81.357,21	₺976.286,52	0,045	₺21.695.256,00
177	10. KAT	195,54	₺397,00	₺77.629,38	₺931.552,56	0,045	₺20.701.168,00
178	10. KAT	321,23	₺397,00	₺127.528,31	₺1.530.339,72	0,045	₺34.007.549,33
179	11. KAT	204,93	₺397,00	₺81.357,21	₺976.286,52	0,045	₺21.695.256,00
180	11. KAT	195,54	₺397,00	₺77.629,38	₺931.552,56	0,045	₺20.701.168,00
181	11. KAT	321,23	₺397,00	₺127.528,31	₺1.530.339,72	0,045	₺34.007.549,33
182	11. KAT	721,7	₺377,15	₺272.189,16	₺3.266.269,86	0,045	₺72.583.774,67
183	13. KAT	721,7	₺377,15	₺272.189,16	₺3.266.269,86	0,045	₺72.583.774,67
TOPLAM				₺1.117.408,11	₺13.408.897,32		₺297.975.496,00
							~~ ₺297.980.000,00

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~297.980.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde taşınmaz bazında takdir edilen toplam aylık kira değer detayı şu şekildedir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER DETAYI					
SIRA NO	B.B. NO	NİTELİK	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	176	OFİS	204,93	₺397,00	₺81.357,21
2	177	OFİS	195,54	₺397,00	₺77.629,38
3	178	OFİS	321,23	₺397,00	₺127.528,31
4	179	OFİS	204,93	₺397,00	₺81.357,21
5	180	OFİS	195,54	₺397,00	₺77.629,38
6	181	OFİS	321,23	₺397,00	₺127.528,31
7	182	OFİS	721,7	₺377,15	₺272.189,16
8	183	OFİS	721,7	₺377,15	₺272.189,16
TOPLAM			2.886,80		₺1.117.408,11
~~					₺1.117.500,00

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre taşınmazlara toplamda **~1.117.500,00-TL** aylık kira değeri takdir edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme, bağımsız bölüm bazında satış ve kira değer tespiti için yapılmış olup boş arsa değeri tespit edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar "OFİS" vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar analizi ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar ofis olarak kullanılması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerlerin yaklaşık olduğu görülmüş olup değerlemede yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır. İntifa hakkı parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için konulmuştur. Şerhler ise elektrik trafo yeri olarak konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna etkisi yoktur.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği 179, 180, 181 ve 183 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

176, 177 ve 178 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar için ise;

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir, değerlemeye konu taşınmazlardan 176, 177 ve 178 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı bulunmaktadır, bahsi geçen ipoteklerin “yatırımlarının finansmanı ve kısmi borç ödemelerinin gerçekleştirilmesi için işletme sermayesi amacıyla” konulduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

182 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için ise;

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir, değerlemeye konu taşınmazlardan 182 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde ise finansal kiralama şerhi bulunmakta olup, sözleşme bitiminde Şeker GYO A.Ş mülkiyetine geçeceği bilgisi edinilmiştir, bu sebeple taşınmazın G.Y.O portföyünde bulunmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 parselde yer alan; A Blokta konumlu 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm numaralı "OFİS" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **300.810.000,00-TL** ve Yazıyla **Üç Yüz Milyon Sekiz Yüz On Bin Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 360.972.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Doğukan TORUNLER Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ Yazılı İmar Durumu Belgeleri,
- Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:03



Kayıt Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNÜLMÜŞTÜR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188263	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	121	121	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M.2669.78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	
Serh	TRAFİK MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM	ŞEKER GAYRİMENKUL	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Şişli 2.Bölge(Kapatildi)	

2 / 4

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAJCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:1303953611	Hayır	7500000.00 USD	%7,5 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 176 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860	-	

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

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



4 / 4

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:03



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188256	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	104	104	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAIJAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:1303953611	Hayır	7500000.00 USD	%7,5 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 177 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YS0LSADdDrg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:03



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188257	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	188	188	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAIJAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:1303953611	Hayır	7500000.00 USD	%7,5 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi-Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 178 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860	-	

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

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



3 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:03



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188258	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	121	121	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C0ah_TapQyN kodunu Online İşlemler

2 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:03



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188259	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	104	104	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 3

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:03



Kayıt Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNÜLMÜŞTÜR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188260	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	188	188	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5nDV4gq939J kodunu Online İşlemler

2 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

ZeminTipi	1	RegimsizBolum	Ada / Parsel	1	1948/132
ZeminNo	1	24680464	Yüzölçüm	1	24277,71000
İl / İlçe	1	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tag. Nitelik	1	OFİS
Kurum	1	Şişli	Blok / Kat	1	A/12
Mahalle / Köy	1	MECİDİYEKÖY	Giriş B.B. No	1	/182
Mevki	1		Arsa Pay/Payda	1	413/100000
Cilt / Sayfa No	1	98/6013			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TCKM/VKİİ	Malik	Hisse Pay / Payda	Tesis Tanım	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Tanım	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
9980793117	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	TAM	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Serhi	07.06.2023	14500			

HİSSE ŞERH-BEYAN-İRTİFAK

S/Şİİ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
İrtifa		M:2669.78 MZLÜK KİSMİNİN İRTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AITTİR.	İrtifa Hakkı			30.06.1995	7075		
Serh	Şişli	Finansal Kiralama Serhi: TARAFLAR NİN 12/05/2023 TARİHİ 2023-07793-01 SAYILI SÖZLEŞME İLE.	6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Serhi	07.06.2023	14500	07.06.2023	14500		

TAŞINMAZ ŞERH-BEYAN-İRTİFAK

S/Şİİ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Beyan	Şişli	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE OYAKIMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KURULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	Diğer	08.01.2018	529	08.01.2018	529		

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:03



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188262	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	413	413	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GTaMoleukC1 kodunu Online İşlemler

2 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 176 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 177 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 178 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 179 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 180 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 181 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Adres:

ESENTEPE Mah. BÜYÜKDERE Cd. METROCITY
No: 171 A / 183 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bina Kodu:

171 A

Bu adrese ait adres kodu:

2098965615

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

1673277552

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

3653814800

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

3373623887

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

1008501130

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

3568617181

Kopyala

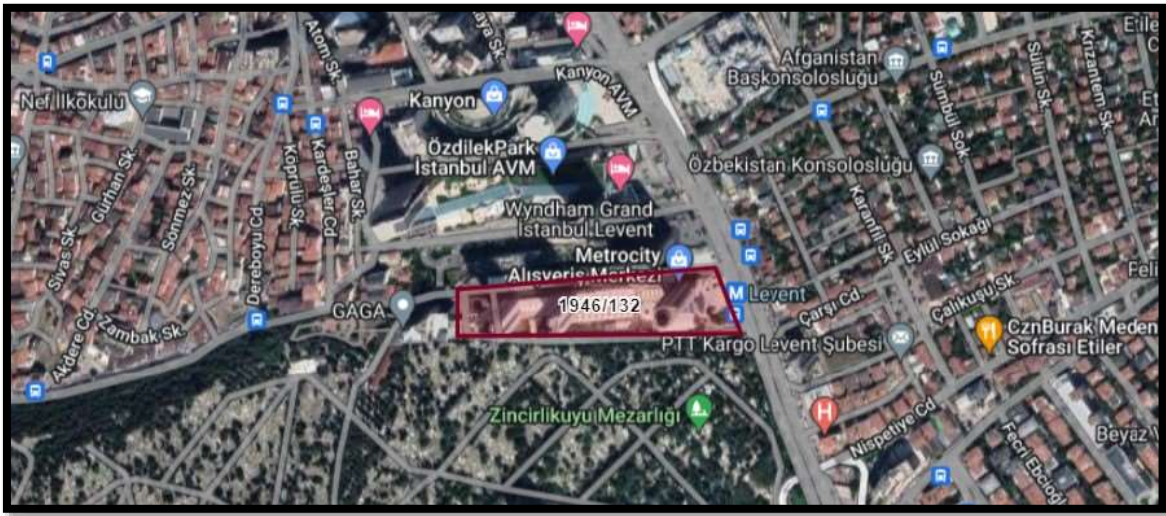
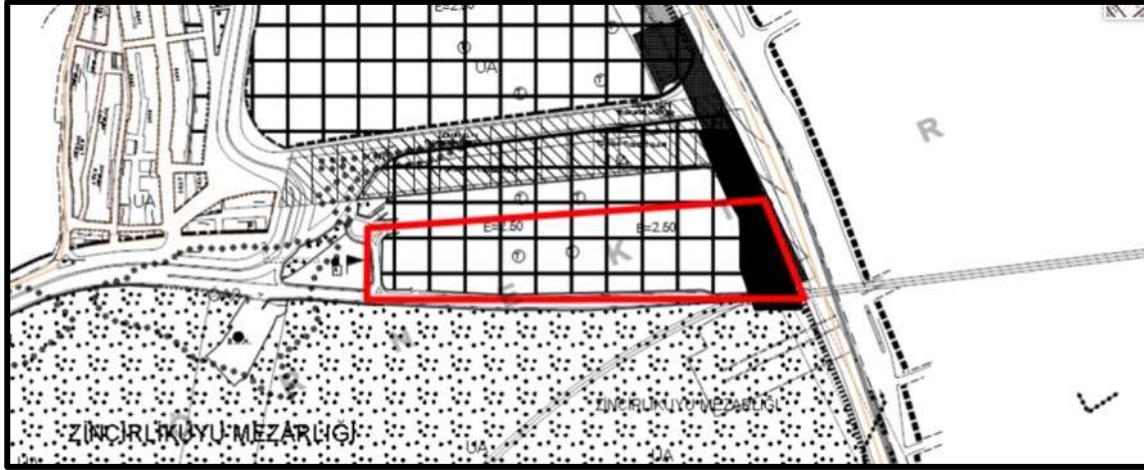
Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bu adrese ait adres kodu:

2285561532

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

KAP'ta yayınlanma tarihi ve saati: 17.09.2023 11:54:51
<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1195515>



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Özel Durum Açıklaması (Genel)

Özet Bilgi

Kredi Kullanımı Hakkında



Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Özel Durum Açıklaması (Genel)

İlgili Şirketler []

İlgili Fonlar []

Özel Durum Açıklaması (Genel)	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Evet (Yes)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	-
Yapılan Açıklama Ertelenmiş Bir Açıklama mı?	Hayır (No)
Bildirim İçeriği	
Açıklamalar	

Şirket'imiz Yönetim Kurulu 15 Eylül 2023 tarihli toplantısında; Şirketimiz yatırımlarının finansmanı ve kısmi borç ödemelerinin gerçekleştirilmesi için işletme sermayesi amacıyla Azerbaycan Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren "Ziraat Bank Azerbaycan" ASC'den 7.500.000 (yedimilyonbeşyüzbin) USD tutarında 12 ay vadeye kadar kredi kullanılmasına, ilgili kredinin teminat olarak menkul kıymet rehni ile gayrimenkul ipotegi verilmesine karar vermiştir.

Kamuoyunun Bilgisine Sunarız.

Saygılarımızla

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Tarih: 12.05.2023

No: 2023-07793-01

TLREFK TÜRK LİRASI GECELİK KATILIM REFERANS GETİRİ ORANI ENDEKSİ FİNANSAL KİRALAMA

1. TARAFLAR:

1.1. Bir taraftan Kiralayan olarak adlandırılan Ticaret Sicil Numarası: 962000 Merkezi: Hobyar Mah. Hayri Efendi Cad. No:12 Bahçekapı-Fatih/İSTANBUL, İnternet Sitesi adresi www.ziraatkatilim.com.tr olan Ziraat Katılım Bankası A.Ş. adına 64 - İSTANBUL AVRUPA KURUMSAL - Şubesi, diğer taraftan yine aşağıda Kiracı olarak adlandırılan ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ arasında aşağıda yazılı ve Taraflarca kabul edilen maddeler ve koşullar doğrultusunda karşılıklı müzakere edilerek iş bu sözleşme ve ekleri imzalanmıştır.

1.2. Kefil; Müşteri'nin, Katılım Bankası'na karşı iş bu sözleşmeden doğan edimlerinin ifa edilmemesinden ve diğer sonuçlarından farksız olarak sorumlu olmayı müteselsilen üstlenen gerçek ya da tüzel kişiyi ifade eder.

2. SÖZLEŞMENİN KONUSU ve KAPSAMI

2.1. Bu sözleşmenin konusu; cins, nitelik, sayı ve diğer özellikleri aşağıda belirtilen malvarlığının Sözleşme, Kanun ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca Kiralayan tarafından Kiracıya, Finansal Kiralama yöntemiyle kiralınmasıdır.

2.2. İş bu Sözleşme, Taraflar arasında imzalanmış olan Genel Kredi Sözleşmesinin ayrılmaz bir parçası olup bu Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Genel Kredi Sözleşmesi hükümleri uygulanır. Genel Kredi Sözleşmesi'nde hüküm bulunmaması halinde ise Katılım Bankası'nın iç mevzuat hükümleri, Bankacılık teamülleri ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

3. TANIMLAR

Kanun: Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanununu,

Kira Bedeli: Bu sözleşme gereğince Kiralayan tarafından herhangi bir değişiklik yapılmadığı takdirde Kiracının ödeyeceği ve Ek-1 ödeme planında gösterge amaçlı olarak gösterilen Kiracının, Kiralayana müracaatla öğreneceği ve ödeyeceği bedeli,

Mal (Kiralanan): Sözleşmenin konusunu teşkil eden ve ayrıntıları Ek-2'de yer alan liste veya proforma fatura/faturalarda belirtilen Kiralayanın, Kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden veya bizzat kiracıdan satın alacağı/aldığı veya başka surette temin ettiği veya daha önceden mülkiyetine geçirmiş bulunduğu mal veya malları,

Malın Tesellümü (Kabulü) Makbuzu: Malın Kiracıya Sözleşmede belirtilen vasıflara uygun olarak ve zamanında teslim edildiğini gösteren belgeyi (Ek-3),

Ödeme Planı : Bu sözleşmenin Ek-1'de yer alan ve kira bedellerinin ödenmesine ilişkin usul ve esaslar ile ödeme tarih ve tutarlarını içeren ödeme tablosunu,

Satıcı : Kiralayanın, malı satın aldığı veya temin ettiği veya daha önceden mülkiyetine geçirdiği gerçek ve tüzel kişiyi, (bu kişinin Kiracı olması halinde Kiracı'yı),

Sözleşme: Kiralayan ile Kiracı arasında imzalanan işbu finansal kiralama sözleşmesi ve bircümle eklerini ve tadillerini,

Tam Hasar: Malın, sebebi ne olursa olsun harap olması, yanması, kaybolması, müsadere, mala el konulması gibi haller ile eski hale getirme amacıyla yapılacak tamiri kabul etmez veya bu tamire değmeyecek durumda bulunmasını,

Teminat: Taraflar arasında yapılmış ve yapılacak tüm sözleşmeler ile birlikte bu Sözleşme gereğince alınmış/alınacak olan ayni, nakdi veya şahsi bütün teminatları ifade edecektir.

4. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ

4.1. Sözleşmenin süresi Ek-1ödeme planında yazılmış olan süredir. Sözleşme ve eklerinde ayrıca bir süre yazılmamış olursa, sözleşmenin başlangıcından, Ek-1ödeme planındaki en son kira bedelinin ödeneceği tarihe kadar geçecek süre, sözleşme süresi olarak kabul edilir.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

1

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.2. Sözleşme, sürenin bitmesi ile kendiliğinden sona ermez; Kiralayanın malın satın alınması için yapacağı tebligat tarihine kadar geçerliliğini sürdürür; ancak tebligat tarihi itibarıyla kendiliğinden sona erer.

5. SÖZLEŞMENİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNİN ŞARTLARI

5.1. Sözleşme aşağıda (5.4)'de gösterilen şartların tümünün gerçekleşmesi halinde yürürlüğe girer. Ancak, Kiracının siparişi sebebiyle, Mal satıcıdan Kiralayan tarafından satın alınmışsa; Kiracı işbu finansal kiralama sözleşmesindeki tüm yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır. Malın Kiracıya teslim edilmiş olması halinde ise; aynı zamanda Ek-1 ödeme planında yazılı kira taksitlerini de vaktinde ödemek zorundadır.

5.2. Sözleşmenin yürürlüğe girmemesi ve sözleşmeden dönülmesi hallerinde Kiracı, Kiralayandan herhangi bir ad altında hiçbir talepte bulunamaz. Bu halde, sözleşme giderleri ile Kiralayanın sözleşmenin hüküm ifade etmemesi nedeniyle maruz kalmış olduğu tüm zararlar ve Kiralayan tarafından yapılan her türlü diğer giderler, bütün fer'ileri ile birlikte Kiracıya ait olup, Kiracı tarafından derhal Kiralayana ödenir.

5.3. Sözleşmenin imzasından itibaren 90 gün zarfında yürürlük şartları tamamlanamamışsa, Kiralayan bir haftalık süre vererek sözleşmeden dönebilir.

5.4. Sözleşmenin yürürlük şartları şunlardır:

5.4.1. Cari mevzuat gereği izin gerektiren işlemlerde, gereken her türlü izinlerin alınmış olması,

5.4.2. Kiralayan tarafından istenilen belgelerle teminatların Kiralayana, belirtilen süre içerisinde teslim edilmiş bulunması,

5.4.3. İşlem teşvikli olarak gerçekleştirilecek ise; bu sözleşme ile finansal kiralama konusu olacak yatırım (mal) ile ilgili Kiracıya, ilgili ve yetkili merci tarafından tanınmış bulunan bütün teşviklerin aynı merci tarafından Kiralayana tanınarak Kiralayan adına teşvik belgesine bağlanması; yatırım için Kiracı tarafından henüz teşvik belgesi alınmamış ve Kiralayan ile birlikte başvuruda bulunulacaksa başvurunun sonuçlanıp yatırımın Kiracı ve Kiralayan adına ayrı ayrı teşvik belgesine bağlanmış bulunması.

