Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

8 Adet Ofis

Mecidiyeköy Mahallesi

1946 Ada 132 Parsel

Mecidiyeköy (Esentepe)

Mahallesi

Şişli / İstanbul

Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;

31.12.2025

Rapor No;

2025_1832

HATICE YILDIRIM

Bu belge ********** kimlik numarali HATICE YILDIRIM tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 31/12/2025 12:35

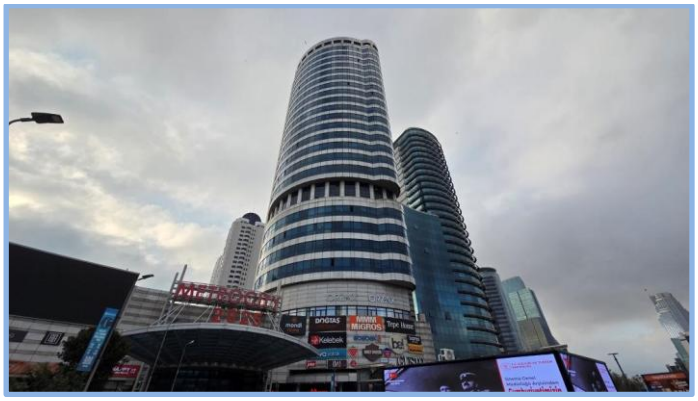
FATIH TOSUN

Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

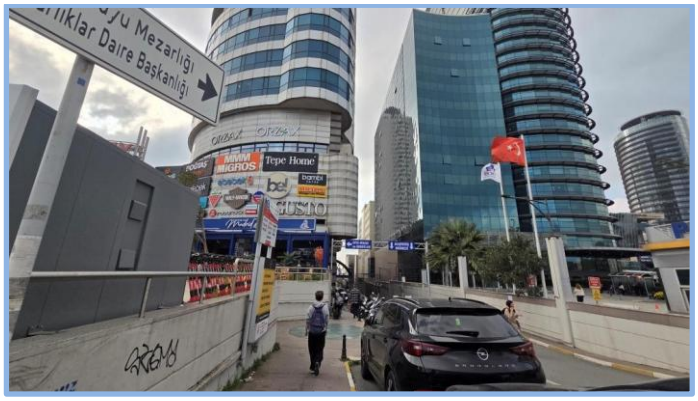
Tarih: 31/12/2025 12:37

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

Genel Görünüm

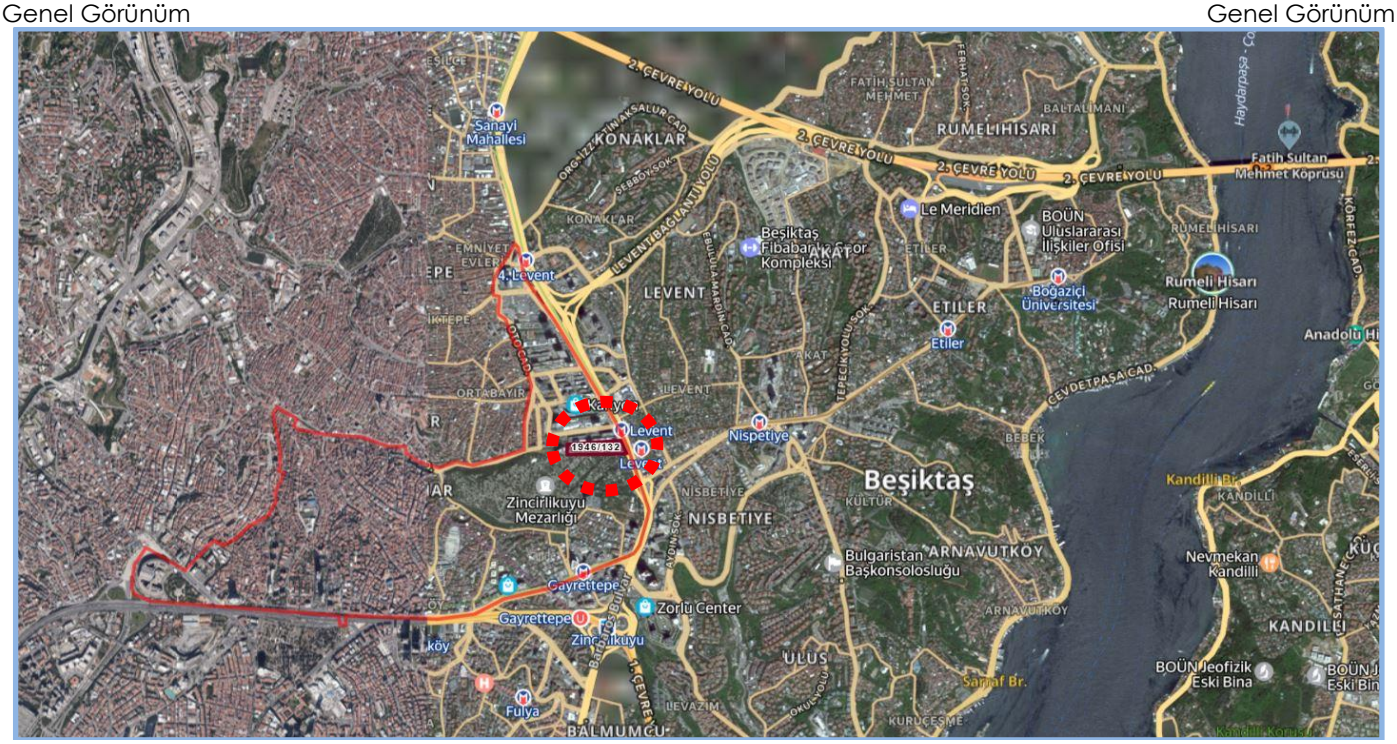


Genel Görünüm



Genel Görünüm

Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2025 / 2025_1832
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Ofis
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity A Blok No:171A, D: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, Şişli/ İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçüme sahip, 1946 ada, 132 parsel numaralı "Dört Bloklu Kargir Bina" ana taşınmazda A Blokta konumlu "Ofis" nitelikli 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 numaralı bağımsız bölümler
İmar Durumu	Ana taşınmaz 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, Emsal: 2,5, Hmax: 25 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ofis

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

8 Adet Ofis	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**559.820.000**	**671.784.000**	**TL**

**** % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Hatice YILDIRIM **Lisans No: 411318**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 10
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri ... 10
2.3.1 İmar Durumu ... 10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 11
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 11
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 12
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 12
2.3.7 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 ... 12
2.3.8 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 ... 12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 13
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası ... 14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 16
3.2.1 İstanbul İli ... 16
3.2.2 Şişli İlçesi ... 17
3.2.3 Mecidiyeköy Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 17
3.2.4 Ulaşım ... 17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 17
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 17
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 17
3.4.2 Bina Özellikleri ... 17
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ... 18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 19
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 19
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 20
4.1 Değer Tanımları ... 20
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 20
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 22
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 22
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 22
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 23
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 26
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 26
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 26
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 26
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 26
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 26
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 26
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 26
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 27
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 27
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 27
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 27
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 27
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 27
6.3 Gelir Yaklaşımı ... 27
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 27
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 28
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 28
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 28
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ... 28

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 28
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni ... 28
6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ... 28
6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 28
6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 28
6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 29
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 29
6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 29
6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 29
6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 29
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 31
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 31
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 31
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 31
7.4 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 ... 31
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 32
8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 32
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 32
8.1.1.1.1 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 ... 33
8.1.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 33
8.1.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 33
8.1.4 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 ... 33
9. DİĞER ... 35
9.1 KDV Konusu ... 35
10. SONUÇ ... 36
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 36
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 36
11. EKLER ... 37

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025_1832 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No: 171 A İç Kapı No: 176 Şişli / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden 8 adet ofis nitelikli gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1946 ada, 132 parsel numaralı 24.277,71 m² yüzölçüme sahip, "Dört Bloklu Kargir Bina" vasıflı ana taşınmazda konumlu "Ofis" nitelikli A Blok 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 bağımsız bölüm nolu gayrimenkullerin Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Hatice YILDIRIM (Lisans no:411318) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 14.11.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli ve 2025.076 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Pazar Değerinin Tespiti	-	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	-	-
Rapor Numarası	2025_689	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Hatice YILDIRIM Fatih TOSUN	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	530.340.000	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	636.408.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	530.340.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	636.408.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarirh ve 2025_689 sayılı değerleme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

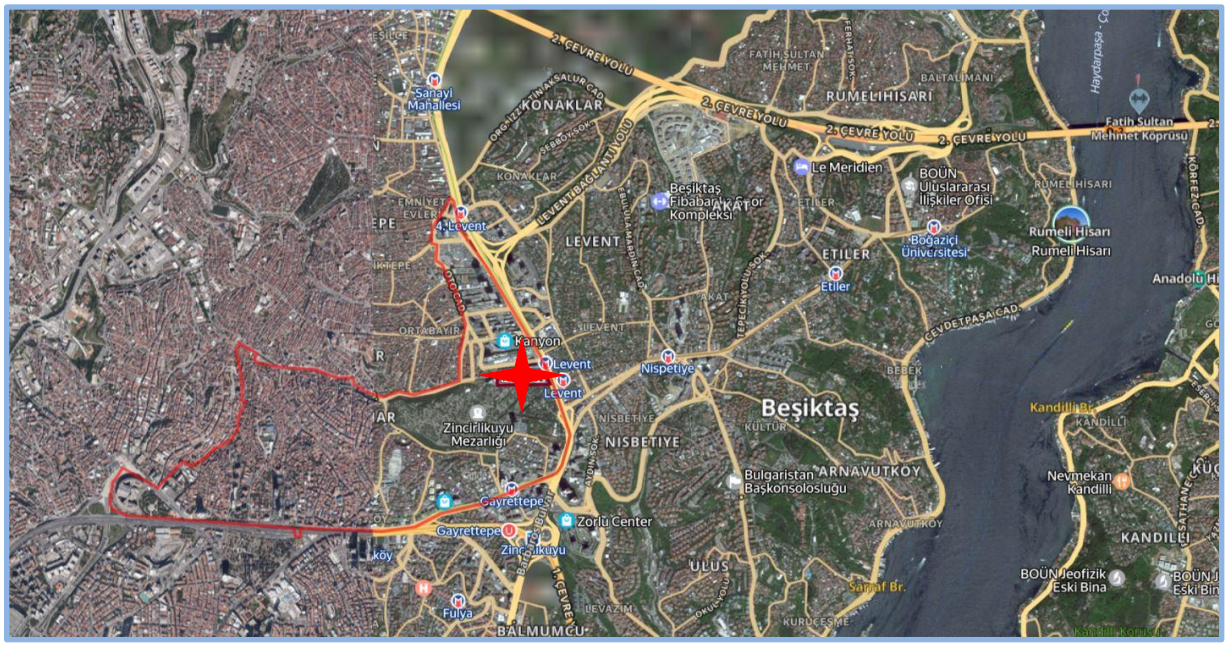
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

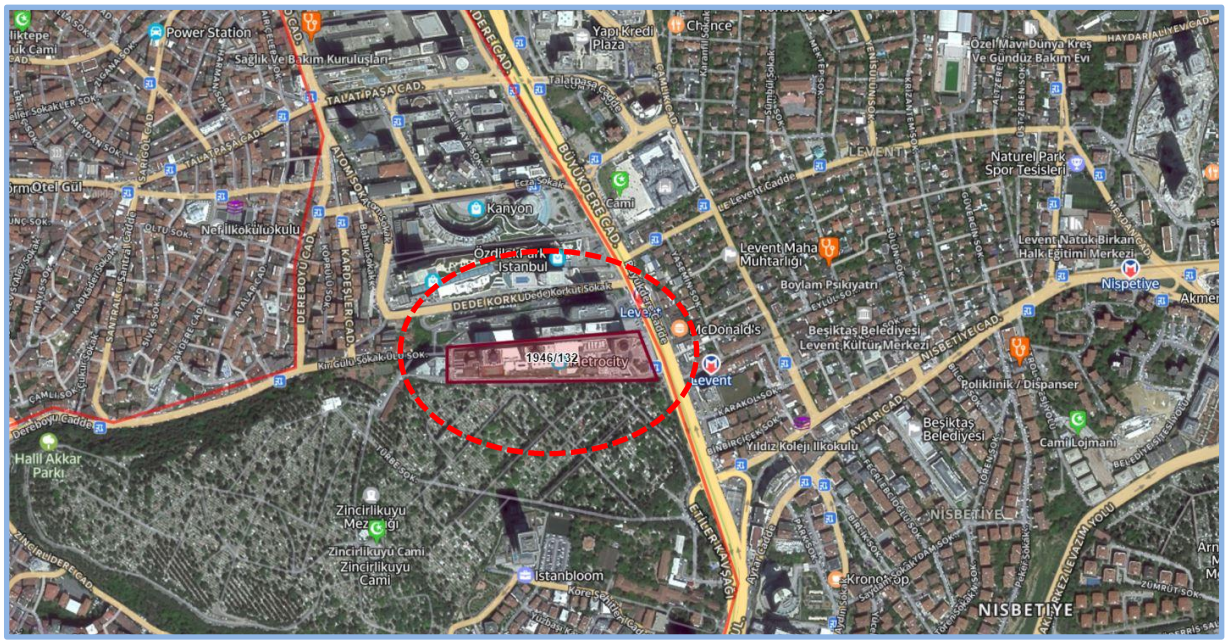
Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.

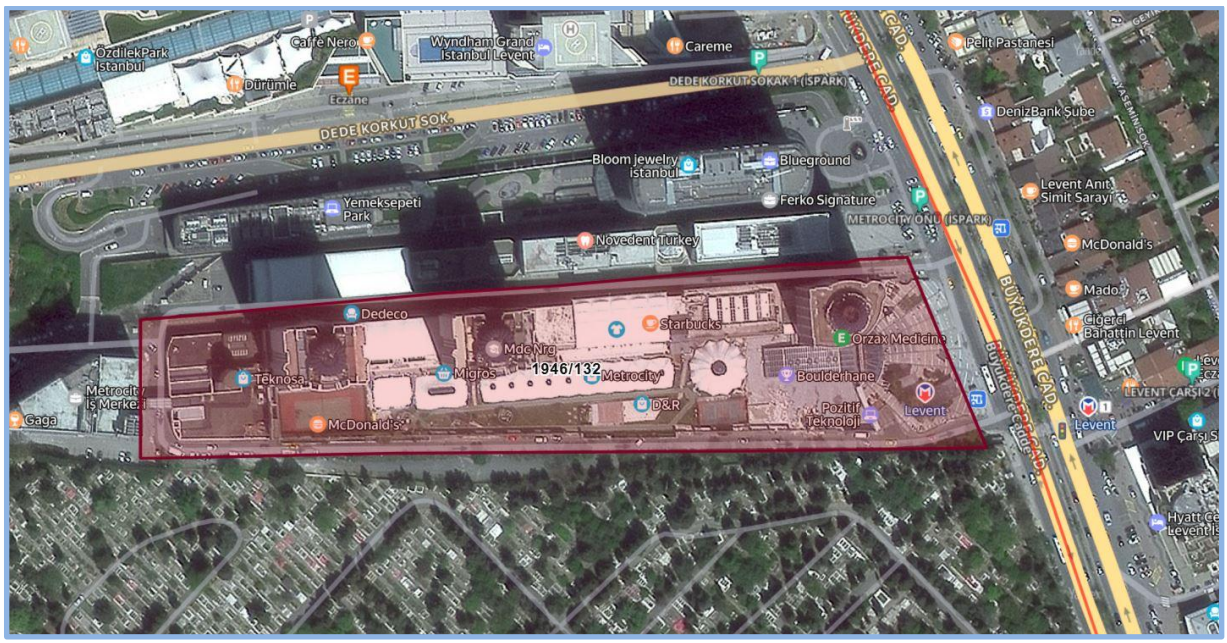
Gayrimenkullerin açık adresi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity A Blok No:171A, D: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, Şişli/ İstanbul (UAVT: 2098965615 (no:176), 1673277552 (no:177), 3653814800 (no:178), 3373623887 (no:179), 1008501130 (no:180), 3568617181 (no:181), 3964303915 (no:182), 2285561532 (no:183))

Gayrimenkullerin Tanımı: 1946 ada, 132 parsel numaralı 24.277,71 m² yüzölçüme sahip, "Dört Bloklu Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan konu gayimenkuller ofis olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu







2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri						
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	1946	132	24.277,71	Dört Bloklu Kargir Bina

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri									
Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
25632169	Ofis	10	176	121/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9607
24680459	Ofis	10	177	104/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9608
24680460	Ofis	10	178	188/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9609
24680461	Ofis	11	179	121/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9610
24680462	Ofis	11	180	104/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9611
24680463	Ofis	11	181	188/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9612
24680464	Ofis	12	182	413/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9613
24680465	Ofis	13	183	413/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9614
Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği -14.01.2020/898 (176, 177, 178, 179, 180, 181, 183 nolu bağımsız bölümler) Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir-03.07.2025/17341 (182 nolu bağımsız bölüm)								

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 18.11.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.	B.B.No
Beyan			
- Diğer (Konusu: Kısmi bölünme suretiyle taşınmaz şeker proje geliştirme ve gayrimenkul yatırım a.ş. ayni sermaye olarak konulmuştur.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	08.01.2018	529	176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183
- Yönetim Planı:11/05/2004	-	-	176
- Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır. Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418	14.11.2024	29123	176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183
- İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir.	15.03.2005	2653	176
İrtifaklar			
- M:2669.78 m²lik kısmının intifa hakkı istanbul belediyesine aittir.	30.06.1995	7675	176, 177, 178, 179,

			180, 181, 182, 183
- A H: Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı	30.06.1995	7675	176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183
Şerhler			
- Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1 tl bedelle boğaziçi elektrik dağıtım a.ş lehine kira şerhi 12/11/1998 Y:6877 Lehtar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ)	12.11.1998	6877	176
İpotekler			
- Ziraat Bank Azerbaycan Açık Anonim Şirketi lehine 1. Dereceden 7.500.000,00 USD tutarlı ipotek .	13.10.2023	25860	176, 177, 178
- Ziraat Bank Azerbaycan Açık Anonim Şirketi lehine 1. Dereceden 7.500.000,00 USD tutarlı ipotek.	04.06.2025	14808	179
- Ziraat Bank Azerbaycan Açık Anonim Şirketi lehine 1. Dereceden 7.500.000,00 USD tutarlı ipotek.	04.06.2025	14811	180
- Ziraat Bank Azerbaycan Açık Anonim Şirketi lehine 1. Dereceden 7.500.000,00 USD tutarlı ipotek.	04.06.2025	14809	181

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

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 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" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Web Tapu sisteminde 31.12.2002 tarihli 2002/6986 sayılı kat irtifakı projesi incelenmiştir. Bağımsız bölümlerin gabari olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve https://parselsorgu.tkgm.gov.tr online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