6. SÖZLEŞMENİN YORUM VE UYGULAMA ESASLARI:

6.1. Kiralayan, Kiracıya mevzuat çerçevesinde finansman sağlamaktadır. Kiralayanın, Malın üreticisi, satıcısı ve sağlayıcısı olmadığı, sadece Kiracının talep ettiği Malın finansmanının sağlanması amacıyla mülkiyetin mevzuat gereği Kiralayan tarafından edinildiği ve Kiracıya finansal kiralamasının yapıldığı esas alınacak olup Kiralayan, mevzuatın Malın satıcısına, sağlayıcısına, üreticisine veya alıcısına yüklediği sorumluluklardan hiçbir şekilde sorumlu değildir.

6.2. Kiracının Sözleşmeden ve mevzuattan doğmuş ve doğacak yükümlülüklerini hafifletme ve ortadan kaldırma anlamına gelmemek kaydıyla Kiralayan, gerekli gördüğü zaman finansal kiralama konu Mala ilişkin miktar, cins, nitelik, fiyat ile Malın teslim edilip edilmediği gibi hususları araştırma, gerekirse fiilen kontrol etme yetkisine sahiptir. Bu durum Kiralayana bir yükümlülük anlamına gelmemektedir. Bu hallerde, Kiracı, Kiralayanın istediği bilgi ve belgeleri vermek, Kiralayanın söz konusu işlemleri takip ve kontrolüne imkân verecek ortamı sağlamak zorundadır. Kiracı, Kiralayanın bu nedenlerle yapmış olduğu masrafları hesaplarına resen borç kaydedebileceğini ve bu masrafları ilk talepte ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

7. BEYANLAR VE TAAHHÜTLER

7.1. Bu Finansal Kiralama işlemi ile ilgili olarak, Kiracı veya Kiracıyı temsilen veya tevkilen hareket edenler;

7.2. Yasal olarak, yaptıkları işlemin gerektirdiği şekilde ve tam ehliyetle sahip olduklarını; Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde, işbu sözleşmede belirtilen adreste, mevzuata uygun olarak faaliyette bulunduklarını, sözleşme ile ilgili işlemde kullanılan ve kullanılacak olan kıymetli evrak, belge, taahhütname, kefalet veya garantinin verilmesi, imzası, ifası ve tevdiinin yasal yetkileri içinde bulunduğunu, bunlar için gerekli bütün kanuni işlemlerin yapıp izinlerinin alındığını, resmi ve özel makamlara verilen belge ve taahhütlerin geçerli ve gerçek olduğunu, kanuni, kazaf ve akdî bir kısıtlamanın veya sınırlamanın ne işlemler, ne de kişilikleri açısından mevcut bulunmadığını;

7.3. Herhangi bir temerrüt hali veya ihtarname yada süre dolması sonucu temerrüde yol açacak bir durumun bulunmadığını, aleyhlerine yapılan takiplerin semeresiz kalması halinin mevcut bulunmadığını ve beklenmediğini;

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul-Avrupa Kurumsal Şubesi

2

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.4. Kiralayana ibraz ettikleri mali tabloların ve finansal raporların genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri doğrultusunda hazırlandığını, sözü geçen tablo ve raporların gerçeği yansıttığını, gerçekleşmesi şarta bağlı ve/veya gösterilmeyen herhangi bir pasif ve fiktif bir aktif kalemin bulunmadığını ve Kiralayana verilen en son tarihli mali tablo ve finansal raporun hazırlanma tarihinden itibaren olumsuz bir gelişmenin meydana gelmediğini ve gelmesinin beklenmediğini;

7.5. Bu sözleşmeden kaynaklanan borç ve yükümlülüklerini; diğer ilişkilerden doğan ve doğacak borçları nazara alınca dahi ödemeye muktedir olduklarını, Kiralayanın yazılı muvafakati olmadan mali güçlerini aşan bir mükellefiyete girmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

8. KIRACININ KOMİSYON, VERGİ, MASRAF VE SAİR MALİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

8.1. Sözleşmeden, ihbar, ihtarlardan ve malın incelenmesi ve iadesinden aynı veya şahsi teminat tesisinden, tescilinden, kaldırılmasından, değiştirilmesinden ve icrasından, doğacak her türlü giderler ile yasal olarak gerek Kiracı ve gerekse Kiralayan tarafından, hangi sebep, suret ve gerekçe ile olursa olsun ödenmesi gereken her tür ve kategorideki mevcut veya sonradan çıkarılan her türlü vergiler, harçlar, fonlar, masraflar ve ücretler Kiracıya aittir. Halen mevcut ve ileride doğacak vergi, resim, harç ve ücretler ile cezalar ve bunlardaki artışlar, yeniden değerlemeler ile Kiralayanca sözleşme çerçevesinde kendi hakkını korumak veya başka sebeple yapacağı ihtar, ihbar, protesto, tahsil masrafları ve komisyonları ile sair masraf, komisyon ve ücretler de Kiracıya aittir.

8.2. İşbu sözleşme ve sözleşmeye istinaden kurulan tüm ilişkilere ilişkin damga resmi bedelleri, tescil harçları ve her türlü vergi, resim ve harç, fon dahil mali yükümlülükler ve masraflar ile mevcut vergi, harç, resim ve fonlara gelecek zamlar, ilave vergi, harç, resim ve fonlar ve bunların gecikme hallerindeki fer'ileri de Kiracıya ait olacaktır.

8.3. Kiracıya kiralanmak üzere satın alınacak, ithal edilecek mallar Kiralayan adına alınsa veya ithal edilse dahi bu mallara ilişkin olarak doğmuş ve doğabilecek Kur Farkı KDV'si ile bu sözleşme ve sözleşme konusu mallarla ilgili olarak kanun ve sair mevzuatlardan doğabilecek her türlü vergi, harç, resim, fon ve sair mali yükümlülükler (bunlarda meydana gelecek artışlar dâhil) ile bunların ceza ve ferileri Kiracıya aittir.

8.4. Kiracıya, kiralanacak mallarla ilgili olarak, satım, ithalat ve sair aşamalarda KDV, Gümrük ve sair vergiler ile bu vergilere ait beyannamelerin gerek Kiracı, gerekse gümrükçü, satıcı, ithalatçı veya sair kişiler tarafından hiç verilmemesi, geç verilmesi, malın, hizmetin cins, miktar, nitelik, menşe ülke, gümrük tarife istatistik pozisyonu (GTİP), fiyat ve sair tüm hususlarda hatalı, eksik, yanıltıcı, usulsüz beyanda bulunulması nedeni ile Kiralayan adına tarh, tahakkuk ve Kiralayandan tahsil edilse dahi tüm vergi, harç, resim, fon ve cezalar ile sair ferilere ilişkin tüm sorumluluklar Kiracıya ait olup, Kiralayan gerek işbu sözleşmedeki, gerekse bu maddedeki fon, vergi, harç, resimler ve bunların cezaları ile ferilerini Kiracının hesabına resen borç kaydetmeye ve bunları ilgili vergi dairelerine ödemedi de Kiracıdan rücu tahsile yetkilidir.

8.5. Kiracıya kiralanmak üzere satın alınacak veya daha önceden Kiralayanın mülkiyetinde bulunan kiralamaya konu taşınmaz mallara ilişkin başta emlak vergisi olmak üzere, çevre ve temizlik vergisi, aydınlatma-reklam, şerefiye ve sair vergiler ile bu vergilere ait her türlü beyannamelerin süresi içerisinde verilmesine ve taşınmaza ait mülkiyet değişikliğinin taşınmazın bağlı bulunduğu Belediye süresi içinde bildirilmesine dair görev ve sorumluluk Kiracıya ait olup, emlak vergisi ve sair vergiler ile bu vergilere ait her türlü beyannamelerin ve bildirimlerin Kiracı tarafından hiç verilmemesi, geç verilmesi veya usulsüz beyanda bulunulması/bildirilmesi nedeni ile Kiralayan adına tarh, tahakkuk ve Kiralayandan tahsil edilse dahi tüm vergi, harç, gecikme cezası, resim, fon ve sair cezalar ile fer'ilere ilişkin tüm sorumluluklar Kiracıya ait olup, Kiralayan gerek işbu sözleşmedeki, gerekse bu maddedeki vergi, fon, harç, resimler ve bunların cezaları ile ferilerini Kiracının hesabına resen borç kaydetmeye ve bunları ilgili vergi dairelerine ödemedi de Kiracıdan rücu tahsile yetkilidir. Herhangi bir ödemenin Kiralayan tarafından yapılması asıl sorumlunun Kiracı olduğu gerçeğini değiştirmedikçe Kiracı kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

8.6. Kiracı ile olan ilişkiler nedeniyle Kiralayanın sorumlu ve/veya müteselsil sorumlu sıfatı ile ödeyeceği vergi, harç ve resimler ile Kiracı tarafından borçlarının ödenmesini temin zımında verilmiş veya hangi sebeple olursa olsun Kiralayan uhdesinde bulunacak taahhüt, protokol, sözleşme, ciro edilen senetler dahil bircümle senetlerdeki Damga Vergisi ve sair vergi, harç, resim ve bunlardaki noksanlıkları ile cezalardan, bunların gecikme zamları ile ferilerinden dolayı Kiracı

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:84112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumlar Şubesi

3

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

sorumlu olup, Kiralayanın bunları tamamlaması veya ödemesi halinde Kiralayan bunları da Kiracının hesabına resen borç kaydederek Kiracıya rücu edecek ve bunlarla ilgili olarak Kiracı, Kiralayana karşı hiçbir hak iddiasında bulunmayacaktır.

8.7. Kiralayan tarh, tahakkuk, tahsil edilecek vergi, harç, resim, fon ve sair mali yükümlülükler ile ilgili olarak davalar açmak zorunda olmayıp, Kiracı isterse tarh, tahakkuk ve tahsil edilen vergi, harç, resim ve fonların bedellerini nakden Kiralayana yatırmak veya Kiralayanın kabul edeceği teminatları göstermek kaydıyla ve tüm masraf, ücreti vekalet ve bunlara ilişkin sonuçları kendisine ait olmak üzere ilgili merci aleyhine dava açabilir veya dava açabilmesi için yetki belgesi ve/veya rücu belgesi talep edebilir ya da sorumluluk kendisine ait olmak üzere gösterdiği avukata vekalet verilmesini talep ederek Kiralayan adına davayı takip edebilir. Ancak bu halde dava Kiralayan aleyhine neticelenirse, tüm sorumluluğun kendisine ait olacağını; Kiralayana yüklenebilecek tüm bedelleri (asıl, ferî, masraf, ücret vs.) kendisinin ödeyeceğini, bunları herhangi bir nedenle Kiralayan ödemek zorunda kalırsa, hiçbir ihbar ve ihtara gerek olmaksızın Kiralayanın bu bedelleri resen Kiracı hesabına borç kaydederek tahsil edebileceğini, Kiracı kabul ve taahhüt eder.

8.8. Kiralayan tarafından Kiracı aleyhine ihtiyati tedbir ve/veya ihtiyati haciz taleplerinde bulunması halinde; Kiracı, Kiralayanın teminat verme sorumluluğunun bulunmadığını beyan ve kabul etmektedir. Ayrıca Kiracı, Kiralanan ile ilgili ihtilaflarda, mahkemece Kiralananın ihtiyati tedbir kararı alınarak Kiralayan veya üçüncü bir şahsa bırakılması durumunda, Kiralayanın mahkemeye malın rayiç değeri kadar teminat yatırmak zorunda olmadığını, buna rağmen Kiralayanın kiralanan üzerinde tasarruf edebileceğini kabul ve taahhüt etmiştir. Ancak Kiracı, herhangi bir nedenle teminat mektubu ibrazı gerekmesi halinde teminat mektuplarına ait damga vergisi ve sair vergi, harç ve resimler ile mektup veren bankaya ödenecek komisyonları da karşılanacağını beyan, kabul ve taahhüt etmektedir.

8.9. İşbu sözleşme uyarınca Kiracıya ait olduğu/olacağı hüküm altına alınmış olsun veya olmasın, her türlü sigorta primleri, komisyon, protesto, haberleşme, nakliye, depo, ardiye ve muhafaza, tahlil, ekspertiz masrafları yanında tespit, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir, takip, haciz, muhafaza, dava masrafları ile işbu sözleşme gereği ve diğer sebeplerle doğacak sair bircümle masraflar Kiracıya ait olup, Kiralayanın bunları Kiracının hesabına resen borç kaydedebileceğini Kiracı peşinen kabul etmiştir.

8.10. Sözleşmenin devamı müddetince Malın aynından kaynaklanan/kaynaklanacak her türlü vergi, resim, harç ve masraf ile Kiracının Sözleşme sonunda "satın alma seçeneğini" kullanması halinde, devirle ilgili her türlü vergi, resim, harç ve masraf da (yeniden değerlendirme sebebiyle meydana gelecek artışlar vs. dahil) Kiracıya aittir. Kiracı, söz konusu vergi, resim, harç ve masrafların ödendiğine dair belgeleri ilgili dönemlerde Kiralayana sunmakla yükümlüdür. Kiracının bunları ödemediği sarfınazar olması durumunda Kiralayan bu bedelleri ödeyerek Kiracının borcuna ilave edebilecektir. Ayrıca Kiralayan, dilerse tek taraflı olarak ve süre vermeden sözleşmeyi feshetme hakkına da sahiptir.

9. MALIN MÜLKİYETİ, ZİLYETLİK VE ZİLYETLİK DEĞİŞİMİ

9.1. Finansal kiralama konusu malın mülkiyeti Kiralayana aittir. Kiracı bu mal üzerinde, sözleşme ve Kanun hükümlerine göre kiracı sıfatıyla zilyettir.

9.2. Kiracı, Kiralayana yazılı olarak bilgi vermek ve yazılı olarak muvafakatini almak kaydıyla finansal kiralama konusu mal üzerindeki zilyetliğini kısmen veya tamamen, geçici veya daimi olarak başkasına devredebilir; bu şartlar dahilinde malı başkasına kullanabilir, başkasının yararlanmasına bırakabilir, başkası ile ortak kullanabilir veya yararlanabilir. Şu kadar ki, Kiralayan sebep göstermek zorunda olmaksızın Kiracının zilyetliğin devrine ilişkin talebini reddetme hakkına sahiptir.

9.3. Kiracı finansal kiralama konusu malı aynı veya şahsi bir hak ile tahdit edemez, satamaz, mal beyanı içine veya masaya dahil edemez. Kiracının bu yükümlülükleri uymaması nedeniyle Kiralayanın maruz kalabileceği tüm zararlar Kiracı tarafından tazmin edilecektir.

9.4. Kiracı, finansal kiralama konusu malın Kiralayana ait olduğunu gösteren bir yazıyı malın görünen bir yerine asacak ve ayrıca borçlarından dolayı bu malı haczetmek isteyenlere karşı, bu malın mülkiyetinin Kiralayana ait olduğunu bildirerek işbu Sözleşme'yi ibraz edip, malın haczedilmemesini talep edecek ve icra tutanağına bu hususu beyan ederek açıkça yazdıracaktır.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

4

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Buna rağmen haciz yapıldığı takdirde durumu derhal yazılı olarak Kiralayana bildirecektir. Aksi halde kendi göreceği zarardan bizzat kendisi sorumlu olup, Kiralayana bir hak iddia edemeyeceği gibi, Kiralayanın uğrayacağı müsbet ve menfi zarardan da Kiracı sorumlu olacaktır.

9.5. Kiracı, Kiralayanın yazılı ön muvafakati olmadan sözleşme konusu menkul malın tamamını veya bir kısmını öngörülen mahalden başka mahalde kullanamaz ve malın yerini değiştiremez; gayrimenkul mallarda ise, malın değerini azaltacak esaslı tamirat veya tadilat yapamaz.

10. MAL BEDELİNİN ÖDENME ŞEKLİ

10.1. Mal bedelinin ödeme şekillerinden hangisi ile ödeneceğini tayin ve bu yolun seçilmiş olmasından doğan bütün sonuçlar ve sorumluluk Kiracıya aittir. Ancak Kiralayanın, Kiracı tarafından seçilen yolu reddedip, kendi uygun gördüğü yolu tercih ve uygulaması hali müstesnadır.

10.2. Kiracı, belgelerin tesliminden ve akreditif ile diğer ödeme şekilleri ile ilgili gelişmelerden Kiralayana haberdar etmek zorundadır.

10.3. Kiracı satıcı ile yapılacak sözleşmeye, mal bedelinin veya bedele mahsuben yapılacak ödemenin, malın Kiracı tarafından kabulü halinde yapılacağı şartını koyacaktır.

10.4. Malın alımı esnasında doğacak her türlü vergi vs. diğer giderler Kiracı tarafından, Kiralayan adına ödenecektir.

11. TAKAS – MAHSUP YASAĞI

11.1. Kiracı, Kiralayandan her ne suret ve sebeple meydana gelirse gelsin, mevcut veya ileride doğacak alacaklarını kira bedelinden mahsup edemez.

11.2. İşbu sözleşme hükümleri gereğince Kiralayanın taahhütlerine uymaması nedeniyle Kiracıya tazminat ödemesi öngörülen hallerde de işbu hüküm geçerli olacak ve Kiracı söz konusu tazminat taleplerini, kiralama bedellerini tam ve işbu sözleşmedeki koşullara uygun olarak ödeme şartı ile ileri sürebilecektir.

12. MALIN TESLİM EDİLMEMESİ, BOZUKLUĞU VE ZAPTI

12.1. Malı ve satıcıyı bulan, öneren Kiracı olmakla, malın tesliminden, ayıp ve zaptından doğan tüm sorumluluk Kiracıya aittir; bu hususlarda Kiralayanın hiçbir sorumluluğu söz konusu değildir. Kiracı, Kiralayana karşı bu maddede zikredilen hususlar nedeniyle ileri sürebileceği haklarından peşinen ve gayrikabili rücu feragat etmiştir.

12.2. Kiracı Kiralayana karşı, üreticinin/satıcının malı teslim etmemesi, geç teslim etmesi, malın kararlaştırılan nitelik, nicelik, cins ve özelliklere uymaması, üçüncü kişilerin mal üzerinde veya mal ile ilgili olarak hak iddia etmeleri veya malın bozukluğu sebebiyle veya benzeri nedenlerle hiçbir ad altında bir talepte bulunamaz, kiralayı ödememe veya geç ödeme yoluna gidemez, Kiralayanın sözleşme ve eklerinden doğan haklarını kullanmasına engel olamaz.

12.3. Birinci fıkradaki hallerin varlığı halinde Kiralayan satıcı ile arasındaki sözleşmeden doğan haklarını Kiracıya devredebilir veya kendi temsilcisi olarak Kiracının bu hakları kullanması veya dava ikame etmesi yetkisini Kiracıya verir. Bu durumda bütün masraflar Kiracıya aittir.

13. MALIN TESLİM ALINMASI, İNCELENMESİ VE BOZUKLUK İHBARI

13.1. Mal, Kiralayan adına temsilci sıfatıyla Kiracı tarafından teslim alınır ve malın muayenesi ile bozukluk, eksiklik kaliteye uymazlık ve benzeri durumların varlığı halinde ihbarlar temsilci sıfatıyla Kiracı tarafından yapılır. Malın, Kiralayanın temsilcisi sıfatıyla, teslim alınmasından (kabulünden) veya almayı reddetmesinden, muayenesinden, ayıp ihbarı ile diğer ihbarların süresi içinde yapılmamasından ve zamanaşımı süresi içinde gerekli davanın açılması için makul bir süre zarfında Kiralayana başvurulmamasından doğan bütün sorumluluk ve sonuçlar Kiracıya aittir.

13.2. Kiracının malı satıcıdan Kiralayan adına teslim aldığı anda, mal işbu sözleşme hükümlerine göre Kiracıya, Kiralayan tarafından teslim edilmiş sayılır. Bu halde Kiracı, "Malın Kiracı Tarafından Tesellüm Makbuz"unu hemen Kiralayana verir.

13.3. Malın Kiracıya bu surette teslimi ile birlikte, malın hasara uğramasından, kaybindan ve diğer sebeplerden doğan hasar Kiracıya geçer. Malın taşınmasından, yükletilmesinden, istifi ve boşaltılmasından, montaj ve işletilmesinden doğan hasar ve kayıplar ve benzeri kayıplar Kiracıya aittir. Malın sözleşme süresi içinde hasarından ve ziyanından doğan sorumluluk Kiracıya aittir. Zıyan ve hasar dolayısıyla ödenen sigorta bedeli ile karşılanmayan zarar için Kiralayan kira bedellerine, Kiracının muvafakati olmadan eklemeye yapar.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

5

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

13.4. Kiracı, satın sözleşmesine, hasarın malın teslim alınması (kabulü) ile Kiracıya intikal edeceği şartını koymaya mecburdur. Aksi halde doğan bütün sonuçların sorumluluğu Kiracıya ait olur.

14. MALIN GARANTİ BELGESİ

14.1. Malın garanti belgesi Kiralayan adına düzenlenecek ve Kiralayan'ın temsilcisi olarak Kiracı tarafından alınacak, bir sureti Kiralaya teslim edilecektir. Kiracı garanti şartlarına tamamen riayet edecektir. Kiracı, garanti belgesi ile ilgili bilgileri, satıcı tarafından Kiralayan'a gönderilecek faturaya eklemekle yükümlüdür. Kiracının bunu sağlamasını veya Satıcının yurtdışında bulunması halinde, bildirmiş olduğu Türkiye'deki mümessilinin garanti belgesinin tanzimi hususunda ilgili mevzuatta öngörülen işlemleri yerine getirmemesi ve benzeri nedenlerle garanti belgesi düzenlenmemesi hallerinde, Kiralayan'ın hiçbir sorumluluğu bulunmadığını Kiracı peşinen kabul ettiği gibi; garanti belgesi düzenlenmemesi nedeniyle, Kiralayan'ın doğabilecek zararlarını da ödemeyi taahhüt eder.

14.2. Garanti şartlarına ve/veya ilgili mevzuata riayetsizlikten doğan sorumluluk Kiracıya ait olup Kiralayan'ın uğrayacağı bütün zararlar Kiracı tarafından tazmin olunacaktır. Kiracı, sözleşmenin herhangi bir surette sona ermesi halinde Malın Garanti Belgesini derhal Kiralayan'a verecektir.

14.3. Garantiden doğan hakları satıcı ya da üreticiye karşı doğrudan doğruya kiracı, Kiralayan adına kullanacaktır. Kiracı; sözleşme süresince kiralananın garanti ve satış sonrası servis hizmetlerini üretici veya satıcıdan sağlamaktan bizzat kendisi sorumlu olacaktır. Bu sorumluluğu; satın alma hakkını kullandıktan sonra kiralananı nihai tüketiciye satması durumunda, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve bu Kanuna dayanılarak yürürlüğe konulan ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde tüketiciye karşı da devam edecektir. Kiracı, kendisinin sözleşmenin sona ermesinden sonraki tasarruflarından dolayı kiralayanın hiçbir suretle sorumlu tutulmayacağını gayrikabili rücu olarak kabul beyan ve taahhüt etmiştir.

15. MALIN KULLANIMI

15.1. Kiracı, Kiralanan'ı işbu sözleşme ve eklerinde belirtilen hüküm ve esaslar çerçevesinde işbu Sözleşmenin ve Kiralanan'ın amacına uygun bir biçimde azami dikkat ve özenle kullanacağını, işbu Sözleşme ile öngörülen amacın dışında ya da yasal olmayan amaçlar için kullanmayacağını, Kiralanan'ı zilyetliğinde bulunduğu sürece, kendi sorumluluğu altında olmak üzere emniyetli bir biçimde muhafaza edeceğini, Kiralanan'ın her türlü emniyet ve güvenliğinin sağlanması ve her türlü kaza, tehlike, yangın, çalınma ve benzeri risklerden korunması için gerekli bütün önlemleri tam ve eksiksiz olarak alacağını beyan ve kabul eder.

15.2. Kiracı malı özenle kullanmak zorundadır. Malda montaj ve verimlilik için zorunlu olanlar dışında hiçbir değişiklik yapılamaz, eklemede bulunulamaz. Malın orijinal durum ve görünümünü bozan herhangi bir değişiklik eklenti olarak kabul edilir. Mal başka bir mal veya şey ile birleştirilmiş ise o mal veya şeyin parçası mütemmim cüz'ü haline gelmez. Mal, amacına uygun, üreticinin tavsiye ettiği şekilde monte edilecek, çalıştırılacak, teknik kapasitesi içinde kullanılacaktır. Aşırı yüklemeli, zorlamalı, belli bir zaman parçası içinde mutlak teknik süresi dışında kullanılmayacaktır. Malın bu hükme aykırı kullanılmasından ve aşırı yıpranmasından doğan sorumluluk Kiracıya aittir. Kiralayan, dilediği zaman malın durumunu, kullanılma şeklini kontrol etmek hakkına sahiptir.

15.3. Kiracının Kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şartlara aykırı kullandığının tespiti halinde, keyfiyet kendisine ihbar edilerek (Kiralayan tarafından sözleşmenin devam ettirilmesinin beklenmeyeceğini teşkil eden hallerde ayrıca bir ihbara, ihtaraya gerek yoktur) tanınan sürede Kiracı, derhal gerekli bakım ve onarımı yapmak veya yaptırmak ve Kiralanan'ı eski haline getirmek için gerekli tedbirleri, tüm masrafları kendisine ait olmak üzere almak veya aldırarak zorundadır. Kiracının yükümlülüklerini yerine getirmemesinin mevzuattaki düzenleme çerçevesinde Kiralayan'dan, sözleşmenin devam ettirilmesinin beklenmeyeceği hükmü kapsamında sayılacağını ve bu durumun Kiralayan'a, başkaca bir süre tanımaksızın tek yanlı olarak serbestçe ve tazminatsız olarak Sözleşmeyi feshetme hakkını vereceğini, Kiralanan'ın uğradığı hasar gidermeyi, Kiralanan'ın değer kaybı da dahil olmak üzere Kiralayan'ın uğradığı ve uğrayacağı zararların tamamını tazmin etmeyi ve ödeme planı uyarınca ödemesi gereken tüm kira bedellerini ferileriyle birlikte nakden ve defaten Kiralayan'a ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

16. MALIN BAKIM VE TAMİRİ

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminözü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

6

ŞEKER GAYRİMENKUL
FATİH ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Malın her türlü olağan ve olağanüstü bakımı, tamiri, korunması ve bunlarla ilgili tüm işçilik, malzeme, yedek parça, nakliye, muayene ve benzeri masraflar Kiracıya aittir. Kiracı bakım ve tamiri, yetkili servisine, bakım ve tamir şartlarına uyarak yaptırmaya tamirde orijinal parçalar kullanmaya zorunludur. Kiralayanın talebi halinde Kiracı satıcı veya üretici ile veya Kiralayanın uygun gördüğü kuruluş ile bakım anlaşması imzalar. Bu hükme aykırılığın sorumluluğu Kiracıya aittir.

17. MALIN SİGORTA ETTİRİLMESİ

17.1. Kiracı, malı ve teminatları Kiralayan adına, muhtemel tüm risklere ve olağanüstü hallere karşı gerekli tüm şart ve kizlarla sigorta ettireceğini ve sigorta ile ilgili tüm prim ve masraflarla, gider vergilerini ödeyeceğini, sigorta sürelerinin sona ermesi halinde aynı şekilde tüm risklere karşı sigortayı yenilettiğini gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Sigorta primlerinin ödenmesi ile ilgili her türlü sorumluluk Kiracıya aittir. Kiralayan gerekli gördüğü takdirde, kendisine ait hiçbir sorumluluk almaksızın tüm masrafları Kiracıya ait olmak üzere sigorta yaptırabilir ve bunlarla ilgili masrafları Kiracı hesabına resen borç kaydeder.

17.2. Sigorta sözleşmesinden doğan tazminatlar doğrudan Kiralayana ödenir. Kiralayan rizikonun kısmen veya tamamen gerçekleşmesi halinde, sigortacıya gereken beyan ve ihbarlarda bulunmaya, hasar tespiti yaptırmaya, hakem, bilirkişi, seçimi ve tayinine mahkemeye, icraya başvurmaya, sigorta tazminatını tahsile, tazminatın işbu sözleşme hükümleri uyarınca tahsis ve tediye cihet ve amacını tayin ve tespiti, sigorta şirketi ile sulh olmaya, sigorta şirketini ibra etmeye yetkilidir. Bu halde Kiralayan ancak ağır kusurundan ve kasten Kiracının zararına hareket etmesinden sorumludur. Sigorta şirketi ile Kiralayan arasındaki ihtilaf ve davalardan doğan masraflar Kiracıya aittir. Bu ihtilaflarda dava veya takipleri Kiralayan, Kiracıya ihbar etmek zorunda değildir.

17.3. Bu sözleşmede zikredilen kıymetleri Kiralayan, Kiracının muvafakatini almaya hacet almaksızın kendisi adına, uygun göreceği rizikoya karşı dilediği şartlarla, kendiliğinden de sigorta ettirebilir. Teminatların sigorta ettirilmesi veya süresi biten sigortaların yenilenmesi için ödenecek prim, masraf ve her türlü vergiler Kiracıya aittir. Bunların Kiracı tarafından ödenmemesi halinde Kiralayan, bunları Kiracının hesabına borç kaydeder.

17.4. Kiracı, sözleşme konusu mal ve teminatların sigorta edilip edilmediğini, sigortalı malın niteliğine göre sigorta ettirilmesi gereken rizikoları karşılayıp karşılamadığını, sigortanın süresini, süresi biten sigortaların yenilenip yenilenmediğini takip ile yükümlüdür. İşbu sözleşme konusu mal ve teminatların sigorta ettirilmesi gerektiği halde, ettirilmemesi sonucu meydana gelmiş ve gelecek her türlü zarar ve ziyan Kiracıya aittir.

17.5. Malın ve teminatların, değerlerinden düşük bir bedelle sigorta ettirilmiş olmasından doğacak zararlar Kiracıya aittir. Kiracı, bundan dolayı Kiralayana karşı hiçbir iddia ve talepte bulunmamayı kabul ve taahhüt eder.

17.6. Kiracı, Kiralayan ile sigorta şirketinin kararlaştırdıkları tazminat tutarına itiraz ettiği takdirde kendisine 3 (üç) günü geçmeyecek bir süre verilebilir. Bu süre içinde Kiracı tazminat tutarını Kiralayana öderse sigorta poliçesinden doğan haklar kendisine devredilebilir. Aksi takdirde Kiralayan tazminat miktarını sigorta şirketinden tahsile yetkilidir. Bu suretle alınan tazminat Kiralayanın alacağına yetmediği takdirde, Kiracı bakiyeyi ödemeyi taahhüt eder.

17.7. Kiracı, Kiralayanın öngördüğü sigortayı risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmezse kendi dilediği risk grubu için ve dilediği bedelle sigorta ettirebilir.

17.8. Primlerin zamanında ödenmemesi nedeni ile malın, sigorta koruması kapsamı dışında kalması veya sigortacının başka defilerden yararlanması sonucunda Kiralayanın malın yayii veya hasarı dolayısı ile uğradığı zarar da dahil, maruz kalabileceği diğer her türlü zararlar ve masraflar Kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu durumda Kiralayanın süre tanımaksızın sözleşmeyi tek tarafı olarak feshetme hakkı saklıdır.

17.9. İşbu madde şartlarında Kiralayana sağlanan yetkilerin kullanılmaması, Kiralayana hiçbir sorumluluk getirmeyeceği gibi, Kiracının sorumluluklarını azaltan biçimde yorumlanamaz.

18. KIRACI'NIN BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ

18.1. Kiracı, işbu sözleşme ve ekleri ile işbu sözleşmenin ve eklerinin uygulanmasından doğan her türlü ihbar, beyan, ve bildirimlerini noter vasıtasıyla ve Tebligat Kanunu hükümlerine uygun şekilde yapacaktır. Kiracı ödeme şekline, malın teslim edilmesine veya edilmemesine, reddine, bozukluk ve

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Elendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

7

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

diğer ihbarlara, malın geriye gönderilmesine, hasarına, kaybına, yerinin değiştirilmesine, üçüncü kişilerce üzerinde hak iddia edilmesine, herhangi bir iddia ve davaya, tamir ve bakımına, yaptığı kazalara, kişilere, çevreye, mallara verdiği zararlara, sigorta primlerini ödemediğine, malın yerinin değiştiğine, Kanundaki sözleşmenin sona erme hallerinden birinin vuku bulduğuna ve diğer her türlü hususlara ilişkin olarak yazılı bilgi vermeye, teslim, tesellüm, ihbar, ihtar, kaza raporu, makbuz vs. gibi ilgili her türlü belgeleri Kiralayana vermeye mecburdur.

18.2. Kiracı; mala ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz, icra haciz tatbik edilmesi, iflas etmesi veya benzeri sebeplerle mala el konulması veya el konulma ihtimali bulunması halinde durumu derhal Kiralayana bildirmeye ve Kiralayanın mülkiyet hakkını ileri sürmeye mecburdur.

18.3. Bu maddeye aykırılıktan doğan sorumluluk Kiracıya ait olup, Kiracı, Kiralayanın bu nedenlerle uğrayacağı zararları tazmin ile yükümlüdür.

19. DEVİR

19.1. Kiralayan malı, kanun hükümleri dahilinde başkasına devre yetkilidir. Kiralayan bu sözleşmeden doğan haklarını kısmen veya tamamen başkalarına devredebilir. Kiracının, ihbar tarihine kadar muaccel olmuş her türlü borçlarından doğan sorumluluğu Kiralayana karşı devam eder.

19.2. Buna mukabil Kiracı, Kiralayandan yazılı izin/onay almak kaydıyla, kiracılık sıfatını ve/veya işbu Sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlik edebilir. Kiralayan hiçbir sebep göstermek zorunda olmaksızın Kiracının devir ve temlike ilişkin talebini reddetme hakkına sahiptir. Şayet Kiralayan devre izin/onay verir de devir gerçekleşir ve sözleşmede kiracı değişikliği yapılırsa, bu durumda değişiklik Kanun gereği sicile tescil veya şerh ettirilir. Devir, tescil, şerh ve sair bu işlemler nedeniyle her ne surette doğarsa doğsun, bircümle vergi, resim, harç, fon ve sair masraflar Kiracıya aittir. Ayrıca Kiracı, devire izin vermek için Kiralayanın talep edeceği ücret, komisyon ve sair masrafları da derhal ödemekle yükümlüdür.

20. KIRACININ SORUMLULUĞU

20.1. İşbu sözleşmede Kiracının sorumluluğu ile ilgili olarak öngörölmüş olan hükümler saklı olmak kaydı ile, malın kişilere, mallara, çevreye (çevre kirlenmesi ve diğer başka surette) verdiği her türlü zarardan münhasıran Kiracı sorumludur.

20.2. Her türlü resmi makamlar, merciler, idarelerinden hangi amaç, sebep, ihtiyaç veya gerekçe ile olursa olsun alınması gereken veya ikmalî icap eden her türlü izin, ruhsat, belge, onay, tasdik, tescil, şerh, terkin, kayıt ve bunların temdidî, devri, tashihi, suret tanzim ve tasdiki, bu amaçlar ile müracaat yapılması, müracaatın takibi ve sonuçlandırılması, belge tanzimi ve ilgili her türlü işlem münhasıran Kiracı tarafından icra ve ifa edilecektir. Kiracı mevzuatın kendisine yüklediği bütün yükümlülöklere riayete, belgeleri temine, Kiralayanın finansmanını yerlerine ve amaçlarına uygun kullanmaya ve bunları belgelemeye mecburdur. Kiralayan gereğinde; Kiracının defter ve belgelerini incelemeye ve onun hesabını inceletmeye yetkilidir.