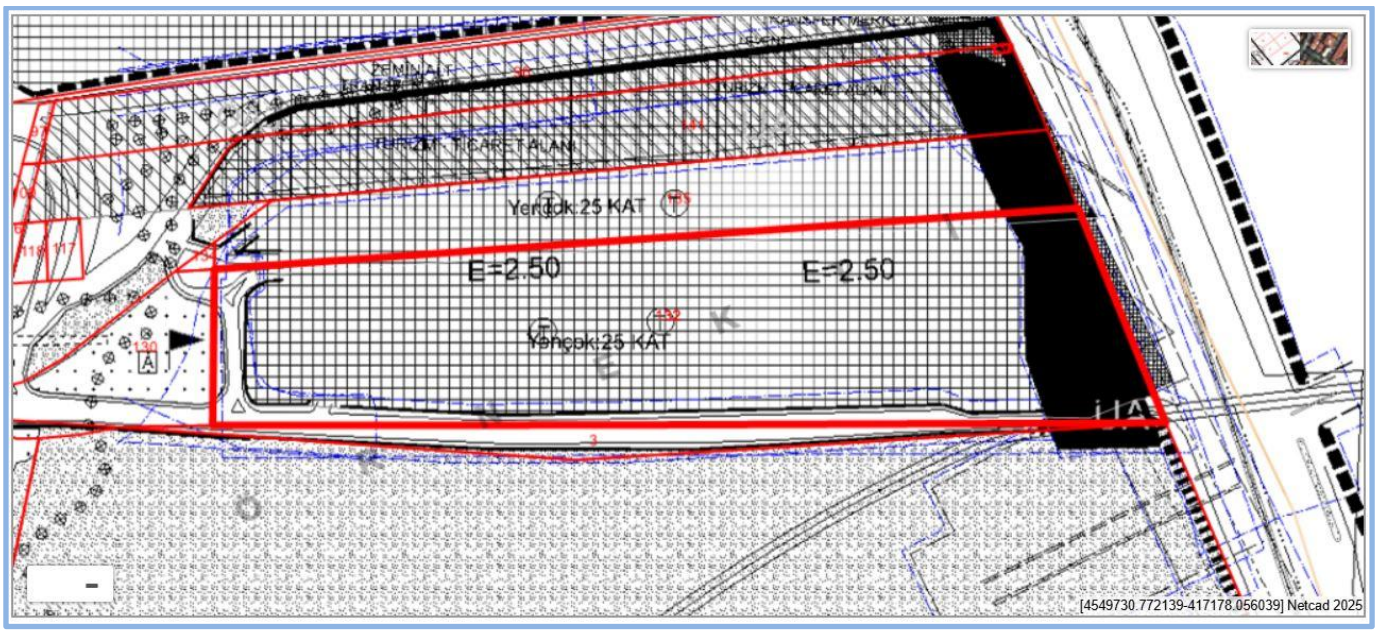
2.3.1 İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nden alınan şifahi bilgiye göre;

Konu parsel 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup,

- Emsal: 2,5
- Hmax: 25 kat şeklindedir.
- Parselin yola terki olduğu bilgisi paylaşılmış olup terk bilgisinin resmi başvurularda netleşeceği beyan edilmiştir. (Eimar sitemi üzerinden Ticaret alanında kalan alanın 21.709,44 m² olduğu görülmektedir.)
- 1946 ada 132 parsel metro plan sınırları içinde kalmakta olup yapılacak uygulamalarda İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.

Yazılı imar durumu rapor ekinde sunulmuştur.



Kaynak : https://kentrehberi.sisli.bel.tr/imardurum/imar.aspx?parselid=5203

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Web Tapu

- Web Tapu sisteminde 31.12.2002 tarihli 2002/6986 sayılı kat irtifakı projesi incelenmiştir.

Şişli Belediyesi İmar ve şehircilik Müdürlüğü Arşivi

- 07.08.1996 tarih, 2/40 sayılı **Yapı Ruhsatı** (206.193 m² inşaat alanı, 8+29: 37 kat, 623 b.b. için verilmiştir.)
- 09.04.2004 tarih ve 04/2088-22684 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** (116.896 m² inşaat alanı, 8+29: 37 kat, 170 adet dükkan için verilmiştir.)
- 29.11.2004 tarih, 7644 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** (28.724,60 m² inşaat alanı, 8+29: 37 kat, A Blok 31 b.b. için verilmiştir.)
- 10.06.2010 tarih, 1/84 sayılı **Tadilat Yapı Ruhsatı** (Belgede sadece mühür bulunmakta olup ne için verildiği detaylı belirtilmemiştir. Ruhsatta belirtilen 05.05.2010 tarihli proje kapağı üzerinde 4.. ve 3. Bodrum katta dahili tadilat yapıldığı belirtilmiştir. Yapılan tadilat sonrası yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.)

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 182 numaralı bağımsız bölüm 03.07.2025tarih, 17341 yevmiye ile "6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir" edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescillidir. Diğer gayrimenkullerin son üç yıl içerisinde alım-satım işlemleri gerçekleşmemiştir.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Gayrimenkuller 24.06.2006 tarhli "Şişli-Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret Alanı lejandında kalmakta olup Emsal: 2.50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahipken 19.06.2023 tarihinde onaylanan Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H: Serbest Olarak Belirlenmiş Alanlara İlişkin Plan Değişikliğine Dair Planda irtifa Yençok: 25 kat olarak belirlenmiştir.

2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

Anagayrimenkulün tapu kaydında 'Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır. Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418' beyanı bulunmaktadır. Taşınmazın dosyasında 195 nolu bağımsız bölüm ile ilgli yapı tatil tutanağı, encümen ve mahkeme kararları bulunmaktadır. Beyan bu nedenle konulduğu düşünülmekte olup değerleme konusu taşınmazlarda gabari olarak herhangi bir aykırılık bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Gayrimenkuller iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkullerin yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.7 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

Değerlemeye konu ana gayrimenkulün denetimi Fahrettin Gökay Cad. No:275/3 Göztepe/Kadıköy/İST adresinde bulunan Tekden Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

2.3.8 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

Parsel üzerinde iskanlı bina bulunmakta olup, arsası üzerinden yeni bir gayrimenkul projesi planlanmamaktadır. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullerin konumlu olduğu A Bloğa ait 05.08.2020 tarih M2434202717C4 numaralı B sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibariyle istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

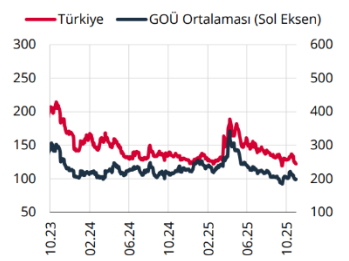
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

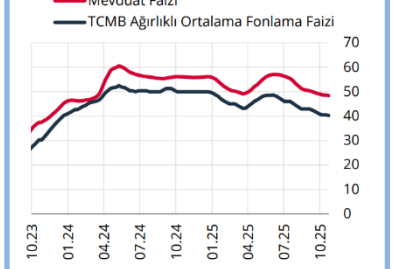
Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



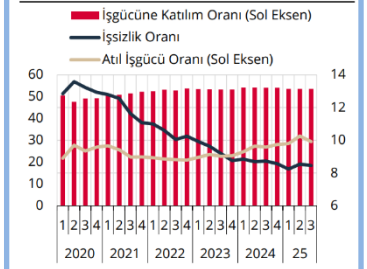
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.
* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyirle 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda

büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

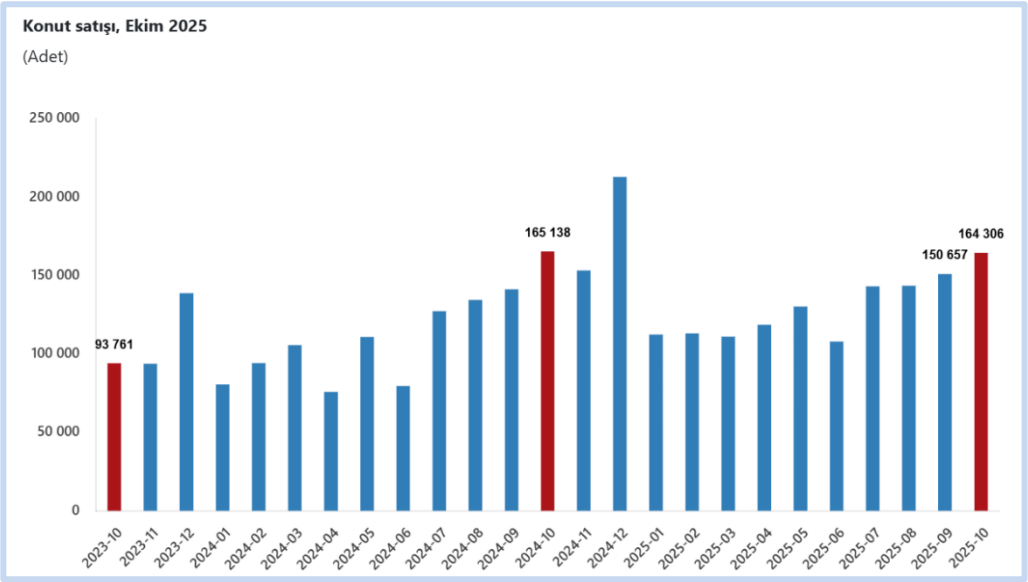
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

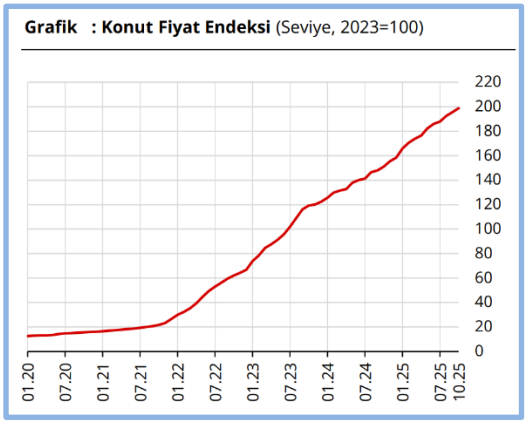


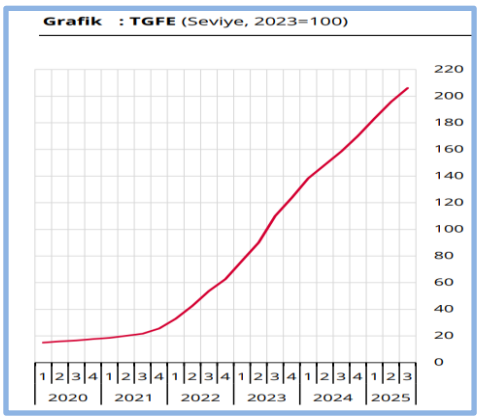
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç haraketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.





Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98

yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihi ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer almaktadır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci; dünyada ise on yedinci sıradadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

3.2.2 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihi eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'e kadar Beyoğlu'na bağlı bucak iken, Beşiktaş'ın Teşvikiye mahallesiyle, Sarıyer'ın Ayazağa ve Maslak köylerinin katılımıyla ilçe olan Şişli, 1987'de Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturmuşlardır. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır. Bu da Şişli'nin Eyüpsultan ve Sarıyer ilçeleriyle olan komşuluğunu bitirmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir.

3.2.3 Mecidiyeköy Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Mecidiyeköy, İstanbul'un Şişli ilçesinde bulunan bir mahalledir. Mecidiyeköy, özellikle iş merkezleri, alışveriş alanları ve ulaşım bağlantıları ile bilinmektedir. Ayrıca, İstanbul'un önemli ulaşım noktalarından biri olan Mecidiyeköy metrobüs hattı ve metro bağlantıları ile oldukça merkezi bir konumda yer almaktadır. Mecidiyeköy, İstanbul'un önemli iş merkezlerinden biridir. Büyük ofis binaları, bankalar, uluslararası şirketler ve çağrı merkezleri burada yer almaktadır.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmazların yer aldığı Metrocity, Büyükdere Caddesi üzerinde Sarıyer-Zincirlikuyu yönünde Kanyon ve Özdilek AVM'yi çektikten sonra sağ kolda kalmaktadır. Metrocity'nin bir cephesinde 1. Levent Plaza, diğer cephesinde ise Zincirlikuyu mezarlığı bulunmaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 1946 ada 132 parsel, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesinde yer almaktadır.

1946 ada, 132 numaralı parsel 24.277,71 m² yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgene benzer geometrik şekle sahip arsa üzerinde 4 bloklu yapı bulunmaktadır. Parsel Büyükdere Caddesine yaklaşık 90 m cepheli, Zincirlikuyu mezarlığına yaklaşık 360 m cepheli olup diğer iki cephesinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı A Blok yaklaşık 28 yıllık, projesine göre 8 bodrum, zemin, ve 28 normal kattan oluşan betonarme yapıdır.

Yapının çatısı membran kaplama olup, dış duvarları alüminyum dış cephe kaplamadır.

Mimari projesine göre: bodrum katlar ve zemin katta otopark alanları ile 162 bağımsız bölümlü AVM, A Blok 1. Normal kattan 11. Normal kata kadar katta 3'er adet bağımsız bölüm, 12. Normal kattan 24. Normal kata kadar katta 1'er bağımsız bölüm olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blok girişi 1. Bodrum kat seviyesinden kuzey cepheden sağlanmaktadır. Bina girişi otomatik cam kapı olup lobi hizmeti mevcuttur. Lobide yerler granit, merdivenler mermer, korkuluklar demir doğrama, duvarlar ise sıva üzeri boyalıdır. Binanın dışı kompozit kaplama + cam giydirmedir. Blok içinde 6 adet asansör bulunmaktadır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	28
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	28.724 m² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre),
Toplam Kat Adedi	:	37
Dış Cephe	:	Kompozit Kaplama + Cam Giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

10.Normal kat 721,7 m² brüt kat alanına sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği ve asansör ve wc) ve 3 adet büro (176,177,178 nolu bağımsız bölümler) hacimlerinden oluşmaktadır. Ortak alanların brüt alanı yaklaşık 206,70 m²'dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur.

- 176 nolu bağımsız bölüm 10. Normal katta yer almakta olup projesine göre brüt 143 m² alan sahiptir.
- 177 nolu bağımsız bölüm 10. Normal katta yer almakta olup projesine göre brüt 147 m² alan sahiptir.
- 178 nolu bağımsız bölüm 10. Normal katta yer almakta olup projesine göre brüt 225 m² alan sahiptir.

11.Normal kat 721,7 m² brüt alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği ve asansör ve wc) ve 3 adet büro (179,180,181 nolu bağımsız bölümler) hacimlerinden oluşmaktadır. Ortak alanların brüt alanı yaklaşık 206,70 m²'dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur.

- 179 nolu bağımsız bölüm 11. Normal katta yer almakta olup projesine göre brüt 143 m² alan sahiptir.
- 180 nolu bağımsız bölüm 11. Normal katta yer almakta olup projesine göre brüt 147 m² alan sahiptir.
- 181 nolu bağımsız bölüm 11. Normal katta yer almakta olup projesine göre brüt 225 m² alan sahiptir.

12.Normal kat 721,7 m² brüt alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği ve asansör ve wc) ve 1 adet büro (182 nolu bağımsız bölüm) hacimlerinden oluşmaktadır. Ortak alanların brüt alanı yaklaşık 206,70 m²'dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur.

- 182 nolu bağımsız bölüm 12. Normal katta yer almakta olup projesine göre brüt 515 m² alan sahiptir.

13.Normal kat 721,7 m² brüt alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği ve asansör ve wc) ve 1 adet büro (183 nolu bağımsız bölüm) hacimlerinden oluşmaktadır. Ortak alanların brüt alanı yaklaşık 206,70 m²'dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur.

- 183 nolu bağımsız bölüm 13. Normal katta yer almakta olup projesine göre brüt 515 m² alana sahiptir.

Katlarda zeminler ıslak hacimlerde ve bina hollerinde seramik ofis hacimlerinde ise halı kaplamadır. Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır. Spot ışıklarla aydınlatma sağlanmaktadır. Merdivenler mermer, korkuluklar demir doğramadır. İç hacimlerde ihtiyaca yönelik birleştirmeler ve bölümlendirmeler yapılmıştır. Kat alanı ve ortak alanlar dikkte alındığında taşınmazların alan olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)				
Katlar	B.B. No	B.B. Alanı (m²)	Ortak Alan(m²)*	Kat Alanı(m²)
10.Normal Kat	176	143,00	57,39	200,39
	177	147,00	59,00	206,00
	178	225,00	90,31	315,31
11.Normal Kat	179	143,00	57,39	200,39
	180	147,00	59,00	206,00
	181	225,00	90,31	315,31
12.Normal Kat	182	515,00	206,70	721,70
13.Normal Kat	183	515,00	206,70	721,70
Toplam				**2.886,80**

*Herbir katın alanı 721,70 m² olup bu alanın 515 m² sini katta bulunan bağımsız bölümler 206,70 m² sini kattaki ortak alanlar oluşturmaktadır. Katlardaki ortak alan büyüklüğü, katta bulunan bağımsız bölüm alanı oranına göre bağımsız bölümlere dağıtılmış ve bağımsız bölümlerin kat brüt alanları hesaplanmıştır.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkullerin, onaylı mimari proje ile alansal olarak uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. İç hacimlerde ihtiyaca yönelik birleştirmeler ve bölümlendirmeler yapılmıştır. Yapılan değişikliklerin basit tadilat ile dönüşümü mümkündür.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla 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 taşınmazlar 8 bodrum, zemin, 28 normal kattan oluşan A Blokta 10,11,12 ve 13. Normal katlarında konumlu olup, ofis olarak kullanılmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

(a) katılımcıların 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.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri	Zayıf Yönleri
+ Yapı kullanma izin belgesinin bulunması + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması + Şehir merkezinde, merkezi iş alanları (MİA) sınırları içerisinde konumlu olması + Prestijli, ofis olarak tercih edilen bölgede bulunması	× Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması
Fırsat	**Tehditler**
+ Gelişime açık bir bölgede konumlu olması	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelerin, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkuller mevcutta ofis olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer ofis kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Beyan Edilen Alanı (m²)	*Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Metrocity	800	722	157.500.000	196.875	218.144	Aynı binda 3. Katta bulunan 800 m² olduğu beyan edilen ve 722 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Remax City. 0 (532) 230 64 84
2	Metrocity	720	722	145.000.000	201.389	200.831	Aynı binda 15. Katta bulunan 720 m² olduğu beyan edilen ve 722 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Sahibinden 0 (539) 933 27 52
3	Maya Akar Center	935	842	150.000.000	160.428	178.571	Maya Akar Centerda 2. Katta bulunan 935 m² olduğu beyan edilen 842 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Creative G. 0 (212) 352 15 05
4	Levent Loft	110	88	23.750.000	215.909	256.392	Levent Loftta 3. Katta bulunan 110 m² olduğu beyan edilen 88 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Aktüel Avrupa G. 0 (212) 325 85 55
5	Astoria	380	300	84.000.000	221.000	280.000	Astoriada 21. Katta bulunan 380 m² olduğu beyan edilen 300 m² olduğu düşünülen manzaralı ofis satılıktır.	CL İnvest 0 (555) 105 22 22

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%10-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edillen fiyatta pazarlık payı düşülmemiştir.

Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Beyan Edilen Alanı (m²)	*Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
6	Metrocity	750	722	800.000	1.067	1.108	Aynı binda 10+ Katta bulunan 750 m² olduğu beyan edilen ve 722 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Gold Markt İnvestment 0 (530) 782 71 79
7	Metrocity	365	360	650.000	1.781	1.806	Aynı binda 10+ Katta bulunan 365 m² olduğu beyan edilen ve 360 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Emlak Bul 0 (505) 995 91 34
8	Maya Akar Center	820	700	750.000	915	1.071	Maya Akar Centerda 10+ Katta bulunan 820 m² olduğu beyan edilen 700 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Çözüm G. 0 (212) 351 17 17
9	Maya Akar Center	273	218	260.000	952	1.193	Maya Akar Centerda 10+ Katta bulunan 273 m² olduğu beyan edilen 218 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Uptown MayaG. 0 (532) 277 00 36
10	Maya Akar Center	275	220	290.000	1.055	1.318	Maya Akar Centerda 10+ Katta bulunan 275 m² olduğu beyan edilen 220 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Çözüm G. 0 (212) 351 17 17

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%10-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edillen fiyatta pazarlık payı düşülmemiştir.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Büyükdere Caddesine bakan manzaralı ofisler, ara sokakta yer alan ofislere göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık ve satılık ofis arzı bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; büro/ofislerin ortalama 16-20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan, benzer alanlı ofislerin talep edilen satış fiyatı ortalamalarının 160.000 – 220.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık ofis emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; bulunduğu kat, yer aldığın projenin konumu, Büyükdere Caddesini görüp görmediği, manzara durumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesi ve Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, kapalı-açık otopark durumu, yapım yılı, bağımsız bölümün teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır/kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Satılık ve kiralık değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerleme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, ofis nitelikli gayrimenkuller pazarlanırken, kat brüt alanı üzerinden pazarlanmaktadır. Bu sebeple değer takdiri bağımsız bölümlerin kat brütü alanları dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerleme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi inşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	157.500.000	145.000.000	150.000.000	23.750.000	84.900.000	TL
Pazarlık Payı	14%	5%	5%	6%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	135.450.000	137.750.000	142.500.000	22.325.000	75.600.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	800	720	935	110	380	m²
Alan Düzeltmesi	10%	0%	10%	20%	21%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	722	722	842	88	300	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	196.875	201.389	160.428	215.909	221.053	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	187.604	190.789	169.240	253.693	252.000	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	0%	10%	15%	-5%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari ÖzellikDüzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	-40%	-20%	%
Toplam Düzeltme	5%	0%	10%	-25%	-25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	196.984	190.789	186.164	190.270	189.000	TL/m²
Ortalaması			190.641			TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.						

Şerefiyelendirme çalışması tam kat ofis alanı olan 721,70 m² alanlı bağımsız bölümler için yapılmıştır.

Değerleme konusu 182 ve 183 bağımsız bölüm nolu ofislerin ortalama satış değerinin (~190.641 TL/m²) 190.000-TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. 176, 177, 178, 179, 180, 181 bağımsız bölüm nolu ofisler daha küçük alanlı olup birim değerleri tam ofis değerleri dikkate alınarak belirlenmiş, değerleme tablosunda gösterilmiştir.

Ofis Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri						
	E6	E7	E8	E9	E10	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	800.000	650.000	750.000	260.000	290.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	5%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	680.000	552.500	637.500	247.000	261.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	750	365	820	273	275	m²
Alan Düzeltmesi	4%	1%	15%	20%	20%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	722	360	700	218	220	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	1.067	1.781	915	952	1.055	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	942	1.535	911	1.133	1.186	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	-15%	0%	0%	0%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari ÖzellikDüzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-20%	0%	-25%	-25%	%
Toplam Düzeltme	0%	-35%	0%	-25%	-25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	942	998	911	850	890	TL/m²/Ay
Ortalaması			918			TL/m²/Ay
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.						

Şerefiyelendirme çalılşması tam kat ofis alanı olan 721,70 m² alanlı bağımsız bölümler için yapılmıştır.

Değerleme konusu 182 ve 183 bağımsız bölüm nolu ofislerin ortalama satış değerinin (~918 TL/m²/Ay) 918 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. 176, 177, 178, 179, 180, 181 bağımsız bölüm nolu ofisler daha küçük alanlı olup birim değerleri tam ofis değerleri dikkate alınarak belirlenmiş, değerleme tablosunda gösterilmiştir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkullerin bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkullerin değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizlerinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurulup şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Satış Değeri (Tam Hisse Değeri)					
Katlar	B.B. No	Alan(m²)	Birim Değer(TL/m²)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
10.Normal Kat	176	200,39	199.500	39.978.677	39.980.000
	177	206,00	199.500	41.096.961	41.100.000
	178	315,31	195.700	61.705.350	61.710.000
11.Normal Kat	179	200,39	199.500	39.978.677	39.980.000
	180	206,00	199.500	41.096.961	41.100.000
	181	315,31	195.700	61.705.350	61.710.000
12.Normal Kat	182	721,70	190.000	137.123.000	137.120.000
13.Normal Kat	183	721,70	190.000	137.123.000	137.120.000
Toplam		**2.886,80**	**193.924**		**559.820.000**

Seçilen değerleme yöntemine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Değerinin **559.820.000 TL** olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) katılımcıların 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.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkuller için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)

Katlar	B.B. No	Alan(m²)	Birim Değer(TL/m²)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
10.Normal Kat	176	200,39	964	193.146	193.000
	177	206,00	964	198.548	199.000
	178	315,31	945	298.112	298.000
11.Normal Kat	179	200,39	964	193.146	193.000
	180	206,00	964	198.548	199.000
	181	315,31	945	298.112	298.000
12.Normal Kat	182	721,70	918	662.471	662.000
13.Normal Kat	183	721,70	918	662.471	662.000
Toplam		**2.886,80**	**937**		**2.704.000**

Seçilen değerleme yöntemine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Kira Değerinin **2.704.000 TL/Ay** olabileceği görüşüne varılmıştır.

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

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

Rapor ofis nitelikli 8 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

Rapor ofis nitelikli 8 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulülerin konumu, inşaat tarzı, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının "**Ofis**" olabileceği düşünülmektedir.

6.4.11Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup, bağımsız bölümlerin değerleri aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Pazar Satış Değeri (Tam Hisse Değeri)					
Katlar	B.B. No	Alan(m²)	Birim Değer(TL/m²)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
10.Normal Kat	176	200,39	199.500	39.978.677	39.980.000
	177	206,00	199.500	41.096.961	41.100.000
	178	315,31	195.700	61.705.350	61.710.000
11.Normal Kat	179	200,39	199.500	39.978.677	39.980.000
	180	206,00	199.500	41.096.961	41.100.000
	181	315,31	195.700	61.705.350	61.710.000
12.Normal Kat	182	721,70	190.000	137.123.000	137.120.000
13.Normal Kat	183	721,70	190.000	137.123.000	137.120.000
Toplam		**2.886,80**	**193.924**		**559.820.000**

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkullerin mevcut durumu için bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	559.820.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	2.704.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere benzer gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **559.820.000-TL (Beş Yüz Elli Dokuz Milyon Sekiz Yüz Yirmi Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkuller ofis niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerleme çalışması yapılmamıştır.

7.4 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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği' Madde 30 İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi (1) ..... (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

<u>Gayrimenkullerin tapu kaydında yapılan incelemede;</u>

- Bağımsız bölümler üzerinde "Kısmi bölünme suretiyle taşınmaz Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ayni sermaye olarak konulmuştur." beyanı bulunmaktadır.

Açıklama: Konu beyan gayrimenkullerin tüzel kişiliğe ayni sermaye olarak koyulması sebebiyle bilgi amaçlı şerh edilmiştir. Konu beyanın değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

- 176, 177, 178, 179, 180, 181 nolu bağımsız bölümler üzerinde Ziraat Bank Azerbaycan Açık Anonim Şirketi lehine ipotek kaydı bulunmaktadır.

Açıklama:

> 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 ipoteği verilmesine karar vermiştir.

Müşteriden talep edilen yukarıda ve eklerde yer alan yazıya göre konu ipotekler tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için tescil edildiği görülmüştür. Konu takyidatın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

> Şirketimiz portföyünde yer alan **İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel üzerinde konumlu, 11. katta bulunan 179, 180 ve 181 numaralı bağımsız bölümler** üzerinde tesis edilmiş ipotekler hakkında bilgi verilmesi amacıyla şirketiniz tarafından talebe istinaden işbu yazı düzenlenmiştir.
>
> Bahse konu bağımsız bölümler üzerinde **Ziraat Bank Azerbaycan Açık Anonim Şirketi** lehine ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu ipotekler, işletme sermayesi finansmanı ihtiyacı için kullanılacak fonların finansmanına yönelik kredi için verilmiştir.

Ayrıca 179, 180 ve 181 numaralı bağımsız bölümler üzerindeki 04.06.2025 tarihinde konulmuş ipotekler için müşteriden talep edilen yukarıda ve eklerde yer alan yazıya göre konu ipoteklerin işletme sermayesi finansman için tescil edildiği görülmüştür. Konu takyidatın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

- Bağımsız bölümler üzerinde "Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır." beyanı bulunmaktadır.

Açıklama: Değerleme konusu bağımsız bölümler projesine uygun olduğundan, söz konusu beyanın, binanın başka bölümleriyle ilgili olduğu, değerleme konusu bağımsız bölümleri etkilemeyeceği düşünülmektedir.

- Bağımsız bölümler üzerinde 'M:2669.78 m² lik kısmının intifa hakkı istanbul belediyesine aittir.' İftifak hakkı bulunmaktadır.

Açıklama: İntifa hakkının parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için kamusal amaçlı tesis edildiği anlaşılmaktadır. Konu beyanın değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

- Bağımsız bölümler üzerinde "Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1 tl bedelle boğaziçi elektrik dağıtım a.ş lehine kira Şerhi" bulunmaktadır.

Açıklama: Arsa üzerinde trafo merkezi için kiralama şerhi bulunmakta olup ilgili şerhin taşınmazlar için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

- Bağımsız bölümler üzerinde "Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı" beyanı bulunmaktadır.

Açıklama: Arsa üzerinden komşu parsel lehine geçit hakkı düzenlenmiş olup, konu şerhin değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

- Bağımsız bölümler üzerinde "İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir." Beyanı bulunmaktadır.

Açıklama: Konu beyan gayrimenkulleri kat mülkiyetine geçtiğinin bilgilendirmesi amaçlı tescil edilmiş olup, konu beyanın değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

- Bağımsız bölümler üzerinde "Yönetim Planı" beyanı bulunmaktadır.

Açıklama: Konu beyanın değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.1.1.1 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayirmenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.1.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. İç hacimlerde yapılan taşınmaz alanlarını etkilemeyen kullanıma yönelik değişkilklerin basit tadilat ile dönüşümü mümkündür.

8.1.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu gayrimenkullerin, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup gayrimenkullerin yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. İç hacimlerde yapılan taşınmaz alanlarını etkilemeyen kullanıma yönelik değişkilklerin basit tadilat ile dönüşümü mümkündür.

8.1.4 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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bağımsız Bölüm-Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu gayrimenkullerin ticari nitelikli gayrimenkuller olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerleme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) **Tam Hisse Değeri**			
8 Adet Ofis	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**559.820.000**	**671.784.000**	**TL**
% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.			

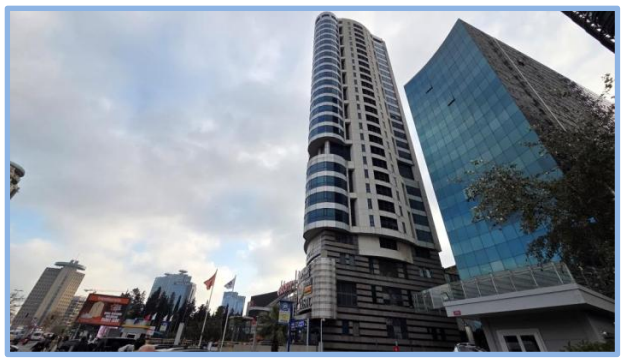
- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

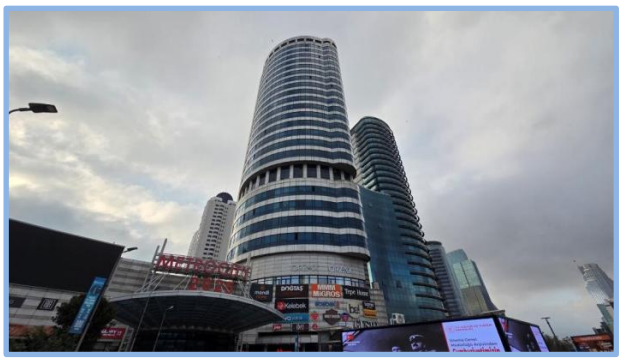
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Hatice YILDIRIM **Lisans No:411318**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

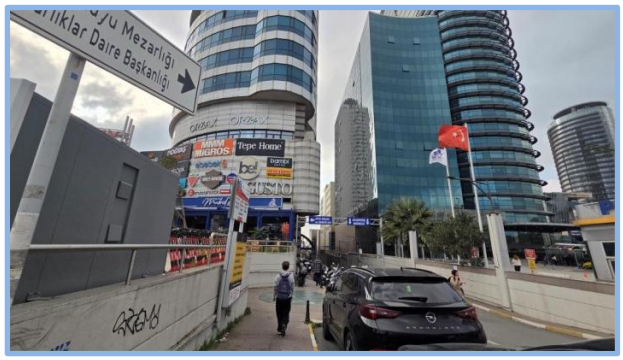
11. EKLER

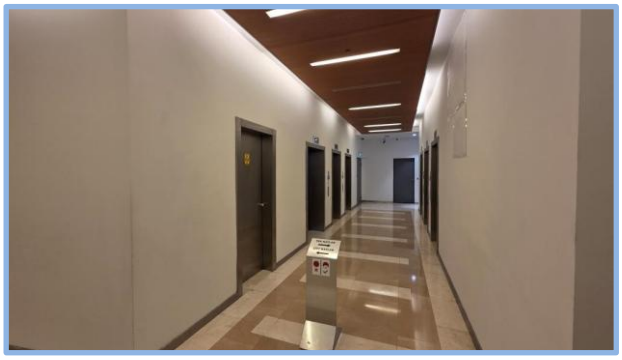
1. Fotoğraflar
2. Tapu Görselleri
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İpotek ile İlgili Yazı
6. İmar Durumu
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Yapı Ruhsatı
9. Mimari Proje Görselleri
10. UAVT Sorgu Kodu
11. Enerji Kimlik Belgesi
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