20.3. Kiracının mevzuata riayetsizliği sebebiyle, Kiralayanın teşviklerden veya vergilerden veya diğer imkanlardan uğradığı kaybı, zararı ve ödemek zorunda kaldığı tazminat ve cezaları Kiracı tazminle ve Kiralayanın talebinde derhal ödemekle yükümlüdür. Bu zararları Kiralayan, Kiracının hesabına borç geçmeye ve varsa Kiracının hesaplarından veya hapis hakkı ve rehin hakkı bulunan hesaplardaki nakitlerinden hiç bir ihbara gerek olmaksızın tahsil ve mahsup etmeye yetkilidir.

20.4. Satıcı ile yapılmış bulunan satın sözleşmesinin feshi veya sözleşmeden dönölmesi halinde; Kiralayan da bu sözleşmeyi feshedebilir veya sözleşmeden dönebilir. Bu hallerde Kiralayanın bu sözleşmeden ve kanundan doğan hakları saklı kalmak kaydı ile Kiralayan satıcıdan tahsil edemediği satış bedelini ve diğer giderlerini Kiracıdan talep etme hakkına sahiptir; Kiracı talep üzerine bunları derhal ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

21. KIRALAYANIN SORUMLULUĞU

21.1. Kiralayanın, bütün işlem ve fiillerinde, işin ve eylemin gerektirdiği azami dikkat ve özeni gösterdiği kabul edilir; ispat yükü bunun aksını iddia edene aittir.

21.2. Kiralayanın sorumlu tutulabildiği durumlarda, Kiralayan sadece uğranılan maddi ve bilfiil gerçekleştiği mahkeme kararıyla tevsik edilmiş bulunan zararlardan sorumludur. Kiralayan kâr mahrumiyetinden ve manevî zarardan sorumlu değildir. Kiracı bu hususu kabul ile konuya ilişkin haklarından feragat etmiştir.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

8

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

21.3. Tarafların aksini kararlaştırmadığı durumlarda, mal bedeline ilişkin ödemenin malın Kiracı tarafından kabulü halinde veya Kiracının Kiralayan tarafından kabul edilecek olan yazılı talimatıyla yapılacağında taraflar mutabıktır.

22. TEMİNAT

22.1. Kiracı, işbu Sözleşmenin, Kiralayan ile akdetmiş olduğu Genel Kredi Sözleşmesi'nin eki olduğunu, bu sebeple Genel Kredi Sözleşmesi'nin teminatlara ilişkin hükümlerinin işbu Sözleşme için de geçerli olduğunu kabul ve beyan eder. Mevcut teminatlar riski karşılamaz hale geldiği takdirde Kiracı, Kiralayanın uygun göreceği nitelik ve miktarda teminat vermeğe, teminatları değiştirmeye, ek teminat vermeğe zorunludur. Kiracı; istenen teminatları, Kiralayanca belirtilecek süre, şekil ve şartlara uygun olarak vermeyi ve ilgili sözleşmelere Kiralayanın istediği şartların yazılmasını kabul ve taahhüt eder. Bu sözleşme ve taahhütler İcra Ve İflas Kanununda düzenlenen teminat verme taahhüdü anlamında olup, sonradan verilen teminatlar da bu taahhüde istinaden verilmiş sayılır.

22.2. Teminatlar asıl tüm borç yanında her türlü komisyon, masraflar, vergi, harç ve resimler, avukatlık ücretleri, uğranılacak zararlar, ziyanlar ve tazminatlar ile hangi sebeple olursa olsun Kiracının, Kiralayana karşı doğmuş ve doğacak sair her türlü borcu için de teminat teşkil eder. Bu itibarla her türlü teminatın en son borç ödeninceye kadar devam edeceği ve bu konularda hiçbir itirazda bulunulmayacağını Kiracı peşinen kabul eder.

22.3. İşbu teminatların varlığı hiçbir şekil ve surette Kiralayanın ihtiyati haciz talebine engel teşkil etmeyeceği gibi, öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapması mecburiyetini de gerektirmez. Kiracı teminatların varlığını gerekçe göstererek ihtiyati haciz ve ihtiyati tedbire itirazda bulunmayacağını, keza aynı gerekçe ile öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapma zorunda olduğuna dair itirazda da bulunmayacağını, konuya ilişkin haklarından feragat ettiğini peşinen kabul ve taahhüt eder.

22.4. Kiracı, kefil ve/veya avalistler işbu sözleşmenin aynı zamanda TTK. m. 680, 778, 818 hükümleri gereği Kiralayan için açık bono, açık poliçe ve açık çek için yetki anlamında olduğunu, bu nedenle Kiralayana verdikleri kambiyo senetlerinin bu hüküm muvacehesinde doldurularak Kiralayan tarafından kullanılabilceğini kabul eder.

22.5. Kiralayan, işbu madde mucibince nezdinde tuttuğu senetlerden, tahsil edilen senet bedellerini istediği takdirde ayrı bir rehinli hesapta tutmaya veya doğrudan borca mahsuba yetkilidir.

22.6. Kiracının Kiralayanın merkez ve tüm şubelerinde her ne sebeple olursa olsun bulunan/bulunacak bircümle cari hesapları, katılma hesapları ve kâr payları, kiralık kasalardaki mevcudu, lehlerine gelmiş ve gelecek havaleler ile gönderilecek havaleler, tahsile verilmiş olsalar dahi poliçe, bono, çek, konişmento, emtiayı temsil eden senetler dahil bircümle kıymetli evraklar, tahviller, hisse senetleri ve bunların kâr payları ve kuponları, altın ve her türlü mal üzerinde Kiralayan alacaklarının tamamen ödenmesine kadar, Kiralayanın rehin, hapis, virman, mahsup ve takas hakkı olduğunu Kiracı peşinen kabul eder. İşbu sözleşme aynı zamanda bu maddede yazılı tüm hususlarla ilgili olarak, taraflar arasında akdedilmiş bir rehin sözleşmesi hükmündedir.

22.7. Teminat konusu mallara ait her türlü gümrük, depo, ardiye, yedieminlik, bekçilik, nakil ve sair muhafaza ve gözetim masrafları, merhurlara ait bircümle belge ve bilgilere ait sorumluluklar da Kiracıya aittir. Teminatlar Kiracının hiçbir borcunun kalmaması halinde tamamen iade edilecek olup, teslim ve nakliye masrafları da Kiracıya ait olacaktır.

22.8. Kiralayanın mahsup, takas, virman yetkilerini kullanması için Kiracının tüm borçlarının muaccel olmasına gerek bulunmamaktadır.

22.9. Kiralayanın uhdesindeki bu değerlerden bir kısmını zaman zaman serbest bırakması hiçbir şekil ve surette bu haklarından vazgeçme anlamında olmayıp, Kiralayan dilediği takdirde bu haklarını istediği zaman kullanmaya yetkilidir.

23. MUACCELİYET SÖZLEŞMESİ, TEMERRÜT HALİ VE SONUÇLARI

23.1. Muacceliyetin Oluşması

23.1.1. Bu Sözleşmede, mevzuatta ve özellikle aşağıda yer alan ve kesinlikle bunlarla sınırlı olmayan diğer şartların gerçekleşmesi halinde, Kiracı ve sair ilgililerin Kiralayana olan borçlarının tamamı muaccel olur.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

9

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23.1.2. Kiracının Kiralayana karşı herhangi bir yükümlülüğünün ve borcunun, hangi sebeple olursa olsun kısmen dahi olsun vadesinde/süresinde hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi, kısmen yerine getirilmesi, kısmen ihlal edilmesi gibi tüm durumlar muacceliyet ve temerrüt sebebidir.

23.2. Muacceliyet Nedenleri

23.2.1. Borçların ödenmesini temin için Kiralayana verilmiş sözleşme, ödeme tablosu, poliçe, çek, bono ve sair belgelerde yer alan borçların herhangi birisinin kısmen dahi olsa vadesinde ödenmemesi.

23.2.2. Kiracı, kefil, avalist ve sair ilgililerin ödemelerini tatili, ödeme güçlüğü içerisinde düşmeleri, alacaklıları ile temdit anlaşması yapmaları, iflas, konkordato, iflasın ertelenmesinin talep edilmesi, yeniden yapılandırma, konsolidasyon ve benzeri anlaşmalar için girişimde bulunulması.

23.2.3. Kiralayana olan borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi için Kiralayan aleyhine harici anlaşmalarda bulunulması, tedbir, karar ve sair işlemlere başlanılmış olması.

23.2.4. Teminat verilmesi veya mevcut teminatların artırılması, ek-ilave teminat verilmesine ilişkin Kiralayan talebinin karşılanmaması.

23.2.5. Kiralayana verilen belge ve bilgilerin yanlış ve yanıltıcı olduğunun Kiralayan veya ilgili resmi ve özel merciler tarafından anlaşılması.

23.2.6. İlgili mevzuat gereği verilmesi gerekenler başta olmak üzere Kiralayan tarafından malvarlıkları ve mali durum ve sair hususlara ilişkin olarak talep edilecek bilgi ve belgelerin zamanında verilmemesi, eksik veya yanlış verilmesi.

23.2.7. Kiracının hissedarlık yapısında ve yönetim kadrolarındaki önemli değişiklikler.

23.2.8. Gerekli sigortaların hiç veya geçerli olarak yapılmaması, geç yapılması, sigorta primlerinin ödenmemesi.

23.2.9. Muacceliyet nedenleri olarak sayılan yukarıdaki nedenler tahdidi olmayıp, Genel Kredi Sözleşmesinde belirtilen haller ile mevzuatın muacceliyet nedeni olarak gördüğü haller ayrıca saklıdır.

23.3. Muacceliyetin Sonuçları

23.3.1. Muacceliyet halinde, Kiralayan, alacağının tamamını veya bir kısmını ferileri ile birlikte tahsil edebilmek için ilgililerin tamamı için ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir, haciz, iflas ve rehnin/ipoteğin bu Sözleşmede yer alan esaslar dahilinde paraya çevrilmesi, teminat mektupları ve sair garanti taahhütlerinin tazmin edilmesi, takas, virman, mahsup hakkının kullanılması dahil bircümle yasal yollardan dilediğine ve dilediklerine veya tümüne aynı anda başvurabilecektir.

23.3.2. Kiralayan, Kiracıdan olan alacağı, taşınır veya taşınmaz rehni ile teminat altına alınmış, şahsi teminat verilmiş, teminat senetlerinin vadesi gelmemiş de olsa, alacağı kısmen veya tamamen muacceliyet kazanmışsa, önce teminata başvurmadan da Kiracıya ve yasal gerekliliklere riayetle kefillere icra veya iflas yolu ile takip yapabilir.

23.4. Temerrüt Hali Ve Sonuçları

23.4.1. Kiracının kira ödeme planına göre vadesi geldiği halde ödenmeyen veya sair sebeplerle muaccel olan borçların ödenmemesi halinde; ayrıca bir ihtar, ihbar veya sair işleme gerek olmaksızın Kiracı temerrüde düşmüş olacak, Kanun ve Sözleşmedeki temerrüdün sonuçlarına ilişkin tüm hükümler uygulanabilecektir.

23.4.2. Tarafların kesin ve dönülemez mutabakatına göre temerrüt halinde Kiralayan aşağıdaki haklara sahiptir:

23.4.3. Kiralayan, Kiracının vadesinde ödenmeyen (geciken) borcunu herhangi bir ihtar veya başkaca bir işleme gerek olmaksızın vade günündeki (gün sonu oluşan) endeksleme kurundan Amerikan Dolarına endeksleyebilir. Amerikan Dolarına endeksleme münhasıran Kiralayanın ihtiyarında olup, dilerse Amerikan Dolarına endeksler, dilerse endekslemez. Kiralayanın seçimine karşı Kiracının herhangi bir itiraz, def'i hakkı söz konusu değildir. Kiracı konuyla ilgili her türlü talep, itiraz veya def'i haklarından peşinen feragat ettiğini dönülemez biçimde beyan ve kabul eder.

23.4.4. Kiralayan, borcu ister Amerikan Dolarına endekslesin, ister endekslemesin; her halükârda geciken borca, Sözleşme veya eklerinde yazılı olarak mutabık kalınan gecikme cezası oranları esas alınarak yapılacak kistelyevim hesaplamayla bulunacak tutarı; gecikmenin başladığı gün ile borcun fiilen ödendiği gün arasındaki süre için gecikme cezası olarak ilave etme hakkına sahiptir. Taraflar arasında oran konusunda yazılı bir mutabakat yoksa, hesaplamanın yapıldığı tarihteki Kiralayanın

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Ofisi

10

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

finansal kiralama işlemlerine uyguladığı en yüksek kâr payı oranları esas alınır. Borç Amerikan Dolarına endekslenmişse, ilave edilecek gecikme cezası hesabında, hesaplamanın yapıldığı tarihteki Kiralayanca Amerikan Doları için uygulanan en yüksek kâr payı oranı esas alınır.

23.4.5. Kiracı ve sair ilgililer yukarıdaki hususları kabul ile Kiralayanın bu haklarını kullanılmasıyla ilgili olarak her türlü itiraz ve def'i haklarından peşinen ve dönülemez biçimde feragat etmişlerdir.

23.4.6. Kiracı, yukarıdaki hakların Kiralayana sözleşme ve tarafların serbest iradeleriyle tanınmış haklar olduğunu ve Kiralayanın bu hakları münhasıran kendi ihtiyarında olmak üzere serbestçe kullanabileceğini; buna karşı hiçbir itirazda bulunmayacağını, her türlü itiraz, def'i, talep ve dava haklarından peşinen feragat ettiklerini gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt ederler.

23.4.7. Endekslemede esas alınacak kur: Kiralayanın kendi döviz alış kuru; ödemede ise Kiralayanın kendi döviz satış kurudur.

23.4.8. Endeksleme veya gecikme cezası veya sair tahsilatlar sonucunda oluşacak kur farkı ve diğer vergiler ilave edilerek Kiracıdan defaten tahsil edilir. Taraflar bu hususu peşinen kabul ederler.

23.4.9. Fiili ödeme tarihindeki kur, vade tarihindeki kurun altında olursa Kiracı borcunu, vade tarihindeki kurdan ödeyeceğini gayrikabili rücu kabul ve taahhüt eder.

23.4.10. Kiralayan, gecikmiş borca mahsup edilecek tahsilatları, endekslenen borcun altına düşmemek kaydıyla, Kiralayanın döviz satış kurundan Amerikan Dolarına çevirip Kiracı borcundan mahsuba yetkilidir.

23.4.11. Amerikan Dolarına endeksleme veya döviz cinsinden icra takibi yapma veya sair hakların kullanılması veya kullanılmaması Kiralayan için bir hak olup, asla vecibe olarak yorumlanamaz.

23.4.12. Yukarıdaki hükümler, borçlunun temerrüdüne ilişkin olarak Kiralayanın kanunlarda düzenlenen haklarından yararlanmasına engel olmayıp; Kiralayan dilerse bu hükümlerin yanında, ayrıca Genel Kredi Sözleşmesinde yer alan hakları ile diğer tüm kanunî haklarını da kullanabilir.

24. SÖZLEŞMENİN FESHİ

24.1. Sözleşme, Kiracının işbu sözleşmede yazılı yükümlülük ve taahhütlerine aykırı davranışları ile malın tam hasara uğraması ve Kiracının haklı bir sebep olmaksızın malı teslim almaması veya kabul etmemesi halinde, herhangi bir süre verilmeksizin Kiralayan tarafından feshedilebilir. Bu hallerde Kiracı, belirlenecek tazminatı derhal Kiralayana ödemekle yükümlüdür. Kanunun malın iadesi ile ilgili maddesi hükmü saklıdır. Bu hüküm sözleşmenin süre verilerek feshi halinde de uygulanır.

24.2. Kiracının ölümü, feshedilmesi veya iflası, iflası, aleyhine yapılan icra takibinin semeresiz kalması, ödeme güçlüğüne düşmesi, fiil ehliyetini kaybetmesi, kira bedellerinin ödenmeyeceği bir iyileştirme projesi ile iflasın ertelenmesi talebinde bulunması hallerinde Kiralayan sözleşmeyi feshedebilir. Bu halde Kiracı, Kiralayana karşı hiçbir ad altında talepte bulunamaz. Kiralayanın sair hakları ve tazminat talepleri saklıdır.

24.3. Akdın başladığı günden itibaren geçecek her 1 (bir) yıllık süreler içerisinde aylık kira bedellerinden herhangi 3 (üç) ünün veya üst üste 2 (iki) sinin zamanında ödenmemesi, Kiralayana sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkı verir.

24.4. Kiracının kira bedellerini ödemede temerrüde düşmesi üzerine, Kiralayanca keşide edilecek ihtar ile Kiracıya verilen sürenin sonunda geciken kira bedelleri ödenmemiş ise; Kiralayan tarafından fatura kesme işlemi durdurulabilir. Böyle bir durumda, Kiralayan tarafından ayrıca bir fesih iradesi açıklanmadıkça sözleşmenin yürürlüğüne ve geçerliliğine herhangi bir hâl gelmez; Kiracı, gecikmiş kira bedellerini ödemek suretiyle sözleşmeye devam edilmesini talep edebilir. Kiracının bu talebini kabul edip, etmeme tamamen Kiralayanın ihtiyarındadır; Kiralayan dilerse geciken kira bedellerini tahsil ederek (ve gerekirse kira ödeme çizelgesini tadil ederek) sözleşmeye devam edebilir, dilerse sözleşmeye devam edilmesini, sözleşme sonuna kadar ödenecek kira bedellerinin tamamının ödenmesi şartına bağlı kılabilir, dilerse de fesih iradesi açıklamak suretiyle sözleşmeyi fesih ile malı ve kalan alacaklarının tamamını talep edebilir.

24.5. Sözleşme, derhal fesih hallerinde fesih ihbarının tebliğ edildiği tarihte, diğer hallerde fesih ihbarında belirtilen sürenin sonunda sona erer.