1.FOTOĞRAFLAR

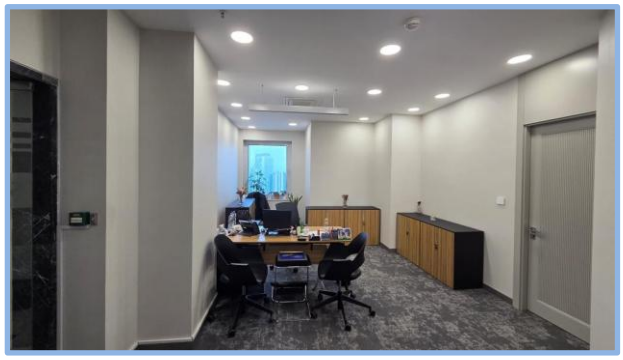


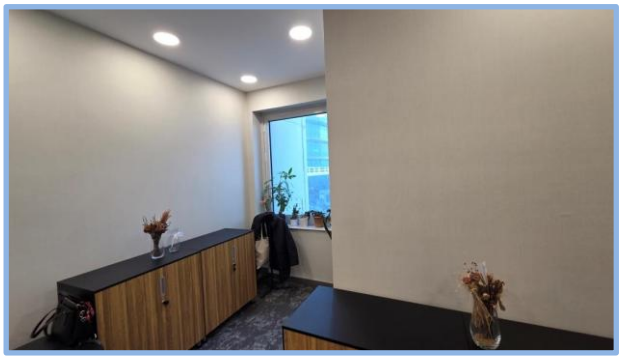


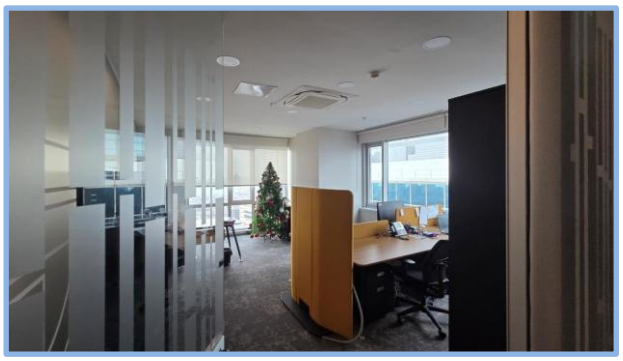


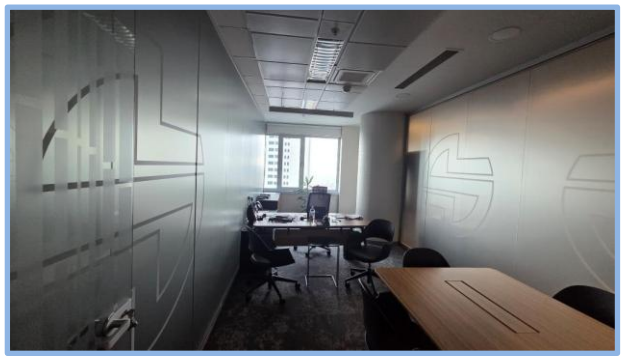


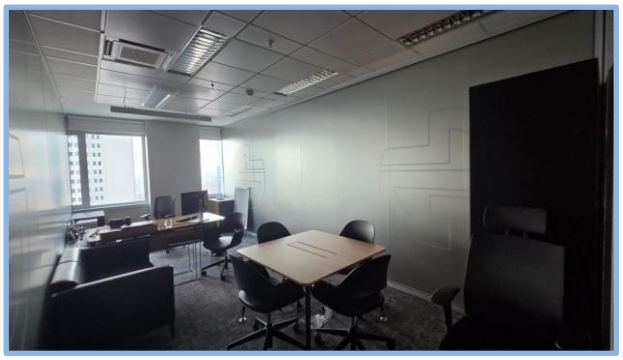
10. Normal Kat Görselleri



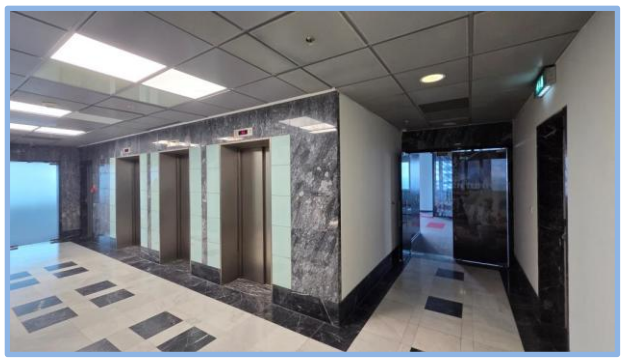


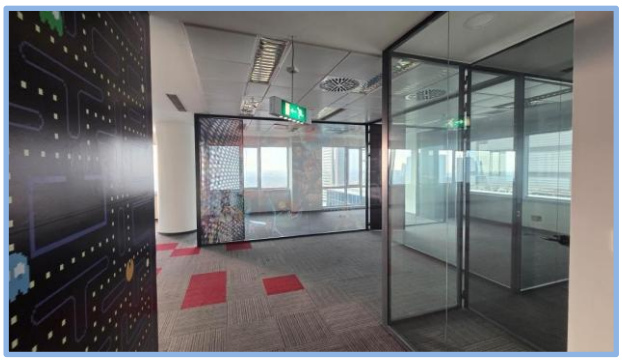




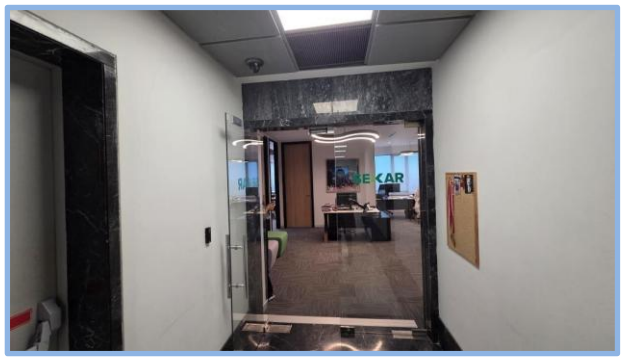


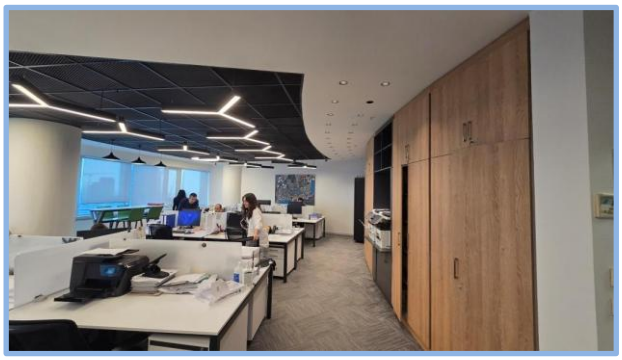
11. Normal Kat Görselleri

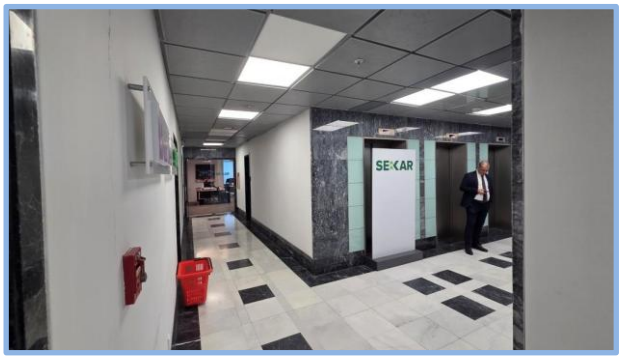




12. Normal Kat Görselleri







13. Normal Kat Görselleri

2.TAPU GÖRSELLERİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
24680459 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Savaş KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

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

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

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

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

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

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
24680462 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Sayaş SAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
OFİS	413/100000	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
A/- / 12	182	98 - 9613

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

Güncel Haline Tarafımıza İletilmemiştir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

MALİK BİLGİLERİ

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

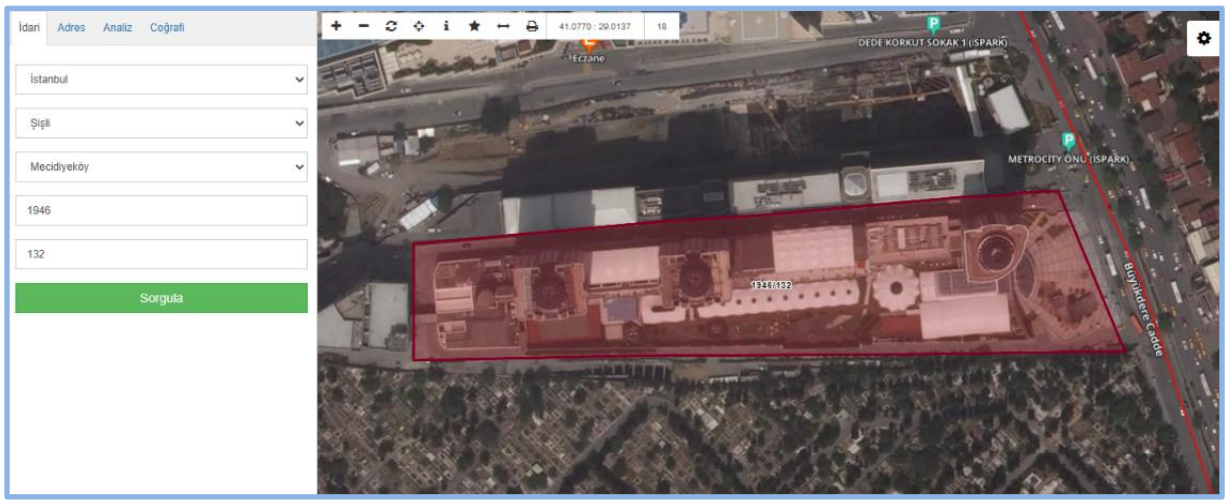
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

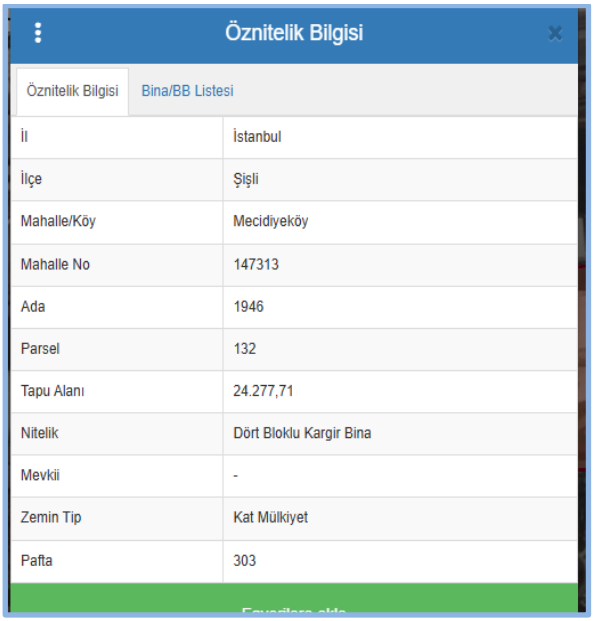
Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
24680465 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Savaş KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

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

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

3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

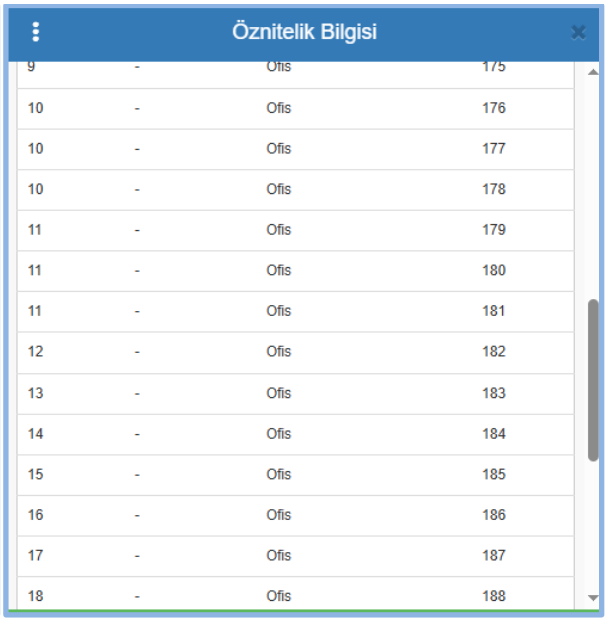




Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

İl	İstanbul
İlçe	Şişli
Mahalle/Köy	Mecidiyeköy
Mahalle No	147313
Ada	1946
Parsel	132
Tapu Alanı	24.277,71
Nitelik	Dört Bloklu Kargir Bina
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	303



Öznitelik Bilgisi

9	-	Ofis	175
10	-	Ofis	176
10	-	Ofis	177
10	-	Ofis	178
11	-	Ofis	179
11	-	Ofis	180
11	-	Ofis	181
12	-	Ofis	182
13	-	Ofis	183
14	-	Ofis	184
15	-	Ofis	185
16	-	Ofis	186
17	-	Ofis	187
18	-	Ofis	188

Bağlı Detaylar

Tip	Alan (m2)
Yapı	800.14
Yapı	499.19
Yapı	15700.14
Yapı	800.27
İrtifak Hakkı	2648.13

4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-11-2025-17:38

weblapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	25632169
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9607
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//176
Arsa Pay/Payda:	121/100000
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	YÖNETİM PLANI:11/05/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE	(SN:8078133)	Şişli - 08-01-2018	

1 / 4

	GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	15:55 - 529	
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188263	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

2 / 4

BİLGİ AMAÇLIDIR

Serh	TRAF0 MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1TL BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 12-11-1998 00:00 - 6877	
Beyan	İŞ BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 15-03-2005 00:00 - 2653	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	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 - 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) **v64WngjHBix** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-11-2025-17:37

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24680459
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9608
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//177
Arsa Pay/Payda:	104/100000
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: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

	KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485		
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188256	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	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) **VA1zQRHu9ds** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-11-2025-17:37

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24680460
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9609
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//178
Arsa Pay/Payda:	188/100000
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: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

	KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485		
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188257	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	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 - 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) **gcBGqQEWH6G** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-11-2025-17:37

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24680461
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9610
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//179
Arsa Pay/Payda:	121/100000
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: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

	KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485		
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188258	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%30 değişken	1/0	F.B.K.	Şişli - 04-06-2025 12:07 - 14808

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 - 179 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 04-06-2025 12:07 - 14808	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **5kt1ePdFUUf** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-11-2025-17:37

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24680462
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9611
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//180
Arsa Pay/Payda:	104/100000
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: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

	KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485		
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188259	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824		

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%30 değişken	1/0	F.B.K.	Şişli - 04-06-2025 12:09 - 14811

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 - 180 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 04-06-2025 12:09 - 14811	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **n4Aqahuvc0v** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-11-2025-17:38

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24680463
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9612
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//181
Arsa Pay/Payda:	188/100000
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: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

	KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485		
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188260	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%30 değişken	1/0	F.B.K.	Şişli - 04-06-2025 12:07 - 14809

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 - 181 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 04-06-2025 12:07 - 14809	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **tpt4Xzn0RRY** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:43

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24680464
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9613
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/12//182
Arsa Pay/Payda:	413/100000
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: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

	KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485		
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
884930417	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 03-07-2025 17341	-

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
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin	ŞEKER	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL	Şişli - 07-06-2023	Şişli -

BİLGİ AMAÇLIDIR

	12/05/2023 tarih 2023-07793-01 sayılı Sözleşme ile.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	14:15 - 14500	03-07-2025 10:24 - 17341

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **2pSuDpEwmBU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:38

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24680465
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	98/9614
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1946/132
AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/13//183
Arsa Pay/Payda:	413/100000
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: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485		
Irtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188262	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	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
Irtifak	M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

2 / 3

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Som71LQOGS2** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

5. İPOTEK İLE İLGİLİ YAZI

KAP
KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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 ipoteği 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.

İptotek İle İlgili Yazı

Şeker GYO

02.12.2025

SEGYO-54

VERA GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Konu : Metrocity 11. Kat İpotek Tesisi Hk.

Şirketimiz portföyünde yer alan **İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel üzerinde konumlu, 11. katta bulunan 179, 180 ve 181 numaralı bağımsız bölümler** üzerinde tesis edilmiş ipotekler hakkında bilgi verilmesi amacıyla şirketiniz tarafından talebe istinaden işbu yazı düzenlenmiştir.

Bahse konu bağımsız bölümler üzerinde **Ziraat Bank Azerbaycan Açık Anonim Şirketi** lehine ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu ipotekler, işletme sermayesi finansmanı ihtiyacı için kullanılacak fonların finansmanına yönelik kredi için verilmiştir.

Bilgilerinize sunar, gereğini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Barış Can Yıldırımer

Gayrimenkul Yönetim ve Pazarlama Direktörü

Serdar Nuri Eser

Genel Müdür

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171 Metrocity Binası A Blok İç Kapı No:176 Kat:10 34394 Şişli-İstanbul T: +(90) 212 398 38 00

İptotek İle İlgili Yazı

6. İMAR DURUMU

T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-17046730-622.01-240661
Konu: 1946 ada, 132 parsel

22.12.2025

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE

Esentepe Mah., Büyükdere Cad., Metrocıty No : 171a/176, Kat : 17, Şişli/İSTANBUL

İlgi : 26.11.2025 tarih ve 237718 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel sayılı yere ait ilgi dilekçe ile imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu 1946 ada, 132 parsel sayılı yer, 21.05.2025 ve 22.12.2024 tasdik tarihi ile değişik 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 21.11.2024 t.t.' ile değişik 19.06.2023 tasdik tarihli Plan Tadilinde H=Serbest Olarak Belirlenmiş Alanlara İlişkin Plan Değişikliği planında E:2.5, Yençok=25 kat irtifada, ticaret alanında kalmakta olup, bir kısmı yolda kalmaktadır. Ayrıca 1946 ada, 132 parsel metro plan sınırları içerisinde kalmakta olduğundan yapılacak uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından görüş alınacaktır.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim

Hüseyin SELÇUK
İmar ve Şehircilik Müdürü

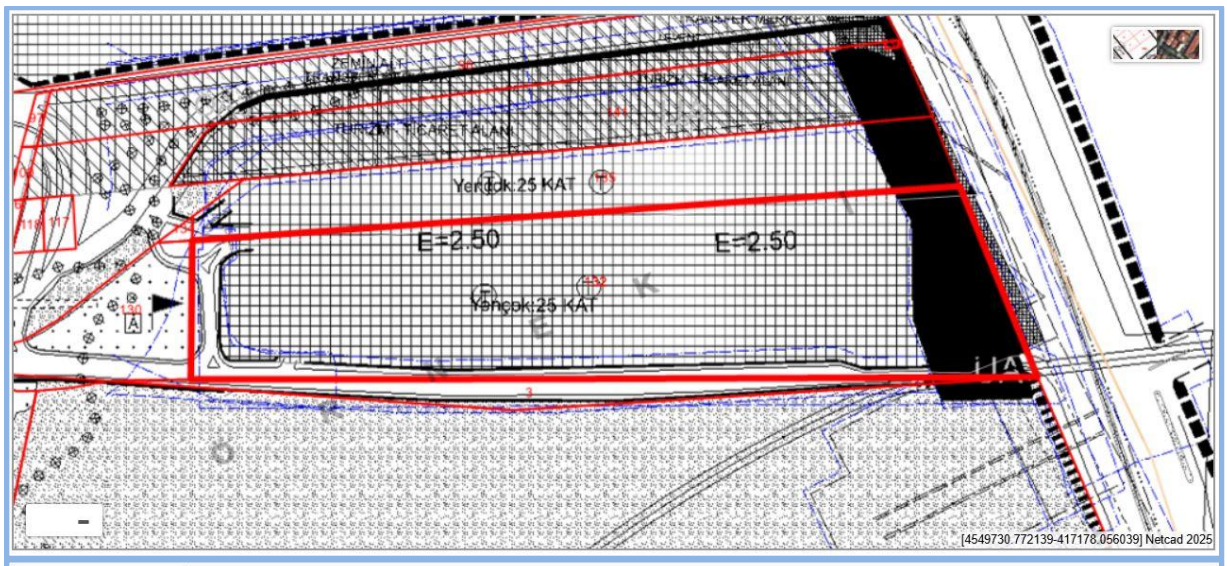
Ek: İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu:8464640AF45B Doküman No:240661 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/sisli-belediyesi-ebys

Merkez Mah. Darülaceze Cad. No:8 Şişli-İSTANBUL
Telefon: 0212 708 88 88 / 4443112 Kep: sislibelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: imarsehircilik@sisli.bel.tr Web: https://www.sisli.bel.tr

Bilgi için:
Umut KARA

1 / 1



Mer'i İmar Planı	ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon	Kısmen Ticaret Alanı (21709.440 m²) Kısmen (115.525 m²) Kısmen Mezarlık Alanı (50.250 m²)
Tadilat Onay Tarihi	19.06.2023,21.12.1992,15.02.2002,16.05.2008,22.12.2024,22.03.2021,21.06.2017,21.11.2024,21.05.2025
Tasdik Tarihi	24.06.2006

Ölçeği	1/1000
İlçe	ŞİŞLİ
Mahalle	MECİDİYEKÖY

Ada	1946
Parsel	132
Hesap Alanı	24249,79 m²

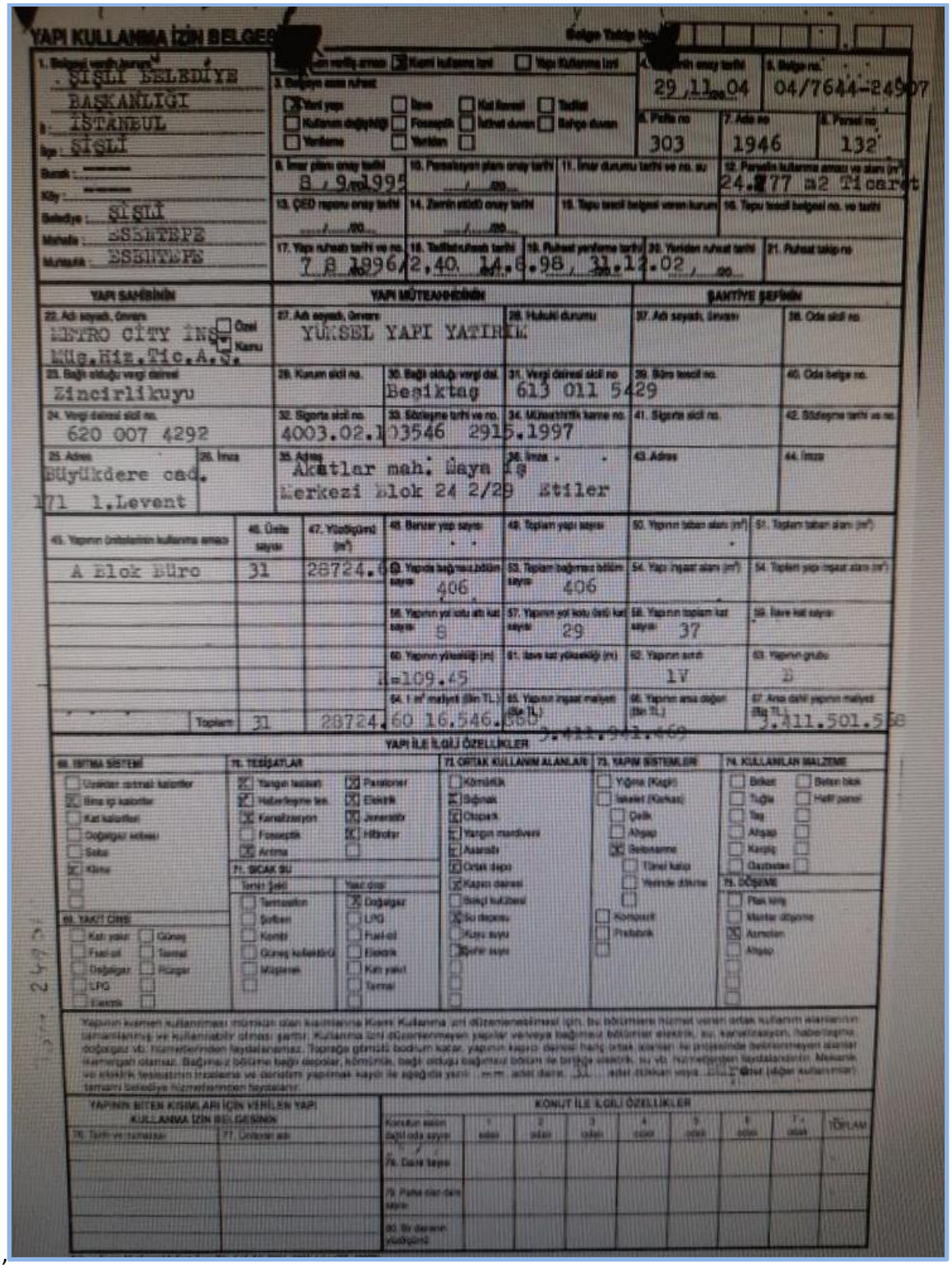
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (^{3})	
Projeksiyon	ED50, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 417021.79m - YUKARI (X) = 4549660.40m
Coğrafi Koordinat	41°4'33.525" N 29°0'43.868" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

7. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren idare: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Semt: ———
Köy: ———
Belediye: ŞİŞLİ
Mahalle: ESBİYTEPE
Mutaşak: ESBİYTEPE

Belge Tahsis No:

2. Kısmi kullanma izni / Yapı kullanma izni

3. Belgeye esas ruhsat: Yeni yapı; Kullanım değişikliği; Yenileme; İlave; Fosseptik; Yeniden; Kat ilavesi; İnşaat devam; Tadilat; Bahçe duvarı

4. Kısmi kullanma izin onay tarihi: 29.11.04

5. Belge no: 04/7644-24907

6. Pafta no: 303

7. Ada no: 1946

8. Parsel no: 132

9. İmar planı onay tarihi: 8.9.1995

10. Parselasyon planı onay tarihi: ../..

11. İmar durumu tarihi ve no. su:

12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): 24.277 m2 Ticaret

13. ÇED raporu onay tarihi: ../..

14. Zemin etüdü onay tarihi: ../..

15. Tapu tescil belgesi veren kurum:

16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi:

17. Yapı ruhsatı tarihi ve no.: 7.8.1996/2,40

18. Tadilat ruhsatı tarihi: 14.6.98

19. Ruhsat yenileme tarihi: 31.12.02

20. Yeniden ruhsat tarihi:

21. Ruhsat talep no:

YAPI SAHİBİNİN

22. Adı soyadı, Unvanı: METRO CİTY İNŞ. Mlç.Hiz.Tic.A.Ş. — Özel / Kamu

23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Zincirlikuyu

24. Vergi dairesi sicil no.: 620 007 4292

25. Adresi: Büyükdere cad. 171 1.Levent

26. İmza:

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

27. Adı soyadı, Unvanı: YÜKSEL YAPI YATIRIM

28. Hukuki durumu:

29. Kurum sicil no.:

30. Bağlı olduğu vergi dai.: Beşiktaş

31. Vergi dairesi sicil no: 613 011 5429

32. Sigorta sicil no.: 4003.02.103546

33. Sözleşme tarihi ve no.: 29.5.1997

34. Müteahhitlik karne no.:

35. Adresi: Akatlar mah. Maya İş Merkezi Blok 24 2/29

36. İmza:

ŞANTİYE ŞEFİNİN

37. Adı soyadı, Unvanı:

38. Oda sicil no:

39. Büro tescil no.: 613 011 5429

40. Oda belge no.:

41. Sigorta sicil no.:

42. Sözleşme tarihi ve no.:

43. Adresi:

44. İmza:

45. Yapının bölümlerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)
A Blok Büro	31	28724.4
Toplam	31	28724.4

48. Benzer yapı sayısı:

49. Toplam yapı sayısı:

50. Yapının taban alanı (m²):

51. Toplam taban alanı (m²):

52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 406

53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 406

54. Yapı inşaat alanı (m²):

54. Toplam yapı inşaat alanı (m²):

56. Yapının yer altı kat sayısı: 8

57. Yapının yer üstü (katlı) kat sayısı: 29

58. Yapının toplam kat sayısı: 37

59. İlave kat sayısı:

60. Yapının yüksekliği (m): H=109.45

61. İlave kat yüksekliği (m):

62. Yapının sınıfı: IV

63. Yapının grubu: B

64. 1 m² maliyet (Bin TL): 60 16.546.560

65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 3.422.941.469

66. Yapının arsa değeri (Bin TL):

67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 3.411.501.558

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: Merkezi ortak kalorifer; Bina içi kalorifer; Kat kalorifer; Doğalgaz sobası; Soba; Klima

69. YAKIT CİNSİ: Katı yakıt; Fuel-oil; Doğalgaz; LPG; Elektrik; Güneş; Termal; Rüzgar

70. TESİSATLAR: Yangın tesisatı; Haberleşme tes.; Kanalizasyon; Fosseptik; Antenler; Pasajlar; Elektrik; Jeneratör; Hidrofor

71. SICAK SU — Temin şekli: Termosifon; Şofben; Kombi; Güneş kolektörü; Müşterek — Yakıt cinsi: Doğalgaz; LPG; Fuel-oil; Elektrik; Katı yakıt; Termal

71. ORTAK KULLANIM ALANLARI: Kömürlük; Sığınak; Otopark; Yangın merdiveni; Asansör; Ortak depo; Kapıcı dairesi; Sosyal kulüplerl; Su deposu; Kuru suyu; Şehir suyu

73. YAPIM SİSTEMLERİ: Yığma (Kagir); İskelet (Karkas); Çelik; Ahşap; Betonarme; Tünel kalıp; Yerinde dökme; Konsoldit; Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME: Briket; Tuğla; Taş; Ahşap; Karışık; Gazbeton; Beton blok; Hafif panel

75. DÖŞEME: Plak kılıç; Mantar döşeme; Asmolen; Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapısı dahil hiçbir ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kullanılan olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Makarnik ve elektrik tesisatının inşaatına ve dairelerin yapılmak kayıt ile aşağıda yazılı ... adet daire, ... adet dükkan veya ... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

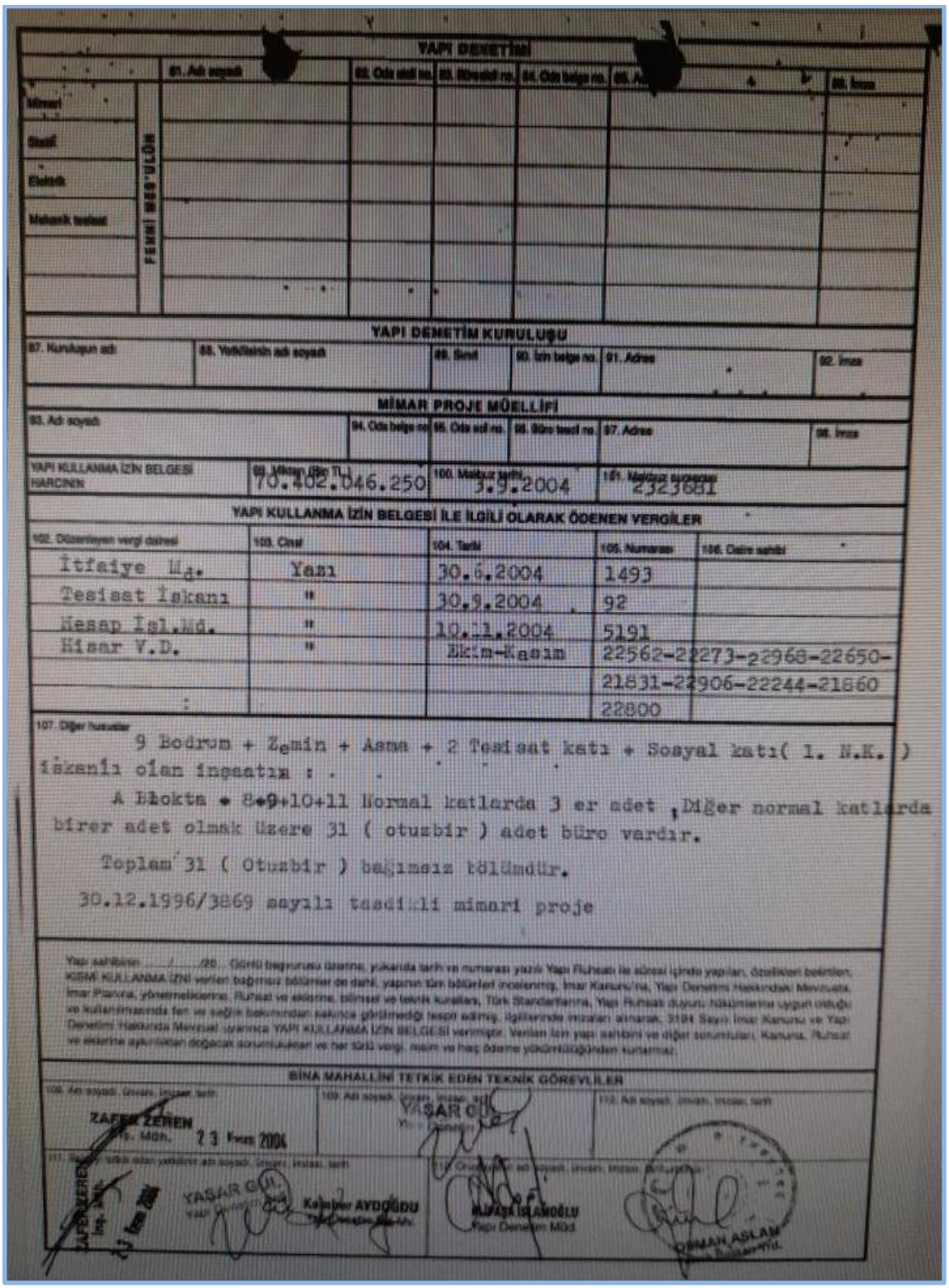
76. Tarih ve numaraları:

77. Ünitelerin adı:

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun katın bağlı oda sayısı	1 oda	2 oda	3 oda	4 oda	5 oda	6 oda	7 oda	TOPLAM
78. Daire sayısı								
79. Parka ait daire sayısı								
80. Bir dairenin yüzölçümü								

Yapı Kullanma İzin Belgesi (ön Sayfa)



YAPI DENETİM

	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro tescil no.	84. Oda belge no.	85. [illegible]	86. İmza
Mimari						
Statik						
Elektrik						
Makanik tesisat						

FENNİ MES'ULÜN

YAPI DENETİM KURULUŞU

87. Kuruluşun adı	88. Yetkilisinin adı soyadı	89. Sicil	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza

MİMAR PROJE MÜELLİFİ

93. Adı soyadı	94. Oda belge no.	95. Oda sicil no.	96. Büro tescil no.	97. Adres	98. İmza

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktarı (Bin TL)	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz sayısı
	70.402.046.250	3.9.2004	2323681

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi
İtfaiye Md.	Yazı	30.6.2004	1493	
Tesisat İskanı	"	30.9.2004	92	
Hesap İşl.Md.	"	10.11.2004	5191	
Hisar V.D.	"	Ekim-Kasım	22562-22273-22968-22650-	
			21831-22906-22244-21860	
			22800	

107. Diğer hususlar

9 Bodrum + Zemin + Asma + 2 Tesisat katı + Sosyal katı(1. N.K.) İskanlı olan inşaatın : .

A Blokta + 8+9+10+11 Normal katlarda 3 er adet ,Diğer normal katlarda birer adet olmak üzere 31 (otuzbir) adet büro vardır.

Toplam 31 (Otuzbir) bağımsız bölümdür.

30.12.1996/3869 sayılı tasdikli mimari proje

Yapı sahibinin ...../...../20... Günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile sönesi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluklardan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

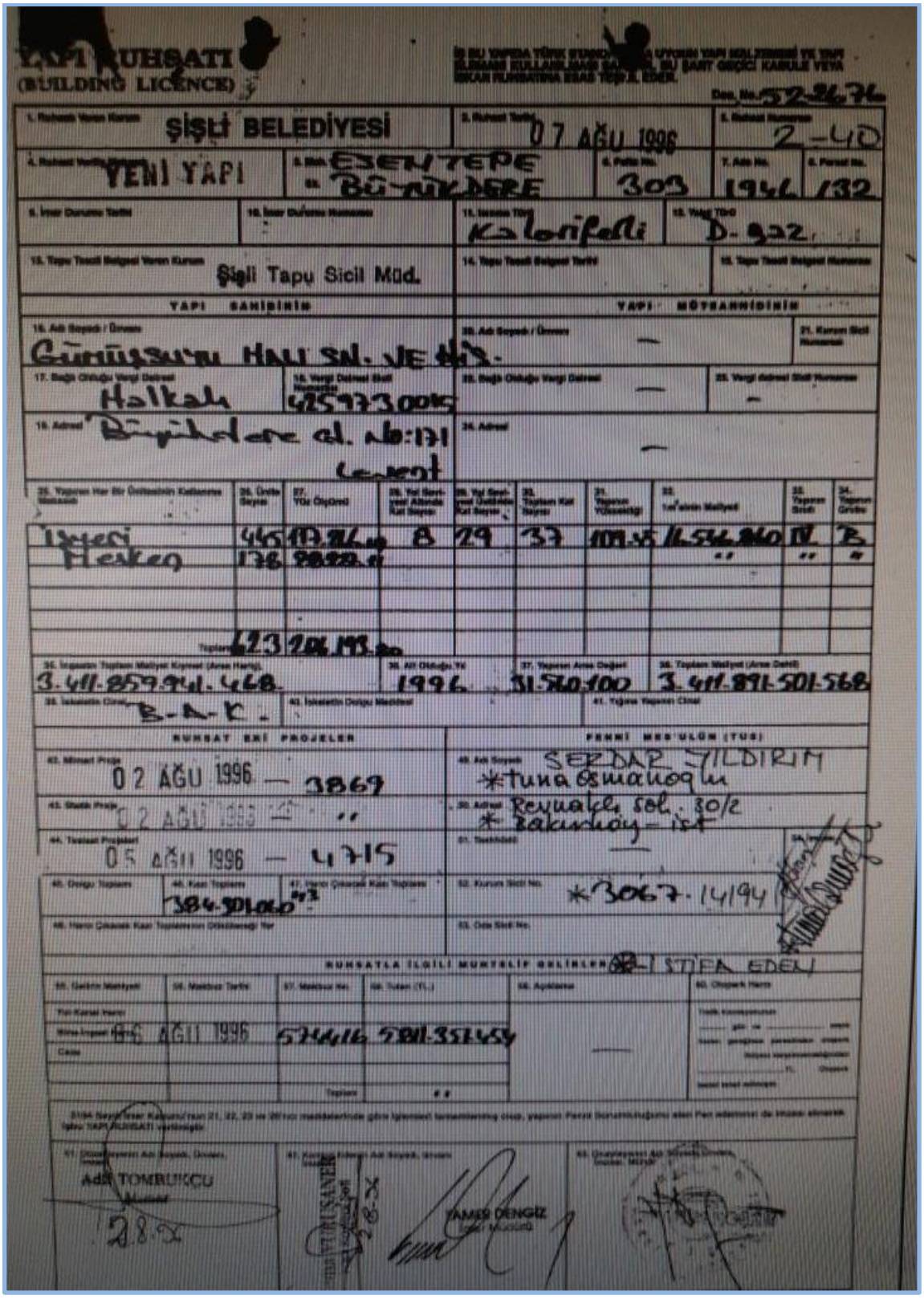
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
ZAFER ZEREN Ins. Müh. 23 Kasım 2004	YAŞAR GÜL Yapı Denetim	

111. Bu binada tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	112. Onaylayan adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
ZAFER ZEREN Ins. Müh. 23 Kasım 2004 YAŞAR GÜL Yapı Denetim Kahraman AYDOĞDU	MUSTAFA İSLAMOĞLU Yapı Denetim Müd. OSMAN ASLAN

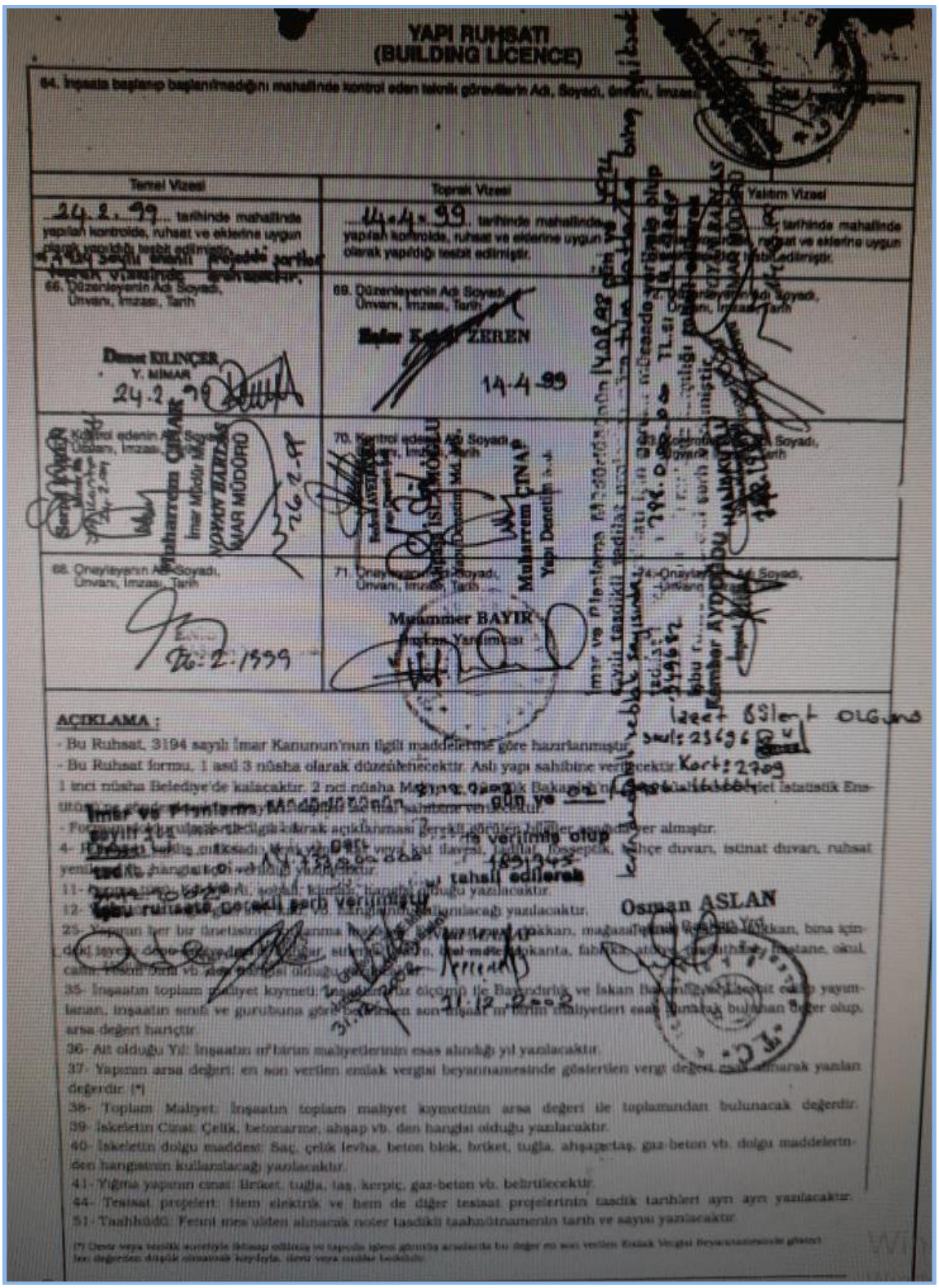
Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)

8.YAPI RUHSATI



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

Şişli Belediyesi
07 AĞU 1996
Yeni Yapı
Esentepe
Büyükdere
303
1946
132
Kalorifeli
D-922
Şişli Tapu Sicil Müd.
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Halkalı
Büyükdere cd. No:171
Levent
Hesken
3.411.859.941.468
1996
3.411.891.501.568
Ruhsat Eki Projeler
Fenni Mesul
02 AĞU 1996 — 3869
05 AĞU 1996 — 4715
Ruhsatla İlgili Muhtelif Gelirler
Adil Tombukçu
Yaşar Dengiz



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

Temel Vizesi | Temel Vizesi | Yalıtım Vizesi

24.2.99 tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir.