24.6. Mevzuatın konuya ilişkin sair hükümleri saklıdır.

25. MALDAKİ ZARARIN TAZMİNİ

Sözleşme hangi sebeple sona ermiş bulunursa bulunsun, doğuş sebebi ne olursa olsun, Kiracı malda husule gelen hasarı, maldaki kusurun veya ayıbın verdiği zararı ve olağan sayılmayacak değer

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminözü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumlar Şubesi

11

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

eksilmesini derhal tazmine ve bakiye kira bedellerini ödemeye mecburdur. Malın tam hasarı halinde; Kiracı malın EK-1 ödeme tablosundaki toplam kira bedelinden o güne kadar ödediği toplam kira bedeli ile sigorta tarafından karşılanan bedel düşüldükten sonra kalan bedelin tamamını Kiralayana ödeyecektir.

26. MALIN İADESİ YÜKÜMÜ

Sözleşme ne sebeple sona ermiş bulunursa bulunsun Kiracı veya halefleri malı Kiralayana, hasar ve masrafları kendilerine ait olmak üzere, Kiralayana uygun görülen yerde, Kiralayanın teslim ihbarından itibaren; kiralanan menkul ise en geç 5 gün içinde iade, gayrimenkul ise en geç 1 ay içinde tahliye ve teslim eder. Bu süreler zarfında mal iade veya tahliye ve teslim edilmediği takdirde, Kiralayan malı bizzat geri almak için hasar ve bütün masrafları Kiracıya ait olmak üzere her türlü teşebbüste bulunabilir. Malın iadesinde vuku bulacak gecikmeden doğacak sorumluluk Kiracıya aittir.

27. KİRAÇININ, SÖZLEŞME SONUNDA MALI SATIN ALMA HAKKI

27.1. Kiracı, finansal kiralama sözleşmesinin sonunda finansal kiralama konusu malı satın alma hakkına sahiptir. Kiracı bu hakkını işbu sözleşme hükümleri tahtında ve usulüne uygun biçimde kullandığı takdirde sözleşme sonunda mal Ek-1 ödeme planında gösterilen peşin bedelle ve yine ödeme planında belirtilen tarihte Kiracıya satılıp devredilecektir. Devir işlemlerinde doğacak ve ödenmesi gereken; vergi, resim, fon, harç ve bircümle masraf ve ücretler ile rayiç bedel, yeniden değerlendirme vs. sebeplerle bunlarda meydana gelecek artışlar Kiracıya aittir. Kiracı, satışa esas değer devir esnasında ilgili mevzuat uyarınca gösterilmesi gereken değerlerden aşağı olamayacağını ve bu değere herhangi bir şekilde itirazda bulunmayacağını; satışa esas değer ne olursa olsun gerek alıcı ve gerekse satıcı tarafından ödenmesi gereken vergi, resim, fon ve harçlar ile sair giderlerin kendisi tarafından ödeneceğini; aksi takdirde Kiralayanın devir için zorlanamayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Mal bedeli ve diğer giderler Kiralayana ödendiğinde devir ve teslim gerçekleşmiş olacaktır. Şu şartla ki; sözleşmenin herhangi bir hükmü (Kıraların süresinde ödenmesi dahil) Kiracı tarafından ihlal edilmemiş olsun. Kiralayanın rızası halleri işbu hükmün dışındadır. Kiracı sözleşme sonunda ve satın alma hakkının doğumundan itibaren en geç 30 (otuz) gün içerisinde bedeli peşin ödeyerek satın alma seçeneğini kullanabilir.

27.2. Kiracı yukarıdaki fıkra hükmüne göre ve belirtilen süre içerisinde satın alma hakkını kullanmaz ve/veya finansal kiralama konusu mal üzerindeki zilyetliğine usulünce son verecek biçimde Kanuna ve ilgili mevzuata uygun biçimde Kiralayana iade ve teslim etmez ise, işbu madde ve sözleşmenin ilgili maddesi mucibi yapılacak tebligatı müteakip Kiralayan, ilgili yasa ve mevzuat hükümleri uyarınca tek tarafı olarak malı Kiracı adına devir ile ilgili her türlü işlemi, müracaat ve tescil taleplerini yapma hak ve yetkisini haiz olacaktır. Kiralayanın malı, tek tarafı olarak Kiracı adına devir etmek için yapmak zorunda kalacağı bütün masraflar ve uğrayacağı bütün zararlar da Kiracıya ait olup; Kiralayan tarafından resen borç kaydedilip, tahsil edilecektir. Taraflar bu hususta dönülemez biçimde mutabıktır.

27.3. Sat-kirala-geri al yöntemi ile yapılan finansal kiralama işlemlerinde vergi ve harç istisnalarından yararlanılması durumunda, ilgili Kanun ve mevzuat uyarınca kiracı tarafından kiralayana satılan taşınır ve taşınmazlar kiralayan tarafından kiracıya geri kiralanan ve kiracı sözleşme sonunda bu kıymetleri geri almak zorundadır. Bu sebeple, Tarafların devir haklarına ilişkin yukarıdaki hükümler bizzat kiracıdan satın alınıp geri kiralanan ve sözleşme sonunda kiracıya geri satılan (Sat-kirala-geri al) işlemlerinde uygulanmaz. Aksi halde doğacak her türlü vergi, harç ve bunların cezaları ile gecikme zam ve faizlerinden kiracı sorumludur.

28. FİNANSAL KİRA BEDELİ VE KİRA FATURASININ TANZİMİ

28.1. Finansal kiralama konusu olan malın toplam kiralama bedeli Ek-1 ödeme planında gösterilmiştir. Bu bedelin ödeme şekli, tarihleri ve buna ilişkin diğer ayrıntılar, bu sözleşmenin eki ve mütemmimi olarak düzenlenen Ek-1 Ödeme Planında açıkça gösterilmiştir.

28.2. Ödeme Planındaki ödemelerin başlangıç tarihinde ve devamında finansal kiralama konusu mal henüz imal edilmemiş veya mal henüz Kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi Kiracı kira bedellerini Ödeme Planına uygun olarak ödemek mecburiyetindedir. Finansal kiralama konusu malın imal veya teslim süresi iki yılı aşsa dahi Kiracı, imal veya teslim süresinin tamamlanmasını bekleyeceğini, imal veya teslim süresinin gecikmesini gerekçe göstererek Kiralayana karşı herhangi bir hak, alacak

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminözü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumlar Şubesi

12

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

veya sair talepte bulunmayacağını; söz konusu haklarından peşinen feragat eylediğini gayrikabili rücu kabul beyan ve taahhüt eder. Kiracı, imal veya teslim süresinin iki yılı aşmasında Kiralayanın kastı veya kusuru olduğunu kesin delillerle kanıtlamadıkça, Kiralayanın açık ve yazılı onayını almaksızın sözleşmeden dönemez, kira bedellerini ödemekten kaçınamaz.

28.3. Söz konusu ödeme planında maliyeti etkileyen mevcut unsurların (vergi, resim, fon, masraf vb.) değişmeyeceği varsayılarak hazırlanmış olup; maliyeti etkileyen mezkur bu unsurların değişmesi halinde ödeme planı da değişecek ve Kiralayan tarafından oluşturulan yeni ödeme planı taraflara tebliğ edilecektir. Kiracı Sözleşme ekinde yer alan veya bilahare yeniden tanzim edilerek tebliğ edilecek kira ödeme planına herhangi bir itirazda bulunmamayı ve hesaplamada Kiralayanın hesap şeklinin ve borcun tespitinde Kiralayanın defter kayıtlarının esas alınacağını peşinen kabul etmişlerdir. Kira faturaları, kira bedellerinin ödeme süresi içerisinde ödenmesi gereken kira bedeli kadar her ay tanzim edilecek, kira faturasının tanzim edilmiş olması kira bedelinin ödendiği anlamına gelmeyecektir. Kira ödemesi ile tanzim edilen fatura arasında kur farkı oluşuyorsa, Kiracı kur farkından kaynaklanan vergi, fon ve sair farkları derhal ve defaten Kiralayana ödeyecektir.

29. KIRACININ TEŞVİKLE İLGİLİ TAAHHÜDÜ

29.1. Kiracı, sözleşme konusu malın teşvik imkanlarından istifade edebilmesi için kendisine verilmiş Teşvik Belgesindeki haklardan, işbu finansal kiralama konusu malla ilgili olan teşvikleri hak ve unsurları Kiralayana devretmeyi; teşvik alınması ile ilgili olarak Kiralayanın yapması gereken müracaat ve işlemleri bizzat takip ve organize etmeyi, bununla ilgili tüm yazışmaları ve bildirimleri bizzat hazırlamayı ve takip etmeyi ve neticelendirmeyi velhasıl bu işleri neticelendirmenin işlem, masraf ve sorumluluğunu kabul ve taahhüt etmiştir.

29.2. Bu nedenle, Kiralayanın bilcümle resmi, ve hususi kişiler ve merciler nezdinde yapacağı müracaatlar neticesinde, hangi sebeple olursa olsun, işbu teşviki alamamasından veya geç almasından dolayı Kiralayanın hiçbir surette mesul olmayacağını; bu sebepten dolayı hiçbir hak ve talepte bulunmamayı ve işbu finansal Kiralama sözleşmesindeki mükellefiyetlerini etkilemeyeceğini Kiracı açıkça kabul ve taahhüt etmiştir.

29.3. Teşvikle ilgili doğmuş ve ileride teşvik, vergi ve sair mevzuatta meydana gelecek değişiklikler nedeniyle, nevi, miktar ve oran itibarı ile doğacak bilcümle vergi, resim ve harçların da Kiracıya ait olduğunu, ayrıca Teşvik Belgesinin Kiralayan adına alınması durumunda açılmış olan akreditif ile ilgili doğan borçları ödemeyi ve bunları Kiralayanın yazılı bildirimi üzerine derhal nakden ve defaten ödemeyi Kiracı kabul ve taahhüt etmiştir.

29.4. Kiralama konusu malla ilgili Kiralayana devredilen belgelerdeki mükellefiyetler nedeniyle; Kiracı, işbu teşvikten doğan vecibelerin tümünü yerine getireceğini, yerine getirmemesi veya eksik yerine getirmesi halinde Kiralayanın ödemek zorunda kalacağı tüm ceza, vergi, gümrük, resim, harç ve benzeri giderlerle uğrayacağı tüm zararları derhal, nakden ve defaten Kiralayana ödemeyi Kiracı kabul ve taahhüt etmektedir. Kiralayanın bu meblağı re'sen Kiracının hesabına borç kaydedebileceğini de Kiracı kabul etmiştir.

30. TEBLİGAT ADRESLERİ

30.1. Kiracı, Kiralayan ile olan ilişkileri nedeniyle Kiralayan tarafından yapılacak tebligatların kendisine ulaşabilmesi için, tebligata elverişli (fiziki ve elektronik) adresini Kiralayana bildirmek zorundadır. Kiracı böyle bir bildirimde bulunmaz ve Kiralayanın talebi üzerine derhal geçerli ve tebligata elverişli adreslerini Kiralayana bildirmez ise Kiralayan işbu sözleşmeyi fesh ve Kiracının tüm borçlarını muaccel kılabilir. Yasa gereği Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) adreslerine tebligat yapılması gereken kişiler, derhal elektronik adres edinmek ve bu adresi Kiralayana bildirmek ile mükelleftirler; aksi halde doğabilecek sonuçlara katlanmayı peşinen kabul ederler.

30.2. Kiracı, Kefil ve diğer imza sahipleri, kendilerine tebligat yapılabilmesi için işbu Sözleşmede yazılı adreslerinin, Sözleşmede adres yazılı değilse Kiralayana herhangi bir sebeple bildirilmiş adreslerinin; her ikisinin de olmaması halinde ise Ticaret Sicilindeki (ya da gerçek kişiler için MERNİS sistemindeki) son adreslerinin tebligat adresi sayılacağını; adres değişikliklerinin derhal yazılı olarak noter vasıtası ile Kiralayana bildirileceğini, aksi halde Kiralayana bildirilmiş adreslerinin tebligat adresi olarak geçerli olmaya devam edeceğini dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

13

ŞEKER GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

30.3. Yasal zorunluluklar saklı kalmak kaydıyla Kiralayan, kendisine bildirilen fiziki ve/veya elektronik adreslerden dilediğine tebligat gönderme hak ve yetkisine sahiptir; Kiracı hiçbir gerekçeyle Kiralayanın seçimine itirazda bulunamaz. İşbu Adres Sözleşmesine istinaden Kiralayan nezdindeki adreslerinden herhangi birine yahut ticaret siciline (gerçek kişiler için MERNİS sistemindeki) son adrese gönderilmiş olması kaydıyla, gönderilen tebligat muhatabına ulaşmasa dahi tebligatın adrese ulaştığı tarihte muhatabına yapılmış sayılacağını Kiracı, Kefil ve diğer imza sahipleri ve dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

31. SÖZLEŞMEYLE KİRALAYANA TANINMIŞ OLAN HAKLAR

31.1. Kiralayan, vadesi gelmiş olsun veya olmasın alacaklarından herhangi birini veya hepsini Kiracıya bildirimde bulunmaya gerek duymaksızın, Kiracının Kiralayandan olan her türlü alacağı, cari ve katılma hesapları veya Kiracı hesabına tahsil ettiği ve edeceği çek bedelleri ile takas ve/veya mahsup etmeye yetkilidir.

31.2. Kiracı, lehlerine gelmiş olan havalelerin kendilerine bildirimde bulunmadan Kiralayan tarafından adlarına kabul ve hesaplarına alacak kaydedilmesini, havale tutarı üzerinde Kiralayanın Kiracıdan olan her türlü hak ve alacakları nedeniyle rehin hakkının ve mahsup yetkisinin bulunduğunu kabul ederler.

32. DELİL SÖZLEŞMESİ

Kiralayan ile Kiracı arasındaki her türlü ihtilaflarda, alacağın varlığı ve miktarının belirlenmesi açısından Kiralayanın defterlerinin, kayıtlarının ve sair belgelerinin muteber olduğunu; bu belgelerin, Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.193 hükmü uyarınca kesin delil teşkil ettiğini, Kiracı kabul ve taahhüt etmiştir.

33. BAĞIMSIZLIK

Bu sözleşmede, eklerinde, ilgili senet ve belgelerde yer alan bazı hüküm, şart ve kayıtlardaki geçersizlik, iptal edilebilirlik, herhangi bir şekilde kanuna aykırılık veya icra ve infaz edilemezlik, bu sözleşmenin diğer hükümlerinin, sözleşme ve eklerinin ve diğer belgelerin geçerliliğini ve bağlayıcılığını etkilemez.

34. YETKİLİ MAHKEME

Bu Sözleşmeden kaynaklanan her türlü ihtilaf için İstanbul (Çağlayan) mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir. Kiralayanın, şubelerinin bulunduğu yerlerdeki mahkeme ve/veya icra dairelerinde dava açma ve takip yapma hakları saklıdır.

35. GENEL KREDİ SÖZLEŞMESİYLE BAĞLANTI

Bu Sözleşme, başta ve özellikle genel kredi sözleşmesi olmak üzere, Kiracının daha önce Kiralayan Katılım Bankası ile akdetmiş olduğu tüm kredi sözleşmelerinin eki ve ayrılmaz bir parçası olup, bu Sözleşmede yer alan hükümler daha önce imzalanmış tüm sözleşmeler için de aynen geçerli olduğu gibi; şayet bu sözleşmede düzenlenmeyip Genel Kredi Sözleşmesinde düzenlenmiş husus ve hükümler varsa, bu hükümler de Kiracı için geçerli ve bağlayıcıdır.

Kiralayan

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.

Kiracı: 1526850

Adı, Soyadı/unvanı: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kiracı Ticaret Sicil No: 87086-5

Kiracı Vergi Daire/No: 34248-ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ / 8010706815

**Adresi: EMNİYET EVLERİ MAH AKARSU CADDESİ PROMESA SİT.D KAPISI AP.N:3/51
KAĞITHANE İSTANBUL TÜRKİYE 34415**

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilimbcm.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

14

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Mahin Kullanılacağı Adres : Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 171/A (Metrocity - A Blok), Kat: 12, Ofis No: 182, Şişli / İSTANBUL

Telefon: 0212 398 30 00

Mail : serdar.eser@sekergyo.com.tr

EKLER

EK - 1: KİRA ÖDEME PLANI

EK - 2: PROFORMA FATURA VE TAPU BELGESİ

EK-1-KİRA ÖDEME PLANI

İşbu Finansal Kiralama Sözleşmesi eki kira ödeme planı, taraflar arasındaki anlaşma uyarınca kira tutarlarının, ilgili Taksit Tarihinden bir önceki ayın Taksit Tarihine tekabül eden günden bir önceki gün itibarıyla <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/7955/tlrefk-verileri> sayfasında yayınlanan TLREFK verisi üzerinden hesaplanacağı şekilde oluşturulmuş ve Kiracı tarafından da ödemelerin bu hesaplama göre yapılması kabul ve taahhüt edilmiştir. Hesaplama Dönemi aylık, 3 aylık, 6 aylık veya 12 aylık olarak belirlenebilecek olup, tercih edilen döneme göre finansman başlangıcında oluşan T-1 TLREFK verilerine göre ödeme planı oluşturulacak ve seçilen dönem boyunca oran değişmeyecektir. Seçilen dönem sonunda tekrar T-1 deki yeni oluşacak TLREFK verilerine göre ödeme planı oluşturulacaktır. TLREFK verisinin alınacağı tarihin resmi tatile rastlaması halinde, bir önceki iş günü verisi üzerinden hesaplama yapılacaktır.

Kiracı, her bir Taksit Tarihinde, TLREFK verisine göre ödemesi gerekecek olan Kira Bedeli' ni hesaplayarak, BANKA' ya ödemekle yükümlüdür. BANKA açısından herhangi bir yükümlülük anlamına gelmemek kaydıyla, BANKA dilerse ödenecek taksit tutarını KİRACI' ya SMS, e-posta vb. herhangi bir iletişim aracıyla bildirebilir. BANKA' nın bildirim yapmaması KİRACI' nın taksit tutarını zamanında ve eksiksiz ödeme yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz.

Müşteri Adı / Unvanı	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Müşteri No	1526850
Proje Kuru	1	Aylık Kar Oranı	1,483133333
Proje Tarihi	12/05/2023	Şube	64 - İSTANBUL AVRUPA KURUMSAL
Proje No	9920	Gecikme Cezası Oranı	1,77976
Ürün	FINANSAL KİRALAMA ALACAKLARI	Expertiz Ücreti	0,00
Ortalama Vade Kar Oranı	19,7580	Finansman Tutarı	Ek bir sözleşme ile belirlenecektir
Toplam Maliyet	Oluşacak Taksitlere göre Değişiklik Göstermektedir.	Taksit Sayısı	24
Borçlanma Para Cinsi	TRY	Borçlandırma Tutarı	53.891.115,23
Sözleşme Süresi		Ortalama Vade Gün Sayısı	382

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Elendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

15

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Malin Kiracıya Devir Bedeli (KDV Hariç)	200.000,00 TRY	Kdv Oranı (%)	0
		Komisyon (Kdv Dahil)	450.000,00 TRY
Peşinat (Kdv Dahil)	6.500.000,00 TRY	ALTIMİLYONBEŞYÜZBİN TRY	
Net Fon Tutarı	45.000.000,00 TRY	KIRKBESMİLYON TRY	
Toplam Kar Tutarı	8.891.115,23 TRY	SEKİZMİLYONSEKİZYÜZDOKSANBİRBİNYÜZ NBŞ TRY YİRMİÜÇ Kır	
Toplam Kira Kdv'si	0,00 TRY		
Toplam Taksit Tutarı	53.891.115,23 TRY	ELLİÜÇMİLYONSEKİZYÜZDOKSANBİRBİNYÜZ ONBEŞ TRY YİRMİÜÇ Kır	

KİRA NO	KİRA ÖDEME TARİHİ	TAKSİT TUTARI (TRY)	ANA PARA (TRY)	KAR (TRY)	KDV (TRY)	KALAN ANAPARA (TRY)
1	12/06/2023	2.245.463,14	1.511.312,14	734.151,00	0,00	45.000.000,00
2	10/07/2023	2.245.463,14	1.600.467,91	644.995,23	0,00	43.488.687,86
3	10/08/2023	2.245.463,14	1.624.204,99	621.258,15	0,00	41.888.219,95
4	11/09/2023	2.245.463,14	1.648.294,11	597.169,03	0,00	40.264.014,96
5	10/10/2023	2.245.463,14	1.672.740,51	572.722,63	0,00	38.615.720,85
6	10/11/2023	2.245.463,14	1.697.549,48	547.913,66	0,00	36.942.980,34
7	11/12/2023	2.245.463,14	1.722.726,41	522.736,73	0,00	35.245.430,86
8	10/01/2024	2.245.463,14	1.748.276,74	497.186,40	0,00	33.522.704,45
9	12/02/2024	2.245.463,14	1.774.206,01	471.257,13	0,00	31.774.427,71
10	11/03/2024	2.245.463,14	1.800.519,85	444.943,29	0,00	30.000.221,70
11	15/04/2024	2.245.463,14	1.827.223,96	418.239,18	0,00	28.199.701,85
12	10/05/2024	2.245.463,14	1.854.324,13	391.139,01	0,00	26.372.477,89
13	10/06/2024	2.245.463,14	1.881.826,23	363.636,91	0,00	24.518.153,76
14	10/07/2024	2.245.463,14	1.909.736,22	335.726,92	0,00	22.636.327,53
15	12/08/2024	2.245.463,14	1.938.060,16	307.402,98	0,00	20.726.591,31
16	10/09/2024	2.245.463,14	1.966.804,17	278.658,97	0,00	18.788.531,15
17	10/10/2024	2.245.463,14	1.995.974,50	249.488,64	0,00	16.821.726,98
18	11/11/2024	2.245.463,14	2.025.577,46	219.885,68	0,00	14.825.752,48
19	10/12/2024	2.245.463,14	2.055.619,48	189.843,66	0,00	12.800.175,02
20	10/01/2025	2.245.463,14	2.086.107,06	159.356,08	0,00	10.744.555,54
21	10/02/2025	2.245.463,14	2.117.046,80	128.416,34	0,00	8.658.448,48
22	10/03/2025	2.245.463,14	2.148.445,43	97.017,71	0,00	6.541.401,68
23	10/04/2025	2.245.463,14	2.180.309,74	65.153,40	0,00	4.392.956,25
24	12/05/2025	2.245.463,01	2.212.646,51	32.816,50	0,00	2.212.646,51
TOPLAM		53.891.115,23	45.000.000,00	8.891.115,23	0,00	-

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminözü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İçişleri Avrupa Kurumsal Şubesi

16

SEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- Sözleşmenin fesih ile sona ermesi halinde, toplam kiralama bedeli ile sözleşmenin feshi tarihine kadar Kiracı tarafından ödenmiş bulunan bedel arasındaki fark, Kiracı tarafından Kiralayan ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine derhal ve bir kerede ödenir.
- Halen yürürlükteki mevzuata göre vergi, harç, resim ve teşvik uygulamalarında meydana gelecek değişikliklerin toplam kira bedelini aleyhte etkilemesi halinde toplam bedel yeniden hesaplanır ve hesaplanan yeni bedelle eski bedel arasındaki negatif fark kalan kira bedellerine yansıtılır. Kur farklarından doğan yük Kiracıya aittir.
- Toplam kiralama bedelini gösteren Kira Ödeme Plan / ları tahmini olarak hazırlanmış olup kira bedelleri yukarıda belirtilen ödeme planına uygun olarak ödenir. Kesin kira ödeme planı ek bir sözleşme ile belirlenecektir. Kiralama bedellerinden herhangi biri ödenmediği takdirde bakiye tüm kira bedelleri muaccel olur. Bu durumda ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş., diğer tüm hakları saklı kalmak kaydı ile tüm alacağını takibe yetkilidir.
- Yukarıda yer alan Toplam Kiralama Tutarına, malın ithaline ya da yurt içinden teminine ilişkin oluşabilecek gümrük vergisi ve gümrüklemeyle ilişkin hizmet bedelleri ile nakliye, navlun, ardiye, noter, ruhsat, tescil, harç, dönemsel vergiler vs. masraflar dahil olmayıp, kesin maliyet ek bir sözleşme ile belirlenecektir.
- Kiracı mal bedeli toplam tutarını aktifinde bir "hak" olarak muhasebeleştirecektir.
- Finansal kiralama konusu mal henüz imal edilmemiş veya mal henüz Kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi Kiracı kira bedellerini Ödeme Planına uygun olarak ödemek mecburiyetindedir.
- Kiracı sadece kiralayan tarafından kabul edilip tanınmış bulunan veya mahkeme kararı ile kesinleşen karşı taleplerini kira bedelleriyle takas edebilir, diğer hiçbir halde kiracının takas hakkı yoktur.
- Gün sayısı: Bir önceki taksit tarihi ile birlikte ilgili taksit tarihi arasında geçen gün sayısı olarak hesaplanacaktır.
- Gecikme Cezası Oranı: Her bir taksit için belirlenecek gecikme cezası oranı, ilgili taksit için oluşacak kar oranına bağlı olarak hesaplanacaktır. Buna göre, geciken her bir taksite, gecikmenin gerçekleşeceği ay için en son güncellenen kar oranının %30 fazlası kadar gecikme cezası yansıtılır.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

ŞEKER GAYRİMENKUL
KATILIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Şeker GYO

PROFORMA FATURA

PROFORMA FATURA TARİHİ : 11 Mayıs 2023

PROFORMA FATURA NO : 1

Firma Adı	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
Vergi Dairesi ve Vergi No	BÜYÜK MÜKÜLLEFLER VD / 998 079 3117
Adres	HOYBAR MAH. ŞEYHÜLSLAM HAYRİ EFENDİ CAD. NO:12 PK: 34112 BAHÇEKAPI FATİH İSTANBUL

No	Açıklama	Adet	Birim Fiyat (TL)	Toplam Tutar (TL)
1	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy – Metrocity 1946 ADA, 132 PARSEL 12.KAT 182 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	51.500.000,00-TL	51.500.000,00-TL

Ara Toplam (TL)	51.500.000,00-TL
KDV	0,00-TL
Toplam (TL)	51.500.000,00-TL

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Açıklamaları:

3065 Sayılı KDV Kanunu 17/4/Y Maddesi Gereğince KDV İstisnadır.
(YalnızElibirmilyonbeşyüzbinTürkLirası)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emniyet Evi Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule Kat:11 No: 3/51 34415 Kağıthane-İstanbul
T: +90 212 298 30 00

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

18

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY		
	Ada:	1946	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m2		
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	OFİS	413/100000		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	A/- / 12	182	98 - 9613	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	24680464	Tüzel Kişiliklerin Ünav Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	14/01/2020 - 898	Yenileme Tarihi : 14/01/2020 Şirket Kayıt No : 272700 Yetkili Müdür Yardımcısı		
M-2669.78 MZLIK KİŞİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline mercaat edilmesi gerekmektedir.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 PK:34112 Fatih/İstanbul
www.ziraatkatilim.com.tr

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

19

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-17046730-754-7945/19502
Tarih: 16.11.2023
Dosya Numarası: 2023-110993



Sayı : E-17046730-754-7945/19502
Konu : 1946 ADA 132 PARSEL
YAZILI İMAR DURUMU HK

16.11.2023

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Emniyetevleri Mah. Akarsu Cad. No:3/51 K.11 Şeker Kule
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : a)ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 24.10.2023 tarih
ve 2023-107954 sayılı dilekçesi.

Şişli Mecidiyeköy Mahallesi 1946 ada 132 parsel sayılı yerin ilgi a) yazısı ile imar durumu
düzenlenmesi talep edilmektedir.

Söz konusu 1946 ada 132 parsel ile ilgili olarak Plan ve Proje Müdürlüğünün 09.11.2023 tarih
ve E-43623916-115.01.06-816 sayılı yazısı yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Ek :09.11.2023 tarih veE-43623916-115.01.06-816 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 755FD328

Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.sisli.bel.tr/izimliBelge/Sorgulama/>

Adres: Merkez Mahallesi Dartılaceze Caddesi No:8

Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL

Telefon No: (0212) 708 88 88 / 444 31 12

Kep Adresi: sislibeledivesi@hs01.kep.tr

Web: <https://www.sisli.bel.tr>

Bilgi için:MERCAN BULUT
Raportör



1/1

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Plan ve Proje Müdürlüğü
Sayı: E-43623916-115.01.06-816
Tarih: 09.11.2023
Dosya Numarası: 2023-113830



Sayı : E-43623916-115.01.06-816
Konu : 1946 ADA 132 PARSEL
YAZILI İMAR DURUMU HK

09.11.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 30.10.2023 tarihli ve E-17046730-754-7422 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, 1946 Ada, 132 sayılı parsel ile ilişkin imar durumu düzenlenmesi talep edilmektedir. Söz konusu parsel; 24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında KAKS:2.50 H:Serbest yapılanma koşullarında Ticaret Alanı fonksiyonunda kalmaktadır.

14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar kanununun 8. Maddesine (Ek paragraf:14/2/2021-7221/6md.) "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez" ve Geçici 20. Maddede belirtilen "...Bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsat başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." hükmü gereği, H: Serbest olarak belirlenen irtifaların yeniden düzenlenmesi gereği doğmuştur.

Söz konusu parseli de içine alan ve 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli - Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan parsellerde H: Serbest olarak belirlenen bina yüksekliklerinin kat sayısına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Şişli Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarihli ve 95 sayılı Meclis kararı ile uygun bulunarak; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı yasa kapsamında incelenerek karara bağlanmak üzere 25.11.2021 tarih ve 16135-101293 sayılı yazımızla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiş olup, halen onay süreci devam etmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Serdar ŞAHİN
Plan ve Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7AF3C1D7

Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.sisli.bel.tr/ImzaliBelgeSorgulama/>

Adres: Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No:8
Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL
Telefon No: (0212) 708 88 88 / 444 31 12
Kep Adresi: sislibelediyesi@hs01.kep.tr
Web: <https://www.sisli.bel.tr>

Bilgi için:MÜGE ERŞAHİN
Raporör



1/1

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		ŞİŞLİ BELEDİYESİ		07 AĞU 1996		Dosya No 523676	
1. Ruhsat Alınan Kurum		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası		4. Ruhsat Durumu	
YENİ Y...		ESENTEPE BÜYÜKDERE		303		1996 132	
5. Ruhsat Durumu		6. Ruhsat Durumu		7. Ruhsat Durumu		8. Ruhsat Durumu	
9. Ruhsat Durumu		10. Ruhsat Durumu		11. Ruhsat Durumu		12. Ruhsat Durumu	
13. Ruhsat Durumu		14. Ruhsat Durumu		15. Ruhsat Durumu		16. Ruhsat Durumu	
17. Ruhsat Durumu		18. Ruhsat Durumu		19. Ruhsat Durumu		20. Ruhsat Durumu	
21. Ruhsat Durumu		22. Ruhsat Durumu		23. Ruhsat Durumu		24. Ruhsat Durumu	
25. Ruhsat Durumu		26. Ruhsat Durumu		27. Ruhsat Durumu		28. Ruhsat Durumu	
29. Ruhsat Durumu		30. Ruhsat Durumu		31. Ruhsat Durumu		32. Ruhsat Durumu	
33. Ruhsat Durumu		34. Ruhsat Durumu		35. Ruhsat Durumu		36. Ruhsat Durumu	
37. Ruhsat Durumu		38. Ruhsat Durumu		39. Ruhsat Durumu		40. Ruhsat Durumu	
41. Ruhsat Durumu		42. Ruhsat Durumu		43. Ruhsat Durumu		44. Ruhsat Durumu	
45. Ruhsat Durumu		46. Ruhsat Durumu		47. Ruhsat Durumu		48. Ruhsat Durumu	
49. Ruhsat Durumu		50. Ruhsat Durumu		51. Ruhsat Durumu		52. Ruhsat Durumu	
53. Ruhsat Durumu		54. Ruhsat Durumu		55. Ruhsat Durumu		56. Ruhsat Durumu	
57. Ruhsat Durumu		58. Ruhsat Durumu		59. Ruhsat Durumu		60. Ruhsat Durumu	
61. Ruhsat Durumu		62. Ruhsat Durumu		63. Ruhsat Durumu		64. Ruhsat Durumu	
65. Ruhsat Durumu		66. Ruhsat Durumu		67. Ruhsat Durumu		68. Ruhsat Durumu	
69. Ruhsat Durumu		70. Ruhsat Durumu		71. Ruhsat Durumu		72. Ruhsat Durumu	
73. Ruhsat Durumu		74. Ruhsat Durumu		75. Ruhsat Durumu		76. Ruhsat Durumu	
77. Ruhsat Durumu		78. Ruhsat Durumu		79. Ruhsat Durumu		80. Ruhsat Durumu	
81. Ruhsat Durumu		82. Ruhsat Durumu		83. Ruhsat Durumu		84. Ruhsat Durumu	
85. Ruhsat Durumu		86. Ruhsat Durumu		87. Ruhsat Durumu		88. Ruhsat Durumu	
89. Ruhsat Durumu		90. Ruhsat Durumu		91. Ruhsat Durumu		92. Ruhsat Durumu	
93. Ruhsat Durumu		94. Ruhsat Durumu		95. Ruhsat Durumu		96. Ruhsat Durumu	
97. Ruhsat Durumu		98. Ruhsat Durumu		99. Ruhsat Durumu		100. Ruhsat Durumu	
101. Ruhsat Durumu		102. Ruhsat Durumu		103. Ruhsat Durumu		104. Ruhsat Durumu	
105. Ruhsat Durumu		106. Ruhsat Durumu		107. Ruhsat Durumu		108. Ruhsat Durumu	
109. Ruhsat Durumu		110. Ruhsat Durumu		111. Ruhsat Durumu		112. Ruhsat Durumu	
113. Ruhsat Durumu		114. Ruhsat Durumu		115. Ruhsat Durumu		116. Ruhsat Durumu	
117. Ruhsat Durumu		118. Ruhsat Durumu		119. Ruhsat Durumu		120. Ruhsat Durumu	
121. Ruhsat Durumu		122. Ruhsat Durumu		123. Ruhsat Durumu		124. Ruhsat Durumu	
125. Ruhsat Durumu		126. Ruhsat Durumu		127. Ruhsat Durumu		128. Ruhsat Durumu	
129. Ruhsat Durumu		130. Ruhsat Durumu		131. Ruhsat Durumu		132. Ruhsat Durumu	
133. Ruhsat Durumu		134. Ruhsat Durumu		135. Ruhsat Durumu		136. Ruhsat Durumu	
137. Ruhsat Durumu		138. Ruhsat Durumu		139. Ruhsat Durumu		140. Ruhsat Durumu	
141. Ruhsat Durumu		142. Ruhsat Durumu		143. Ruhsat Durumu		144. Ruhsat Durumu	
145. Ruhsat Durumu		146. Ruhsat Durumu		147. Ruhsat Durumu		148. Ruhsat Durumu	
149. Ruhsat Durumu		150. Ruhsat Durumu		151. Ruhsat Durumu		152. Ruhsat Durumu	
153. Ruhsat Durumu		154. Ruhsat Durumu		155. Ruhsat Durumu		156. Ruhsat Durumu	
157. Ruhsat Durumu		158. Ruhsat Durumu		159. Ruhsat Durumu		160. Ruhsat Durumu	
161. Ruhsat Durumu		162. Ruhsat Durumu		163. Ruhsat Durumu		164. Ruhsat Durumu	
165. Ruhsat Durumu		166. Ruhsat Durumu		167. Ruhsat Durumu		168. Ruhsat Durumu	
169. Ruhsat Durumu		170. Ruhsat Durumu		171. Ruhsat Durumu		172. Ruhsat Durumu	
173. Ruhsat Durumu		174. Ruhsat Durumu		175. Ruhsat Durumu		176. Ruhsat Durumu	
177. Ruhsat Durumu		178. Ruhsat Durumu		179. Ruhsat Durumu		180. Ruhsat Durumu	
181. Ruhsat Durumu		182. Ruhsat Durumu		183. Ruhsat Durumu		184. Ruhsat Durumu	
185. Ruhsat Durumu		186. Ruhsat Durumu		187. Ruhsat Durumu		188. Ruhsat Durumu	
189. Ruhsat Durumu		190. Ruhsat Durumu		191. Ruhsat Durumu		192. Ruhsat Durumu	
193. Ruhsat Durumu		194. Ruhsat Durumu		195. Ruhsat Durumu		196. Ruhsat Durumu	
197. Ruhsat Durumu		198. Ruhsat Durumu		199. Ruhsat Durumu		200. Ruhsat Durumu	
201. Ruhsat Durumu		202. Ruhsat Durumu		203. Ruhsat Durumu			