14.4.99 tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir.

66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

Demet BILINÇER
Y. MİMAR
24.2.99

69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

Bahar Kadir ZEREN
14.4.99

Muharrem CINAR
İmar Müdür Mv.
NOYON BAKIRAN
İMAR MÜDÜRÜ
26.2.99

70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

Muharrem CINAR
Yapı Denetim ...

68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

26.2.1999

71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

Muammer BAYIR
Şube Yardımcısı

İmar ve Planlama Müdürlüğünün ... sayılı tasdikli ... ile verilmiş olup ... tahsil edilerek ... Osman ASLAN

İzzet BİLİCİ OLGUN
Seri: 23696
Kart: 2709

AÇIKLAMA :

- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanunun'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
- Bu Ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine verilecektir. 1 inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2 nci nüsha Mahalli Çevre Sağlık Bakanlığı ... Devlet İstatistik Enstitüsü ... 3 ncü nüsha ... verilecektir.
- Formun ... açıklanması gerekli görülen hallerde ... yer almıştır.

4- Binanın ... vaziyet planı, kat planı, kesitler, temel, tesisat, tadilat, dosepik, kahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yeniletme ... hangisi ise belirtilecektir.

11- ... ticari, sosyal - kültür, hangisi olduğu yazılacaktır.

12- ... ruhsatta, ... şerh verilmiştir ... hangisinde kullanılacağı yazılacaktır.

25- Yapının her bir ünitesinin ... konut, ... mağazalık ... bina için dört tayyare ... sinema, ... otel, motel, lokanta, fabrika, ... hastane, okul, cami, kilise, ... olduğu ...

35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: ... Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayınlanan, inşaatın sınıfı ve gurubuna göre ... son ... m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.

36- Ait olduğu Yıl: İnşaatın m² birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.

37- Yapının arsa değeri: en son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. (*)

38- Toplam Maliyet: İnşaatın toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir.

39- İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.

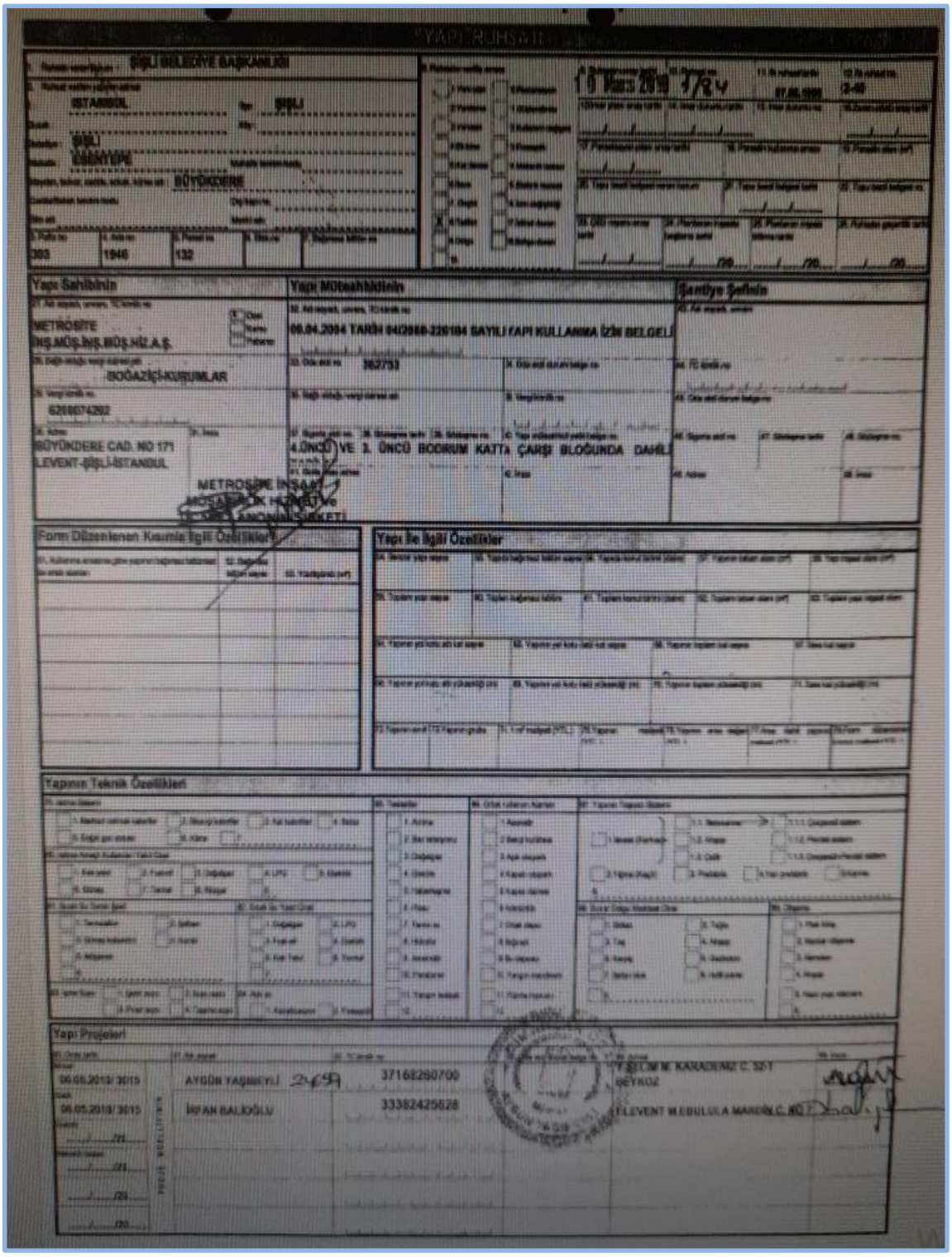
40- İskeletin dolgu maddesi: Saç, çelik levha, beton blok, briket, tuğla, ahşapartaş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

41- Yığma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.

44- Tesisat projeleri: Hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.

51- Taahhüdü: Fenni mes'ulden alınarak noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.

(*) Onay veya tasdik suretiyle İskanı edilmiş ve tapuda işlemi görülmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen vergi değerinden düşük olmamak kaydıyla, ilmi veya resmi hesaplıdır.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

METROSITE İNŞ.MÜŞ.İNŞ.MÜŞ.HİZ.A.Ş.

BOĞAZİÇİ-KURUMLAR

6280074262

BÜYÜKDERE CAD. NO 171 LEVENT-ŞİŞLİ-İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

05.04.2004 TARİH 042060-220104 SAYILI YAPI KULLANMA İZİN BELGELİ

362753

4.ÜNCÜ VE 3. ÜNCÜ BODRUM KATTA ÇARŞI BLOĞUNDA DAHİL

METROSITE İNŞAAT MÜSAİTLİK HİZMETLİ

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

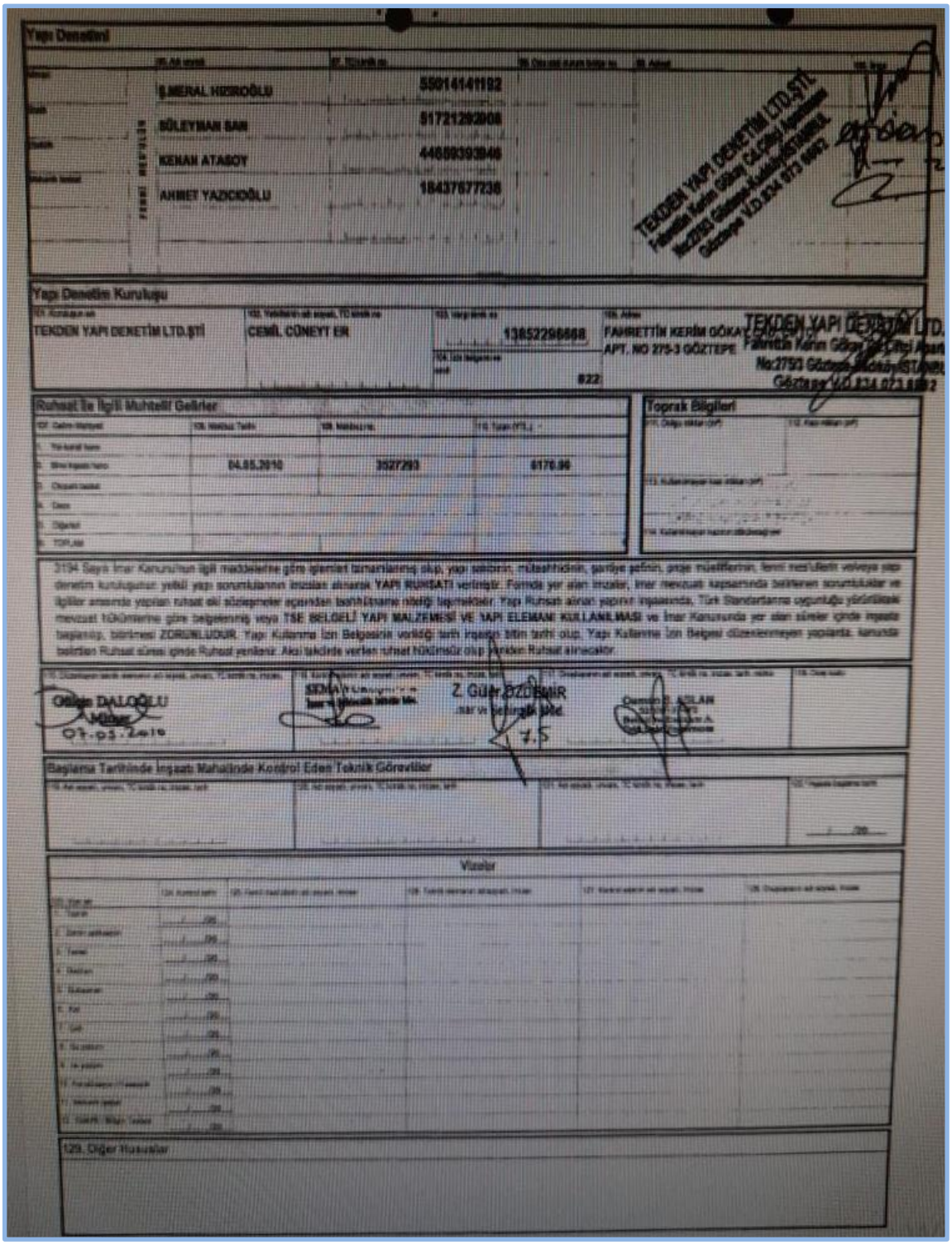
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

06.05.2010/ 3015 AYGÜN YAŞMEYLI 3716E290700 YEŞİLÇİM M. KARADENİZ C. 32-T BEYKOZ

06.05.2010/ 3015 İRFAN BALIOĞLU 33382425628 LEVENT M.EBULULA MARDİN C. NO 7



Yapı Denetimi

Ş.MERAL HIZIROĞLU	55014141192
SÜLEYMAN SARI	51721292008
KENAN ATASOY	44509393846
AHMET YAZICIOĞLU	18437677738

Yapı Denetim Kuruluşu

TEKDEN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	CEMİL CÜNEYT ER	13852296668	FAHRETTİN KERİM GÖKAY CADDESİ APT. NO 275-3 GÖZTEPE

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

	04.05.2010	3527293	6176.96

Toprak Bilgileri

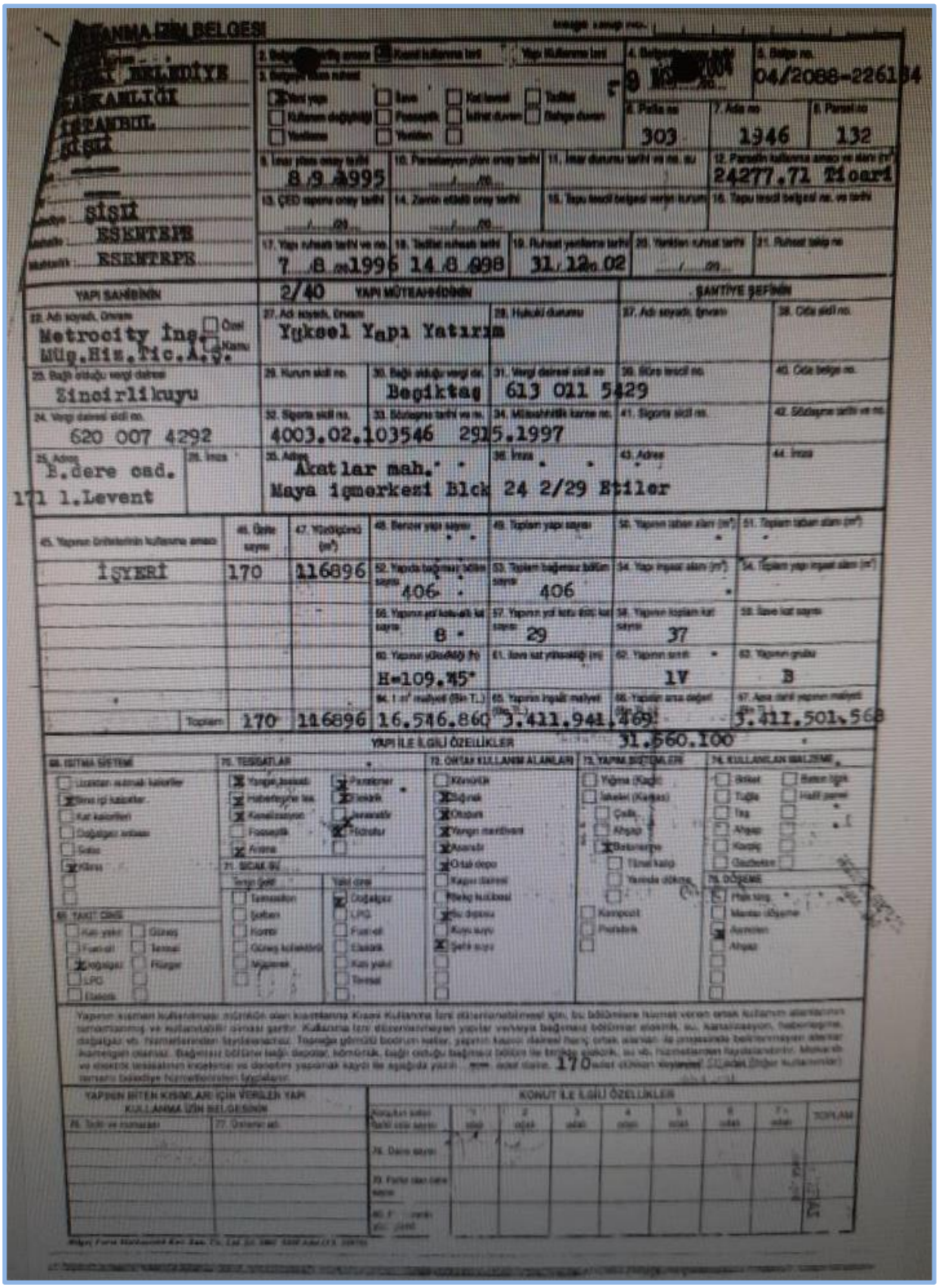
Oğuz DALGIÇLU Müdür 07.05.2010

Z. Güler ÖZDEMİR

Bağlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

Vizeler

129. Diğer Hususlar



İSKAN İZİN BELGESİ

İSTANBUL

ŞİŞLİ

ESKİŞEHİR

ESKİŞEHİR

04/2088-226134

303 | 1946 | 132

8.9.1995

24277.72 Ticari

7.8.1996 14.8.1998 31.12.02

2/40

YAPI SAHİBİNİN

Metrocity İnş. Müş.Hiz.Tic.A.Ş.

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Yüksel Yapı Yatırım

ŞANTİYE ŞEFİNİN

Zincirlikuyu

Beşiktaş

613 011 5429

620 007 4292

4003.02.103546 29.5.1997

B.dere cad. 171 1.Levent

Akatlar mah. Maya İşmerkezi Blck 24 2/29 Etiler

İŞYERİ	170	116896	406	406	
			8	29	37
			H=109,45*		1V / B
Toplam	170	116896	16.546.860	3.411.941.469	3.411.501.568

31.560.100

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

170

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

YAPI DENETİMİ

Mimari	PENNİ MES'ULÜN					
Elektrik						
Makarik tesisat						

YAPI DENETİM KURULUŞU

87. Kuruluşun adı	88. Yetkilisinin adı soyadı	89. Sınıfı	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza

MİMAR PROJE MÜELLİFİ

93. Adı soyadı	94. Oda belge no.	95. Oda sicil no.	96. Büro tescil no.	97. Adres	98. İmza

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktarı (Dip TL)	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz numarası
	79.606.960.000	6.4.2004	2234034

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi
Fen İşl. Md.	Yazı	5.4.2004	554	
Mimar v.d.	"	24.3.2004	5016	
Siyil Savunma	"	12.3.2003	51	
İtfaiye Md.	"	20.1.2004	7148	
İSKİ	"	18.11.2002	-51	
SSK	"	8.4.2003	150873	
Gelirler Md.	"	7.4.2004	1831	
Makine İkzanı	"	9.4.2004	03/26	

107. Diğer hususlar 9.Bodrum Katta : Su deposu
7.Bodrum katta:Sığınak,binaya ait otopark,konutlara ait depolar
4.Bodrum katta : Ticari Otopark
3.Bodrum katta : 20 Adet dükkan
2.Bodrum Katta : 58 Adet Dükkan
1.Bodrum Katta : 40 Adet Dükkan
Zemin Katta : 42 Adet Dükkan
Ara Katta : 1 Adet Dükkan
30.12.1996/2869 sayılı mimari proje.