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

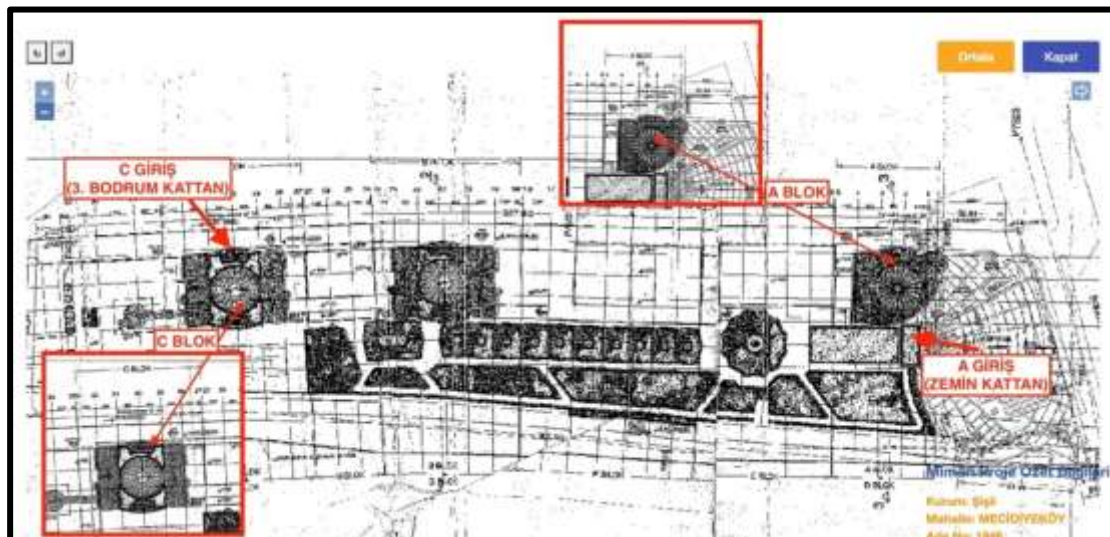
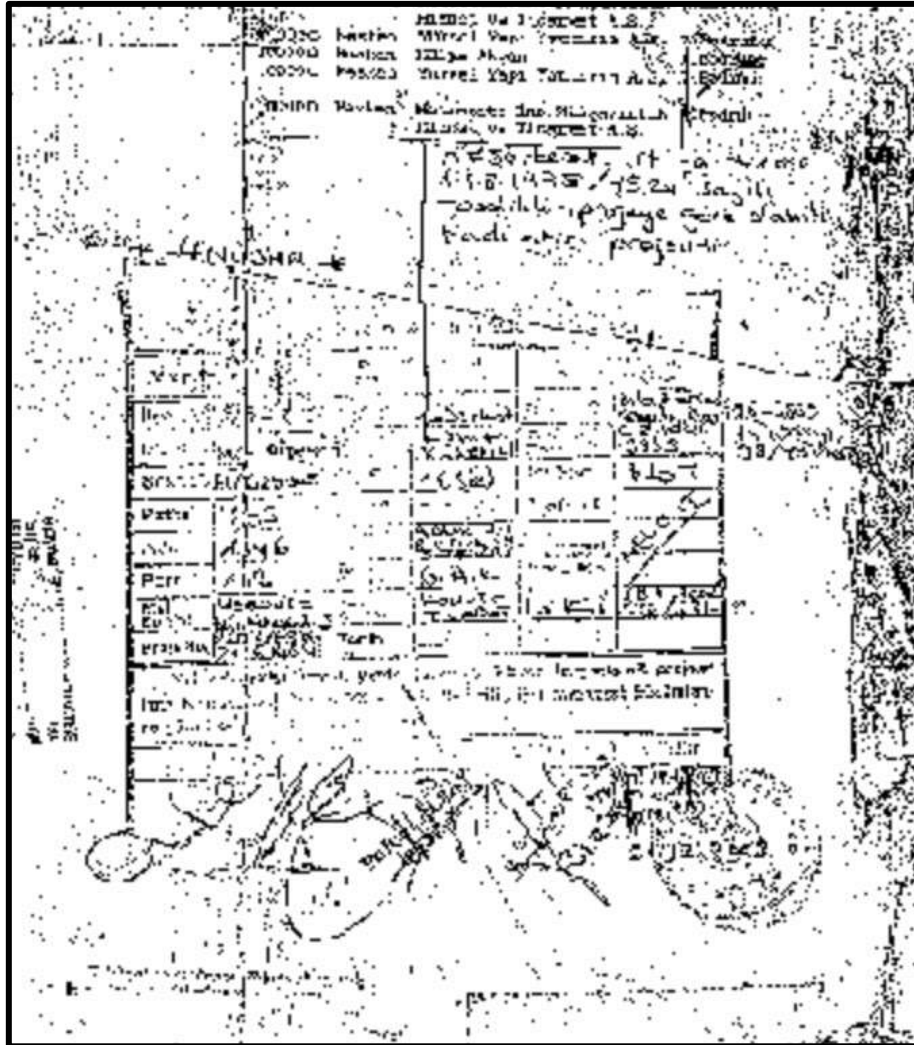
[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[illegible]

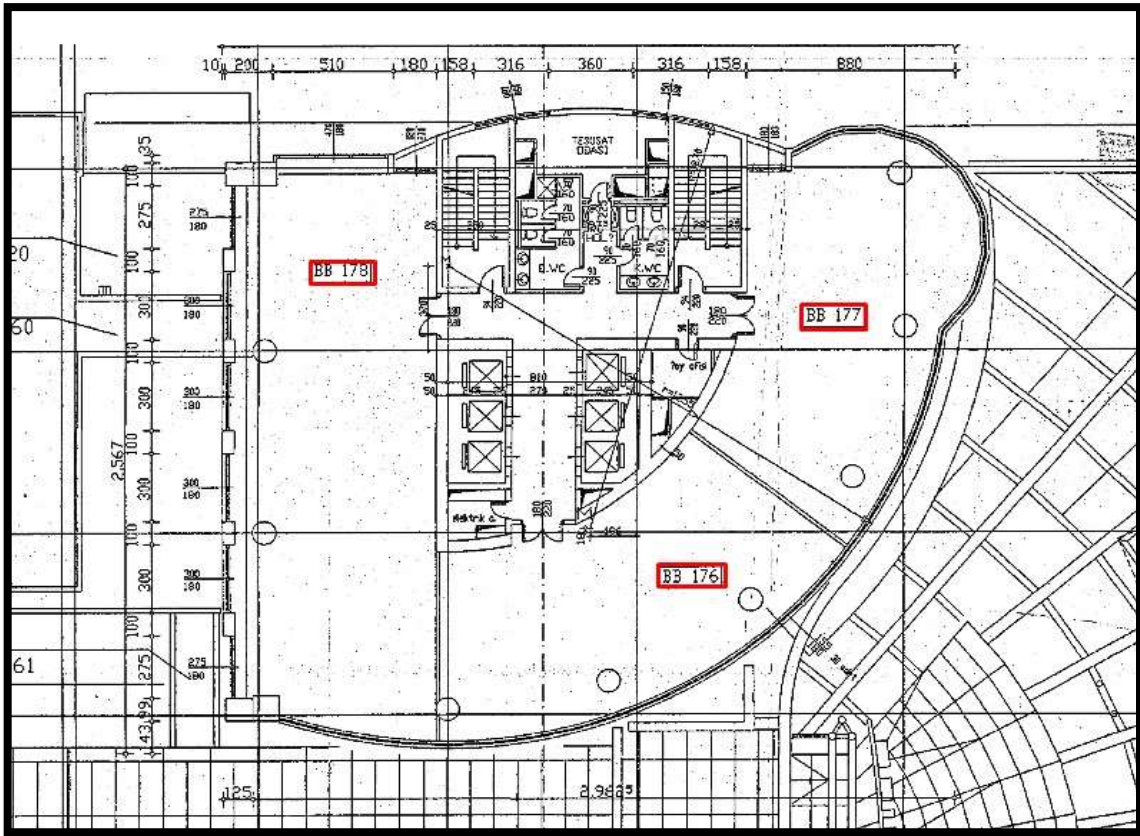
YAPI DENETİMİ					
27. Adı soyadı		28. Cinsiyeti	29. Doğum yeri	30. Doğum tarihi	31. İmza
Mimar					
Mühür					
Denetçi					
Mühür					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
32. Kuruluş adı	33. Tüzel kişiliği	34. Sektör	35. Sektör no	36. Adres	37. İmza
MİMAR PROJE MÜHÜRÜ					
38. Adı soyadı	39. Cinsiyeti	40. Doğum yeri	41. Doğum tarihi	42. Adres	43. İmza
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		44. Alan (m ²)	45. Tarih	46. Sayı	
		133.090.	29.12.2006	7651826	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖÇÜMEN VERİLER					
47. Önceki yapı durumu	48. Çatı	49. Tarih	50. Numara	51. Tarih	
Hisar v. Dairesi	Yazı	29.12.2006	13914		
Makine İskanı	"	29.12.2006	8484		
SUK	"				
Hesap İgl.	"	26.12.2006	16760		
SUK Biny.	"	11.01.2008	001856		
133.090 m² Bodrum+Zemin+ana+2 Tesisat katlı-Sosyal katlı(1.N.K.) A Blok - B Blok ve işyerleri bodrumlar dahil iskanlı olan imarın C Blok : 2. kattan - 27.kata kadar her katte 4'er daire- 27.katta 2 adet daire- 28.katta 1 adet daire olmak üzere 103 adet daire bölünmüştür. 30.12.1996/3869 sayılı tasdikli mimari proje 14.6.1998/4924 sayılı tadilat projesi 31.12.2002/6986-S-161664 sayılı tadilat projesi					
Yapı verileri: 133.090 m² Çatı, bodrum, zemin, ana, 2. kat, 3. kat, 4. kat, 5. kat, 6. kat, 7. kat, 8. kat, 9. kat, 10. kat, 11. kat, 12. kat, 13. kat, 14. kat, 15. kat, 16. kat, 17. kat, 18. kat, 19. kat, 20. kat, 21. kat, 22. kat, 23. kat, 24. kat, 25. kat, 26. kat, 27. kat, 28. kat, 29. kat, 30. kat, 31. kat, 32. kat, 33. kat, 34. kat, 35. kat, 36. kat, 37. kat, 38. kat, 39. kat, 40. kat, 41. kat, 42. kat, 43. kat, 44. kat, 45. kat, 46. kat, 47. kat, 48. kat, 49. kat, 50. kat, 51. kat, 52. kat, 53. kat, 54. kat, 55. kat, 56. kat, 57. kat, 58. kat, 59. kat, 60. kat, 61. kat, 62. kat, 63. kat, 64. kat, 65. kat, 66. kat, 67. kat, 68. kat, 69. kat, 70. kat, 71. kat, 72. kat, 73. kat, 74. kat, 75. kat, 76. kat, 77. kat, 78. kat, 79. kat, 80. kat, 81. kat, 82. kat, 83. kat, 84. kat, 85. kat, 86. kat, 87. kat, 88. kat, 89. kat, 90. kat, 91. kat, 92. kat, 93. kat, 94. kat, 95. kat, 96. kat, 97. kat, 98. kat, 99. kat, 100. kat, 101. kat, 102. kat, 103. kat, 104. kat, 105. kat, 106. kat, 107. kat, 108. kat, 109. kat, 110. kat, 111. kat, 112. kat, 113. kat, 114. kat, 115. kat, 116. kat, 117. kat, 118. kat, 119. kat, 120. kat, 121. kat, 122. kat, 123. kat, 124. kat, 125. kat, 126. kat, 127. kat, 128. kat, 129. kat, 130. kat, 131. kat, 132. kat, 133. kat, 134. kat, 135. kat, 136. kat, 137. kat, 138. kat, 139. kat, 140. kat, 141. kat, 142. kat, 143. kat, 144. kat, 145. kat, 146. kat, 147. kat, 148. kat, 149. kat, 150. kat, 151. kat, 152. kat, 153. kat, 154. kat, 155. kat, 156. kat, 157. kat, 158. kat, 159. kat, 160. kat, 161. kat, 162. kat, 163. kat, 164. kat, 165. kat, 166. kat, 167. kat, 168. kat, 169. kat, 170. kat, 171. kat, 172. kat, 173. kat, 174. kat, 175. kat, 176. kat, 177. kat, 178. kat, 179. kat, 180. kat, 181. kat, 182. kat, 183. kat, 184. kat, 185. kat, 186. kat, 187. kat, 188. kat, 189. kat, 190. kat, 191. kat, 192. kat, 193. kat, 194. kat, 195. kat, 196. kat, 197. kat, 198. kat, 199. kat, 200. kat, 201. kat, 202. kat, 203. kat, 204. kat, 205. kat, 206. kat, 207. kat, 208. kat, 209. kat, 210. kat, 211. kat, 212. kat, 213. kat, 214. kat, 215. kat, 216. kat, 217. kat, 218. kat, 219. kat, 220. kat, 221. kat, 222. kat, 223. kat, 224. kat, 225. kat, 226. kat, 227. kat, 228. kat, 229. kat, 230. kat, 231. kat, 232. kat, 233. kat, 234. kat, 235. kat, 236. kat, 237. kat, 238. kat, 239. kat, 240. kat, 241. kat, 242. kat, 243. kat, 244. kat, 245. kat, 246. kat, 247. kat, 248. kat, 249. kat, 250. kat, 251. kat, 252. kat, 253. kat, 254. kat, 255. kat, 256. kat, 257. kat, 258. kat, 259. kat, 260. kat, 261. kat, 262. kat, 263. kat, 264. kat, 265. kat, 266. kat, 267. kat, 268. kat, 269. kat, 270. kat, 271. kat, 272. kat, 273. kat, 274. kat, 275. kat, 276. kat, 277. kat, 278. kat, 279. kat, 280. kat, 281. kat, 282. kat, 283. kat, 284. kat, 285. kat, 286. kat, 287. kat, 288. kat, 289. kat, 290. kat, 291. kat, 292. kat, 293. kat, 294. kat, 295. kat, 296. kat, 297. kat, 298. kat, 299. kat, 300. kat, 301. kat, 302. kat, 303. kat, 304. kat, 305. kat, 306. kat, 307. kat, 308. kat, 309. kat, 310. kat, 311. kat, 312. kat, 313. kat, 314. kat, 315. kat, 316. kat, 317. kat, 318. kat, 319. kat, 320. kat, 321. kat, 322. kat, 323. kat, 324. kat, 325. kat, 326. kat, 327. kat, 328. kat, 329. kat, 330. kat, 331. kat, 332. kat, 333. kat, 334. kat, 335. kat, 336. kat, 337. kat, 338. kat, 339. kat, 340. kat, 341. kat, 342. kat, 343. kat, 344. kat, 345. kat, 346. kat, 347. kat, 348. kat, 349. kat, 350. kat, 351. kat, 352. kat, 353. kat, 354. kat, 355. kat, 356. kat, 357. kat, 358. kat, 359. kat, 360. kat, 361. kat, 362. kat, 363. kat, 364. kat, 365. kat, 366. kat, 367. kat, 368. kat, 369. kat, 370. kat, 371. kat, 372. kat, 373. kat, 374. kat, 375. kat, 376. kat, 377. kat, 378. kat, 379. kat, 380. kat, 381. kat, 382. kat, 383. kat, 384. kat, 385. kat, 386. kat, 387. kat, 388. kat, 389. kat, 390. kat, 391. kat, 392. kat, 393. kat, 394. kat, 395. kat, 396. kat, 397. kat, 398. kat, 399. kat, 400. kat, 401. kat, 402. kat, 403. kat, 404. kat, 405. kat, 406. kat, 407. kat, 408. kat, 409. kat, 410. kat, 411. kat, 412. kat, 413. kat, 414					

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

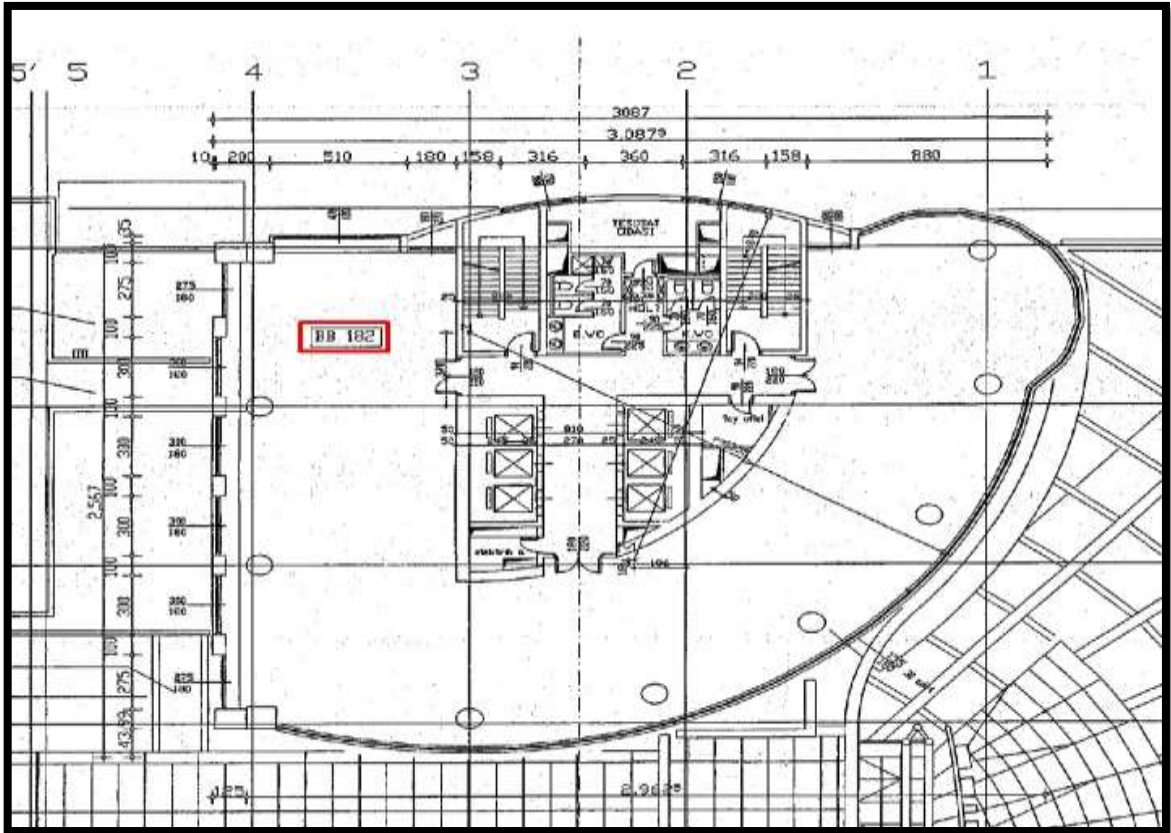
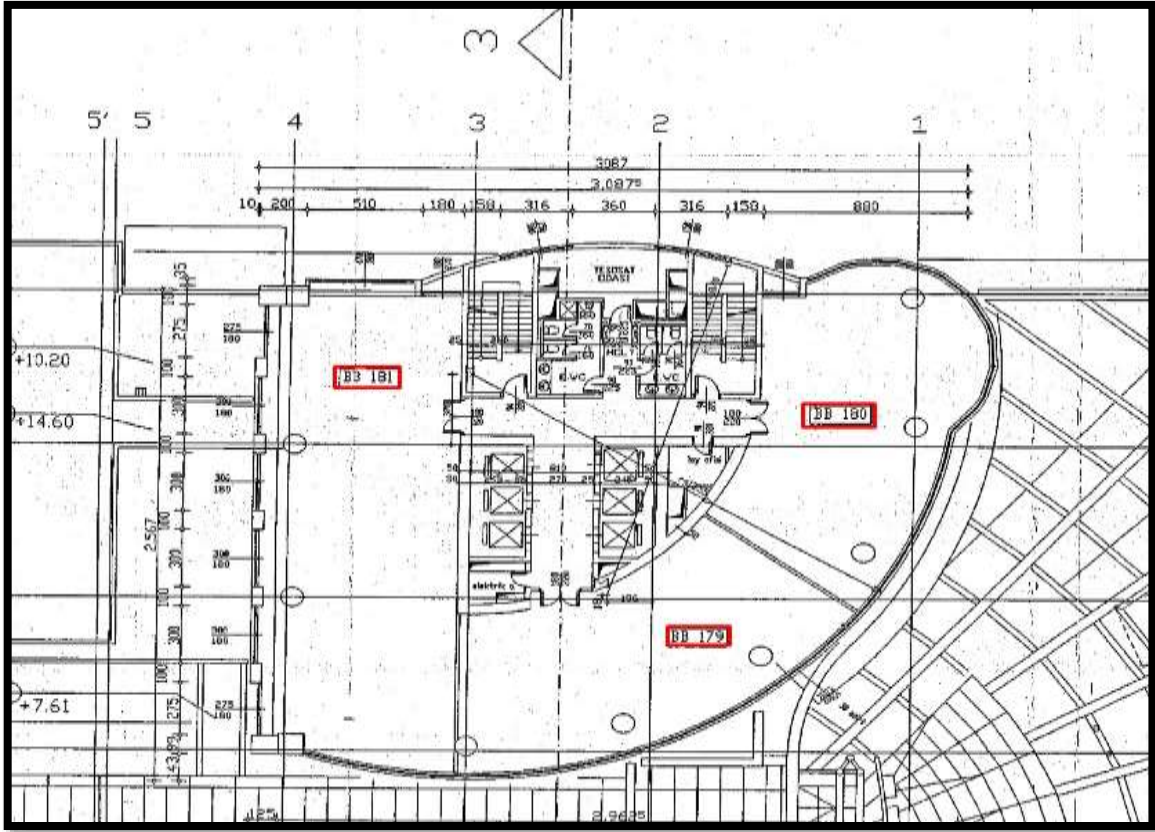


Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

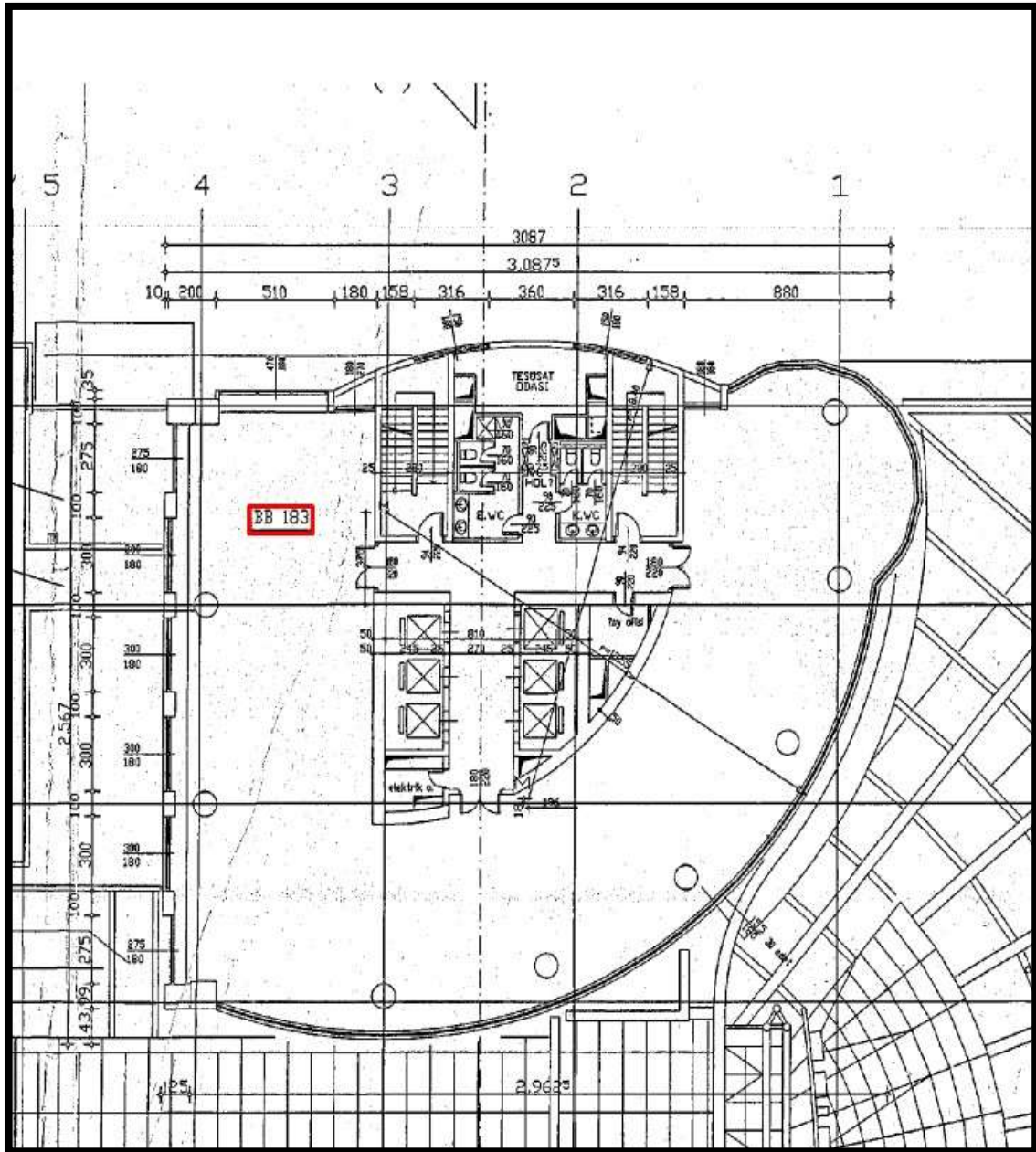
ŞEKER Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi			
A Dokuzuncu 173	121/100000	Ofis	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
A Dokuzuncu 174	104/100000	Ofis	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
A Dokuzuncu 175	188/100000	Ofis	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
A Onuncu 176	121/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onuncu 177	104/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onuncu 178	188/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onbirinci 179	121/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onbirinci 180	104/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onbirinci 181	188/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onikinci 182	413/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onüçüncü 183	413/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Ondördüncü 184	413/100000	Ofis	Şekerbank T.A.Ş.
A Onbeşinci 185	413/100000	Ofis	Yüksel Yatırım A.Ş.
A Onaltıncı 186	413/100000	Ofis	Metro Site İş. Müavirlik Hizmet ve Ticaret A.Ş.
A Onyedinci 187	413/100000	Ofis	Metro Faktoring Hizmetleri A.Ş.
A Onsekiz 188	413/100000	Ofis	Metro Faktoring Hizmetleri A.Ş.
A Ondokuz 189	413/100000	Ofis	T. Tekstil San. İşverenleri Sen.
A Yirmi 190	413/100000	Ofis	T. Tekstil San. İşverenleri Sen.
A Yirmibir 191	413/100000	Ofis	T. Tekstil San. İşverenleri Sen.
A Yirmiiki 192	413/100000	Ofis	Muhammed Onur Ağır 1/2



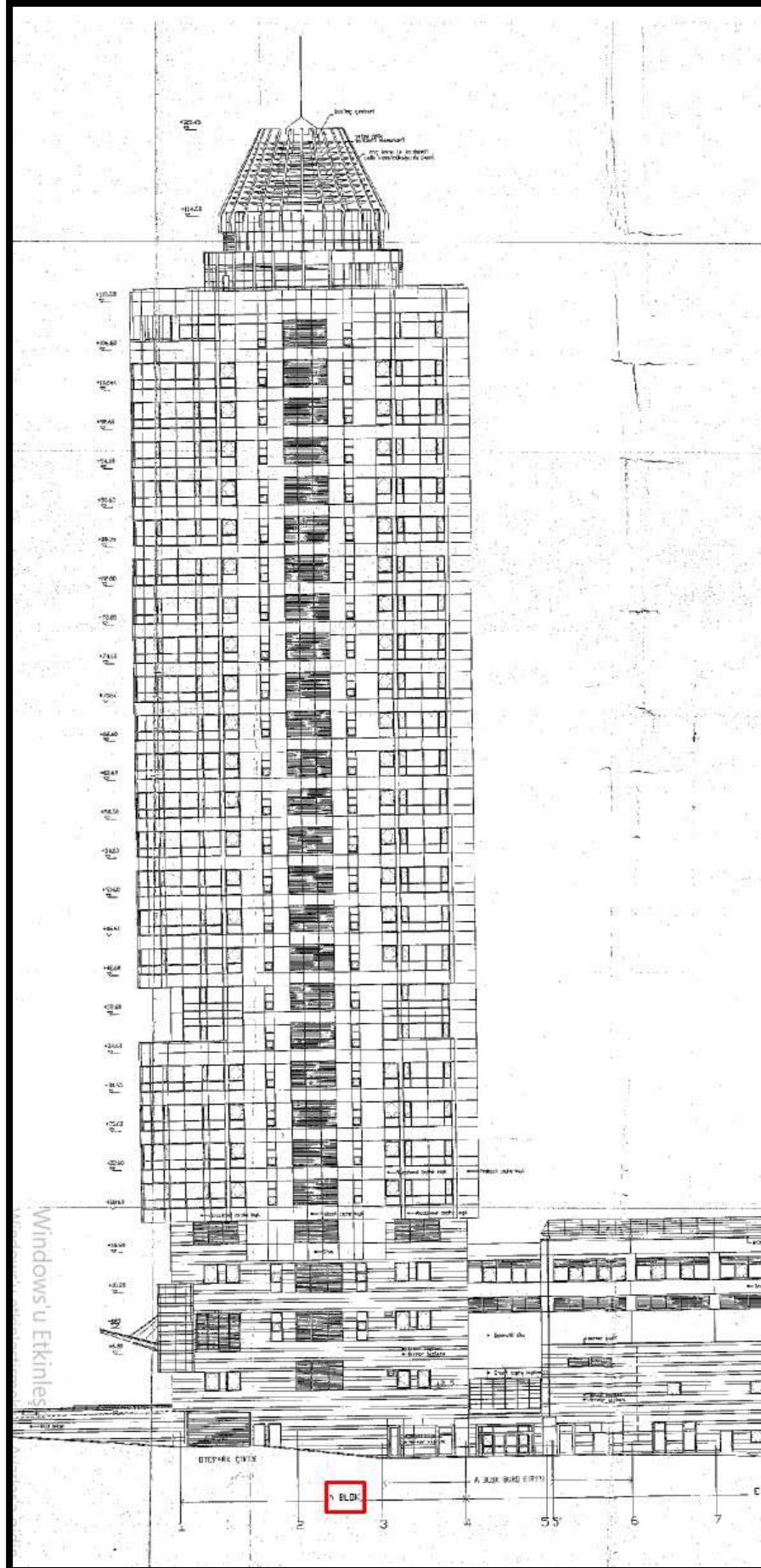
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



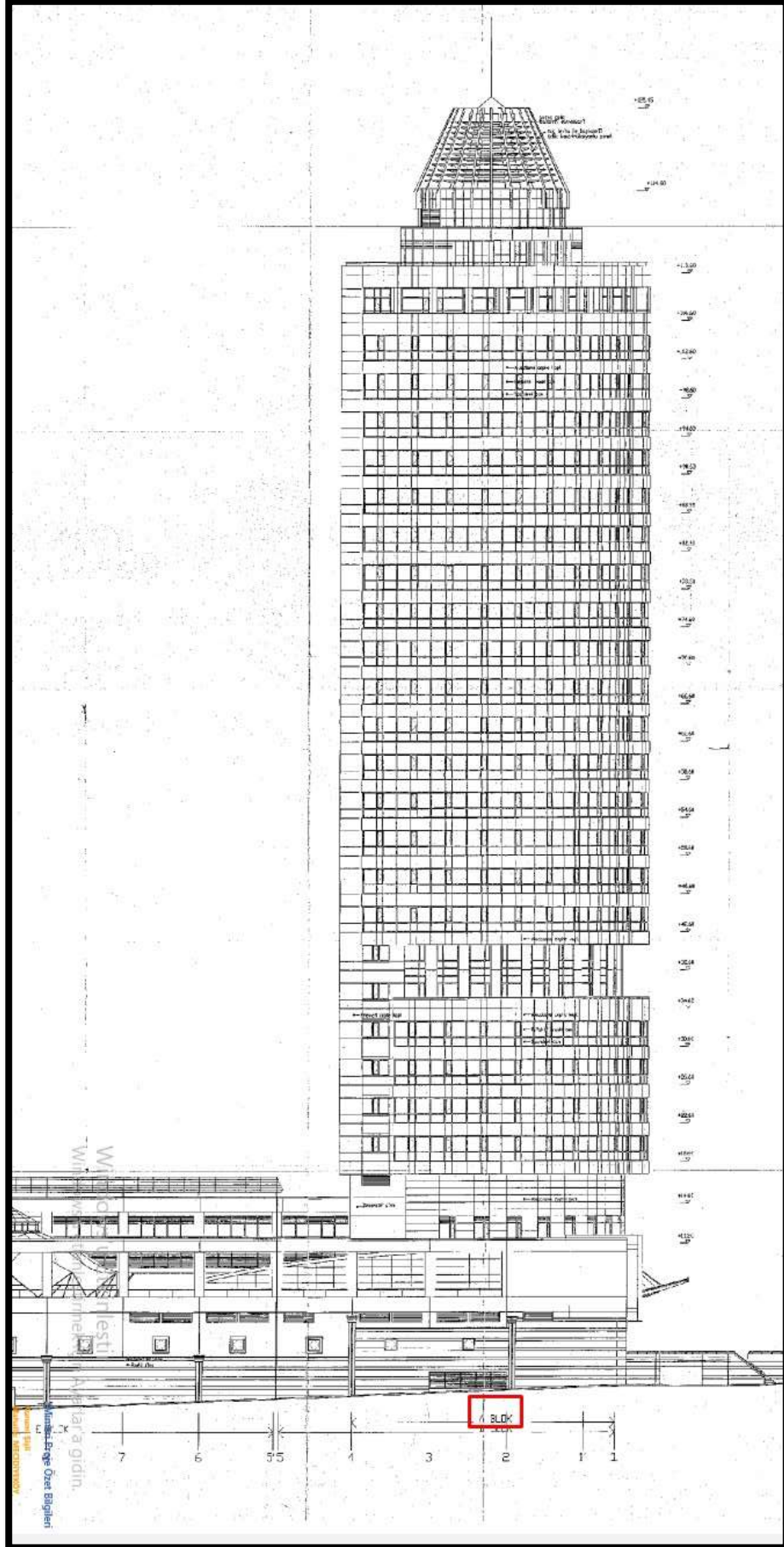
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Ana Taşınmazdan Görünümler:



Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Taşınmazlardan Görünümler



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

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

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.08.2022

Belge No: 2022-03.2493

Sayın Doğukan TORUNLER
(T.C. Kimlik No: 19570420132 - Lisans No: 915831)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerieme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Konut Değerieme Uzmanı” olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.