8?Bodrum Katta : Sığınak,Binaya a otopark,eklentiler
6.Bodrum katta : Binaya ait otope
5.Bodrum katta: Binaya ait otope
1?normal katta : 8 Adet dükkan olme Üzere
Toplam 170 Bağımsız Bölüm olmak üze sadece Dükkanlara verilen Kısmi Yap Kullanma iznidir.

Yapı sahibinin 2 / 2 /2004 Günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, dosyalarını belirtilen, KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

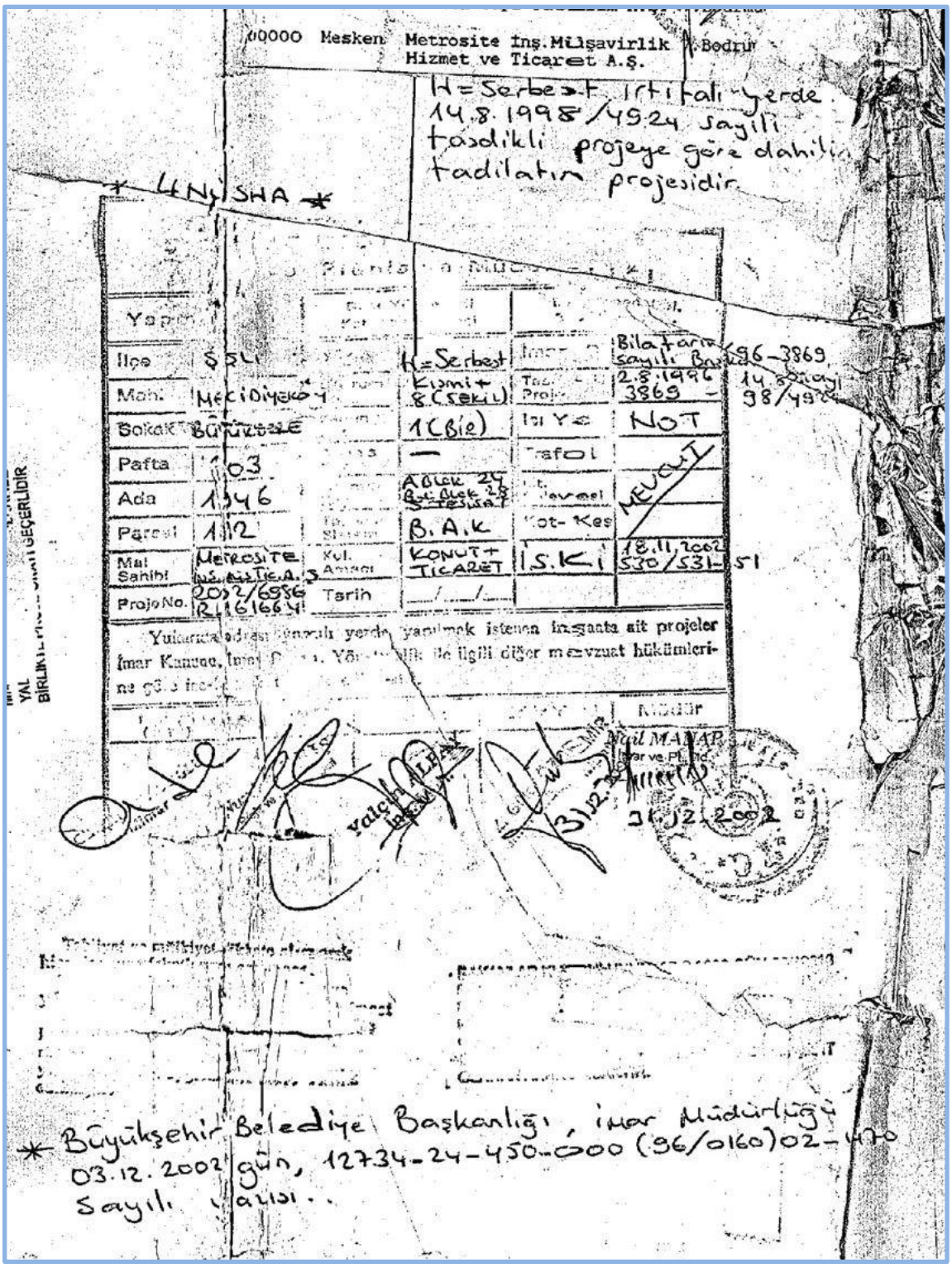
BINA MAHALLİNE TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
ZAFER ZEREN Müh. Müh.	DEMET ALPAR Y. Mimar	

111. İlgilinin adına yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih — 112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür

ZAFER ZEREN Müh. Müh. — DEMET ALPAR Y. Mimar — Yapı Denetim Şefi — BAHRİ KÜÇÜKMEHMET — OSMAN AZLAN Teknik Müdür Yrd. A.

9. MİMARİ PROJE



00000 Mesken Metrosite İnş.Müşavirlik Hizmet ve Ticaret A.Ş. Bodrum

H=Serbest İrtifalı yerde 14.8.1998/4924 sayılı tasdikli projeye göre dahili tadilatın projesidir

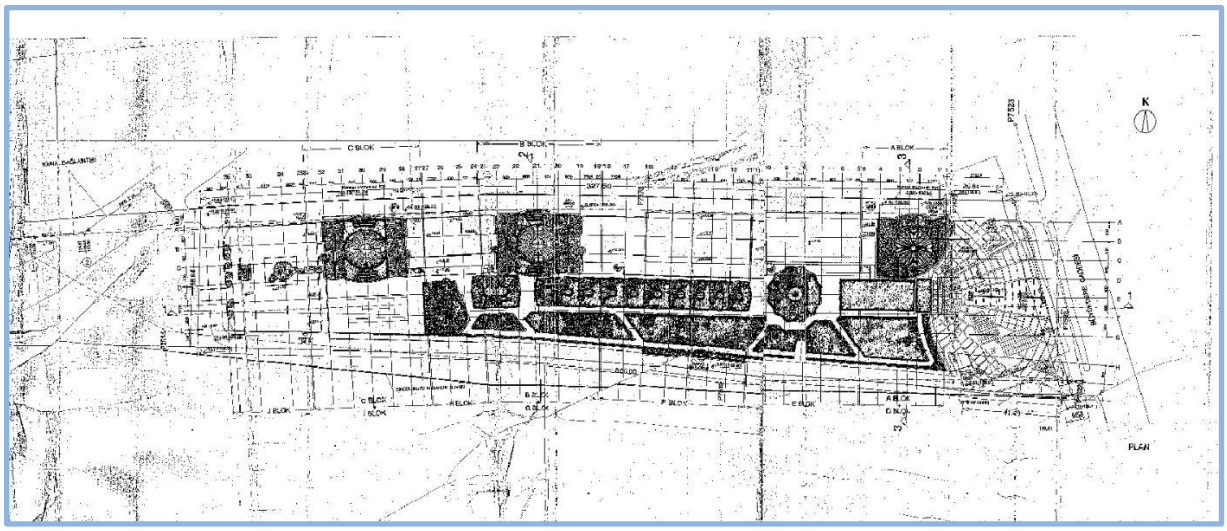
YENİ SHA

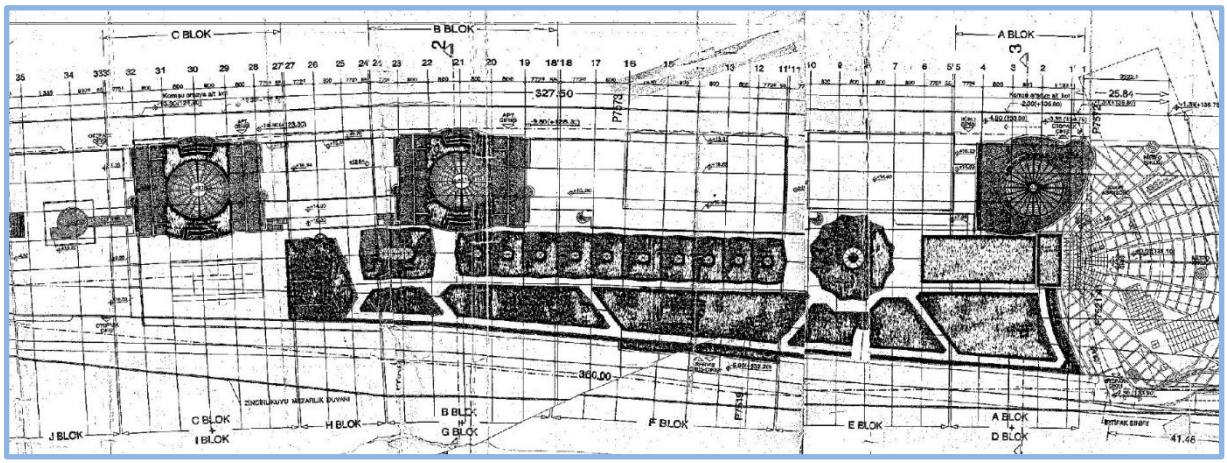
İlçe	Şişli	H=Serbest	İmar	Bilaşarı 96-3869 sayılı Ruhsat
Mah.	Mecidiyeköy	Kısmi+8(Sekil)	Tas. Proje	2.8.1996 3869 14.8.1998 98/4924
Sokak	Büyükdere	1(Bir)	Isı Yal	NOT
Pafta	103	—	Trafo	
Ada	1346	A Blok 24 B+C Blok 23 S+Tesisat	Ek Tevsiat	MEVCUT
Parsel	112	B.A.K	Kot-Kes	
Mal Sahibi	Metrosite İnş.Müş.Tic.A.Ş.	Kul. Amacı: KONUT+TICARET	S.K.1	18.11.2002 530/531-51
Proje No.	2002/6956 R.161664	Tarih: __/__/__		

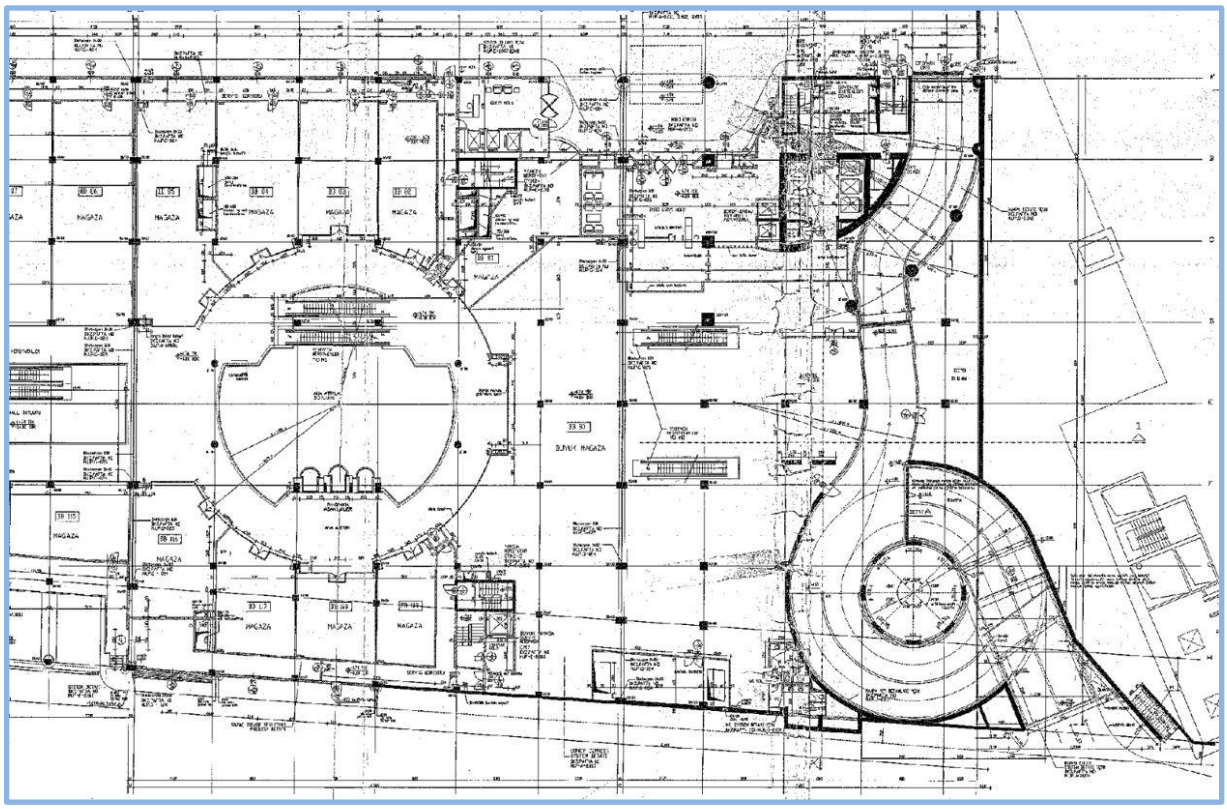
Yukarıda adresi gösterilen yerde yapılmak istenen inşaata ait projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenmiş...

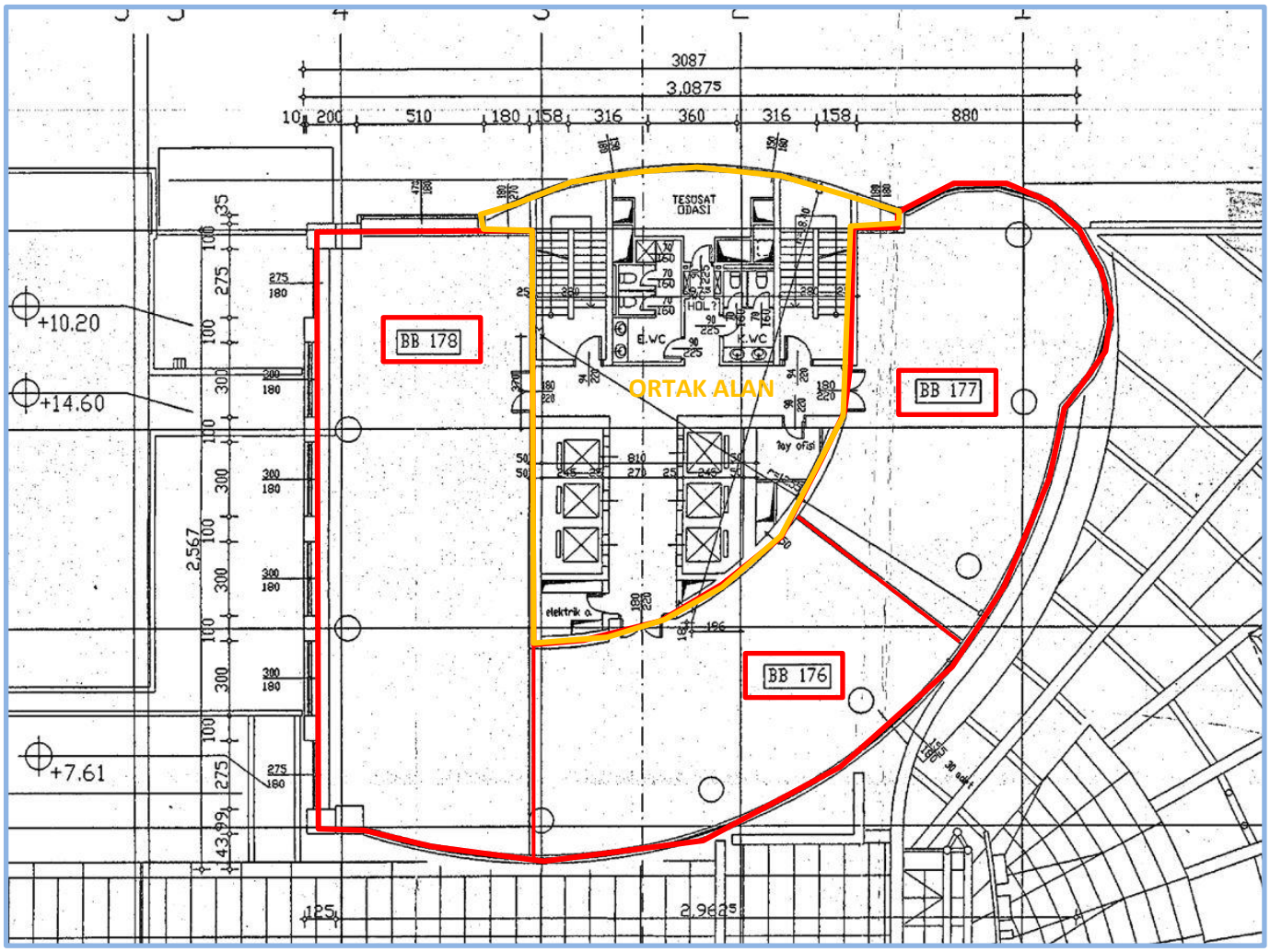
Müdür
Nail MAYAP
İmar ve Pl. Müd.
31.12.2002

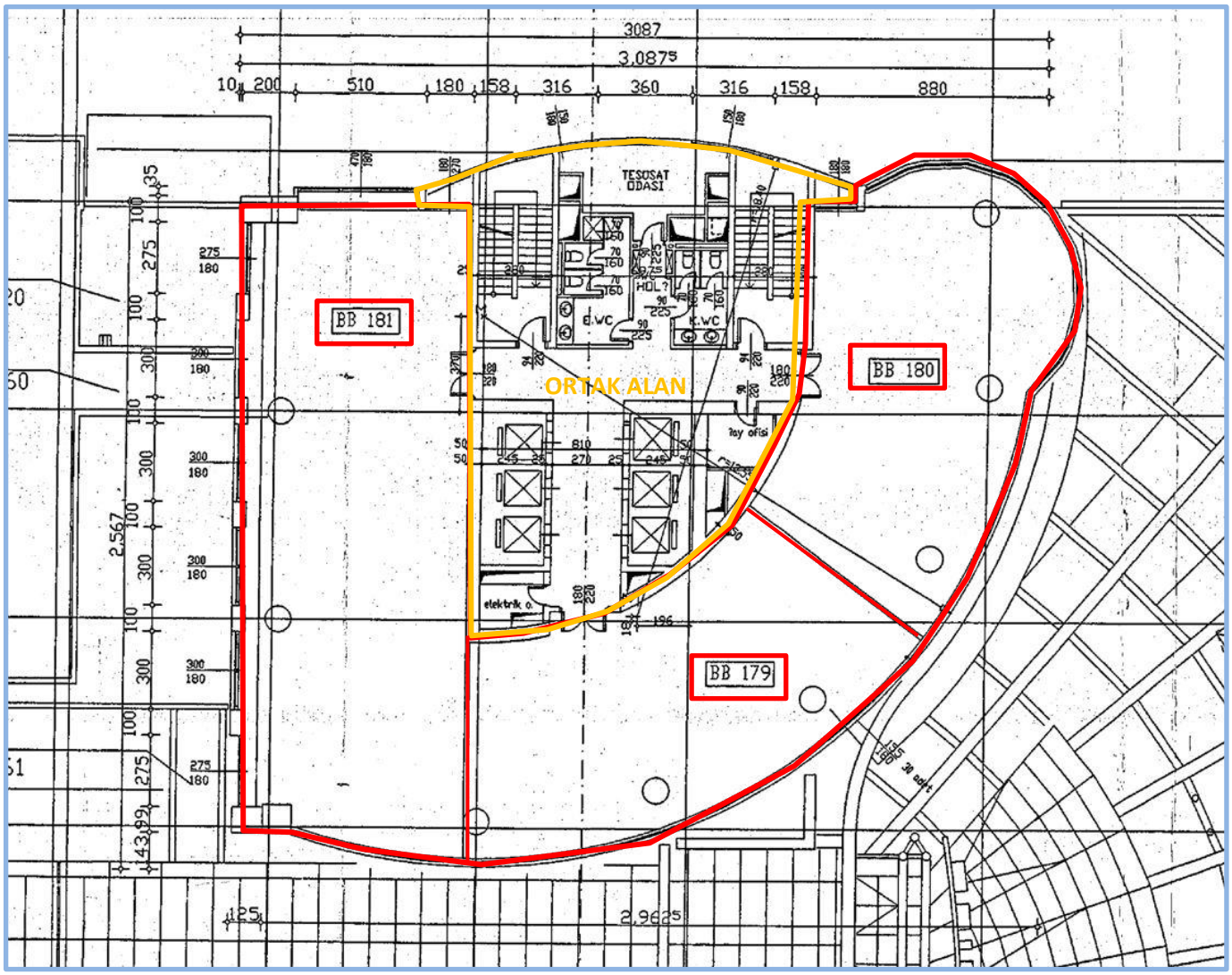
Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar Müdürlüğü 03.12.2002 gün, 12734-24-450-000 (96/0160)02-470 sayılı yazısı..

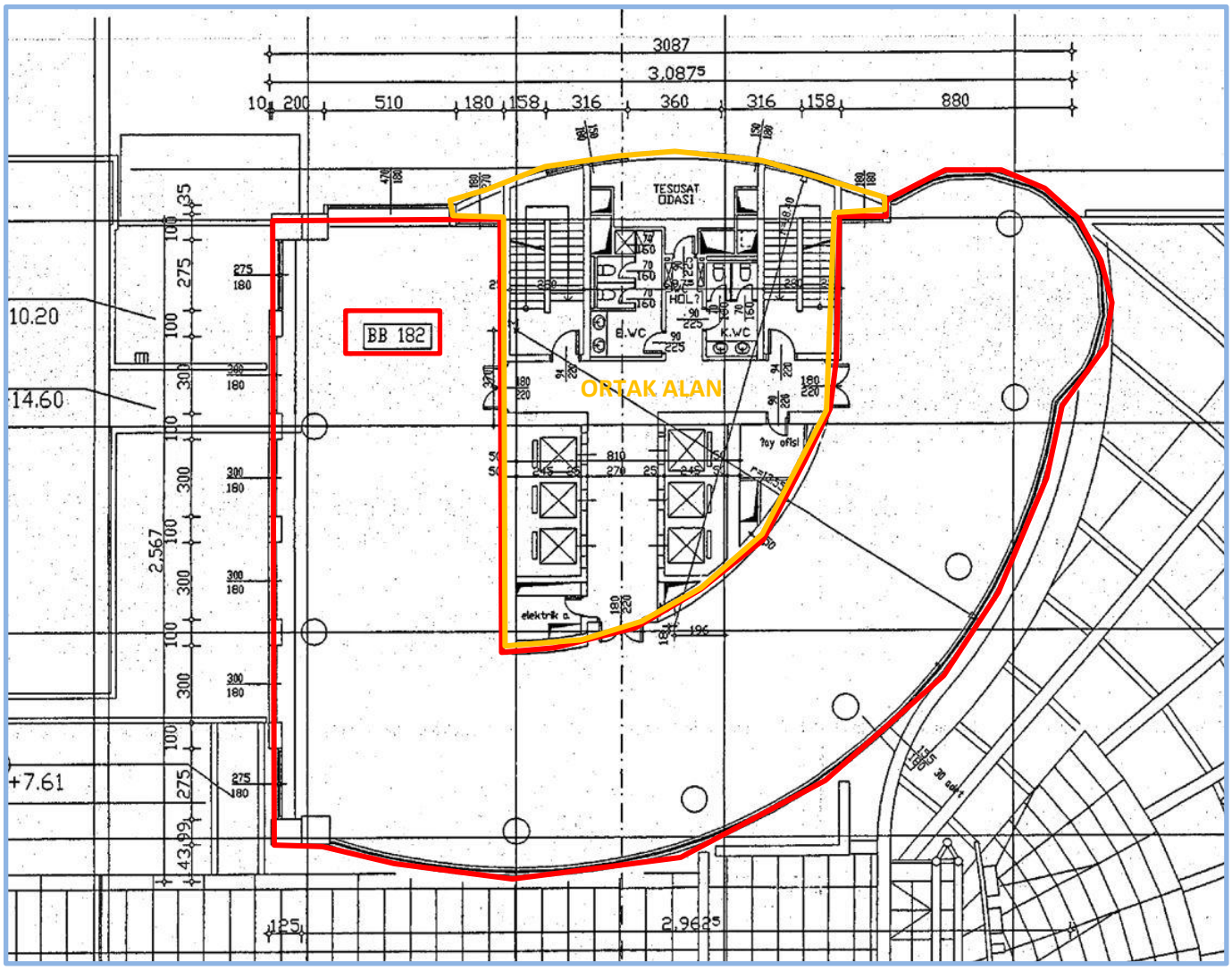

C BLOK
B BLOK
A BLOK
K
PLAN

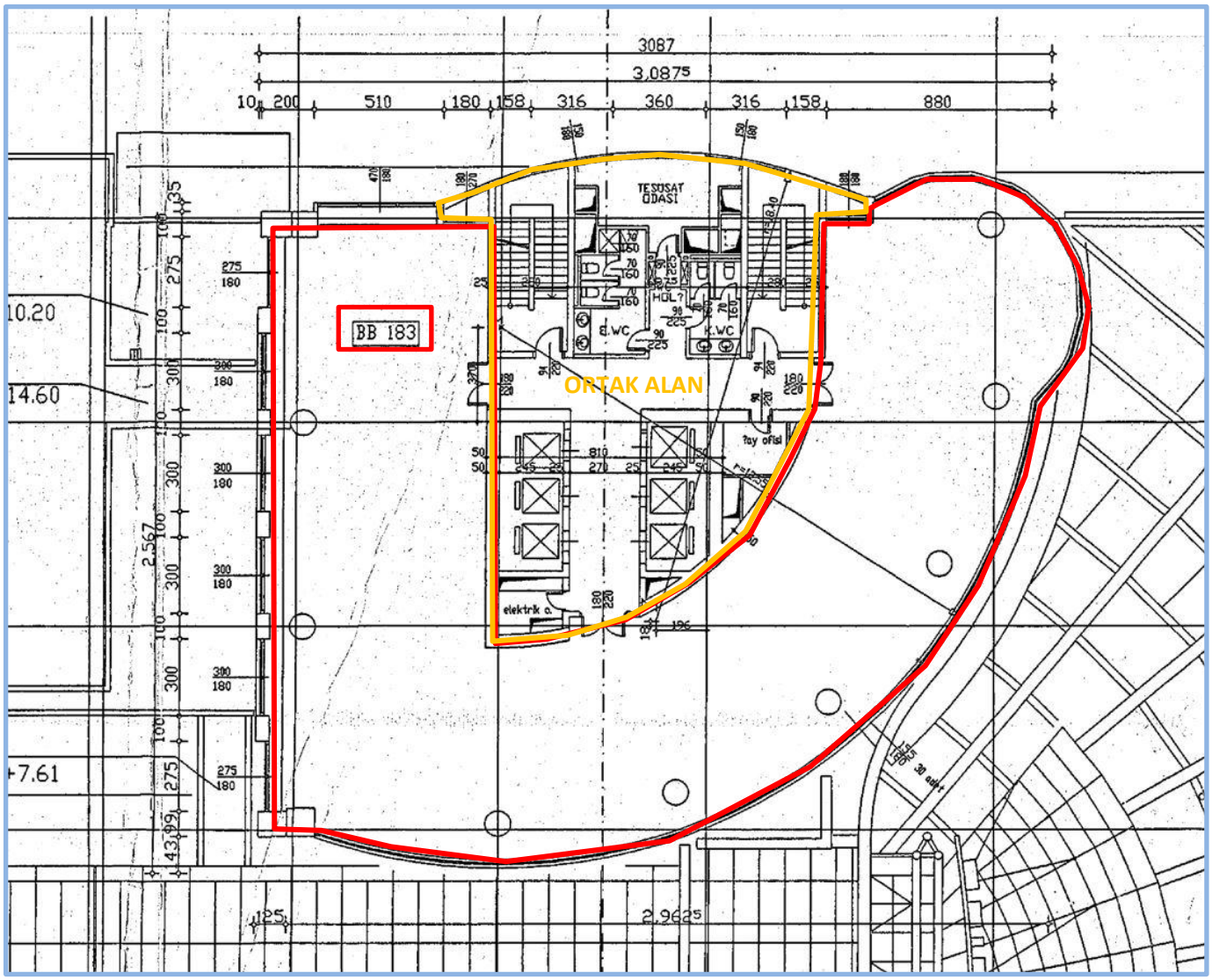

C BLOK
B BLOK
A BLOK
327.50
25.84
360.00
J BLOK
C BLOK
I BLOK
H BLOK
B BLOK
G BLOK
F BLOK
E BLOK
A BLOK
D BLOK
41.46


MAGAZA
BÜYÜK MAGAZA


3087
3.0875
TESISAT ODASI
BB 178
ORTAK ALAN
BB 177
BB 176
+10.20
+14.60
+7.61
2.567
2.9625

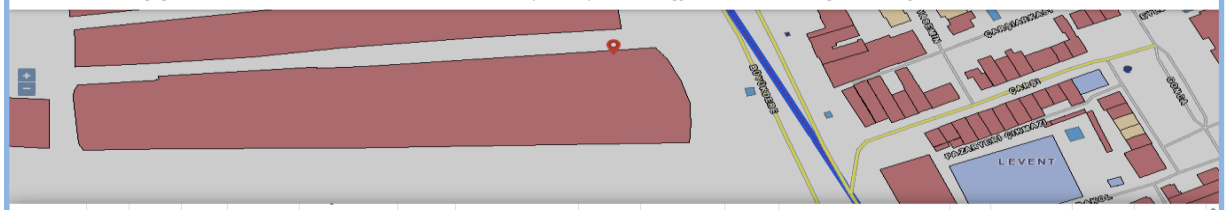

BB 181
BB 180
BB 179
ORTAK ALAN
TESOSAT ODASI
E.WC
K.WC
HOL
Ray ofisi
elektrik o.
3087
3,0875
2,9625
2,567


3087
3,0875
TESUSAT ODASI
BB 182
ORTAK ALAN
B.WC
K.WC
10.20
14.60
+7.61
2,567
2,9625


3087
3,0875
TESİSAT ODASI
BB 183
ORTAK ALAN
E.WC
K.WC
HOL 7
Tay ofisi
elektrik o.
10.20
14.60
+7.61
2,567
43,99
2,9625

10-ADRES SORGU

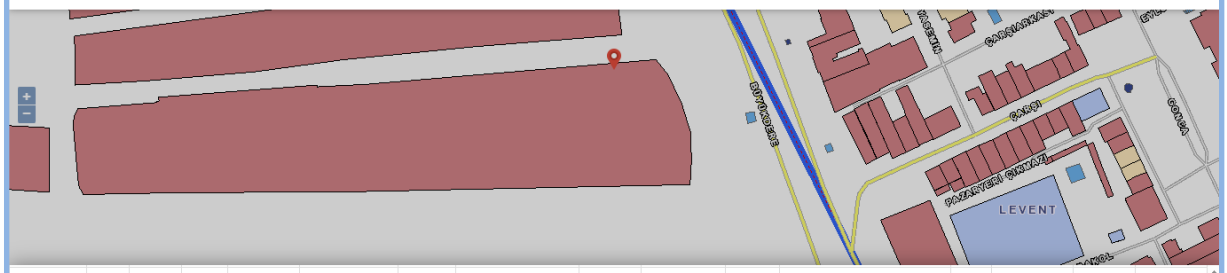
İSTANBUL / ŞİŞLİ / ESENTEPE MAHALLESİ / BÜYÜKDERE (Cadde) / 171A - İşyeri - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen



693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	2098965615	176	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	176	Doğrula
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	1673277552	177	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	177	Doğrula
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3653814800	178	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	178	Doğrula

Yapı No : 507791994

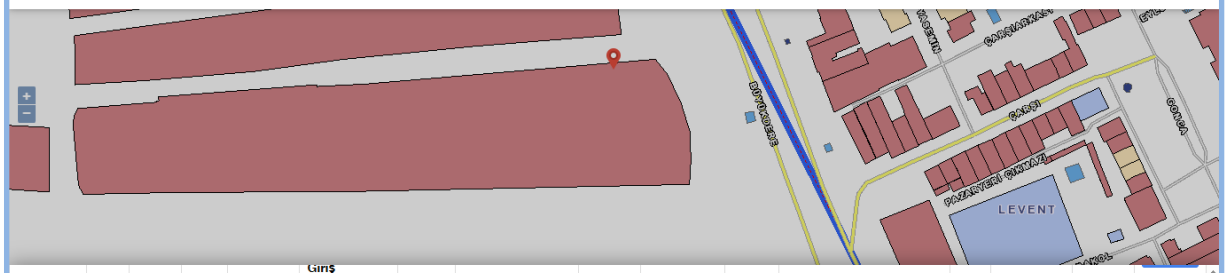
İSTANBUL / ŞİŞLİ / ESENTEPE MAHALLESİ / BÜYÜKDERE (Cadde) / 171A - İşyeri - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen



693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3373623887	179	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	179	Doğrula
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	1008501130	180	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	180	Doğrula
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3568617181	181	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	181	Doğrula
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali	-	METROCITY	171A	3964303915	182	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	182	Doğrula

Yapı No : 507791994

İSTANBUL / ŞİŞLİ / ESENTEPE MAHALLESİ / BÜYÜKDERE (Cadde) / 171A - İşyeri - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen



					Giriş										
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3568617181	181	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	181	Doğrula
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3964303915	182	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	182	Doğrula
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	2285561532	183	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	183	Doğrula

Yapı No : 507791994

11-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

M2434202717C4 | Ara | Temizle

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi	
679636	17739290 / 274640846	01.01.2003		30.07.2020	Otomatik Onaylandı	Metrocity A Blok	İSTANBUL	ŞİŞLİ	İşyeri Binası	13.287.51	B	B	05.08.2030	

bep TR — bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	
Tipi:	İşyeri Binası
İnşaat Ruhsat Tarihi:	1.01.2003
Tadilat Tarihi:	
Toplam Alanı:	24.325,51
Ada/Parsel/Pafta:	1946 / 132 / 303
UAVT Bina No:	274640846
Adı:	Metrocity A Blok
Adresi:	ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. NO: 171 ŞİŞLİ/İSTANBUL
Sahibinin Adı Soyadı:	Metrocity A Blok

Belgenin	
Veriliş Tarihi:	5.08.2020
Geçerlilik Tarihi:	5.08.2030
Performans Sınıfı:	B
Emisyon Sınıfı:	B

Binanın Görüntüsü

ENERJİ PERFORMANSI — ORAN: 67

- A 0-39 (Yüksek)
- B 40-79
- C 80-99
- D 100-119
- E 120-139
- F 140-174
- G 175-... (Düşük)

SERA GAZI EMİSYONU — 25,17 kg eşd. CO_2/m²/yıl — ORAN: 72

- A 0-39 (Düşük)
- B 40-79
- C 80-99
- D 100-119
- E 120-139
- F 140-174
- G 175-... (Yüksek)

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI: % 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SİNİFİ
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	1.123.132,68	84,53	0,00	0,00	B
Isıtma	400.213,07	30,12	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	76.842,47	5,78	0,00	0,00	F
Soğutma	245.465,68	18,47	0,00	0,00	C
Havalandırma	45.219,62	3,40			C
Aydınlatma	355.391,84	26,75			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	
Numarası:	M2434202717C4
Veriliş Tarihi:	5.08.2020
Son Geçerlilik Tarihi:	5.08.2030
İptal Edilen EKB No:	M283457038409

Belge Düzenleyenin	
Adı Soyadı:	AHMED SAMİ ÜNAL
Firması:	SEHATEK ENERJİ VERİMLİLİĞİ DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK ELEKTRONİK YALITIM İNŞAAT SANAYİ VE TİC.LTD.ŞTİ.
Sertifika No:	MMO-41-0238
İmza:	

Kare Kod

BİLGİ MAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	33	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,10
Bodrum Kat Adedi:	8	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	1,18
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	4,03	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,86
Toplam Bina Alanı(m²):	24.325,51	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İklimlendirilen Alan(m²):	13.287,51	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	2,56
Net Alan(m²):	12.188,98	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	2,85
Toplam Zon Adedi:	99	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,90
İklimlendirilen Zon Adedi:	25	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00

LEJANT: Bina dışı bölge, Bina içi bölge, Toprak
- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Isı Yalıtım Malzemeleri
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)
- Kaplamalar

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 6.491,41

Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	4959,39	1532,01
U Değeri:	0,56	2,85
Kalınlık(m):	0,02 / 0,30 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,30 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 3.491,18

Tipi:	Kolon/B.arme	Kolon/B.arme	Kiriş	Kiriş
Alanı(m²):	931,21	794,31	1340,17	425,49
U Değeri:	0,52	1,96	0,52	1,96
Kalınlık(m):	0,02 / 0,70 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,70 / 0,02	0,02 / 0,70 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,70 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 752,31

Tipi:	Temel			Konsol
Alanı(m²):	752,31			301,48
U Değeri:	1,93			2,56
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03			0,03 / 0,30 / 0,02

Toplam Çatı Alanı(m²): 1.053,79

Tipi:		Teras	
Alanı(m²):		1053,79	
U Değeri:		2,85	
Kalınlık(m):		0,03 / 0,30 / 0,02	

Toplam Pencere Alanı(m²): 5.058,62

Tipi		Alanı(m²)
2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	5058,62

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2434202717C4	Adı Soyadı:	AHMED SAMİ ÜNAL	
Veriliş Tarihi:	5.08.2020	Firması:	SEHATEK ENERJİ VERİMLİLİĞİ DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK ELEKTRONİK YALITIM İNŞAAT SANAYİ VE TİC.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi:	5.08.2030			
İptal Edilen EKB No:	M2834570384D9	Sertifika No:	MMO-41-0238	
		İmza:		

Sayfa 2/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

İklimlendirilen Zon Adedi: 25

Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	25		25
Sistemin Konumu:	Mahal		Mahal
Sistemin Tipi:	Klima		Elektrikli Kombi / Depolam
Sistemin Gücü(kW):	2		2
Yakıt tipi:	Elektrik		Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:			

Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	25	Bağlı Zon Adedi:	25
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Besleme ve Egzoz Havaland
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Isı Eşanjörü:	Yok
Sistemin Gücü(kW):	929		

Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 99	LED20T-1500 (20 W) (1500 lümen)	1714
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 46.160,00	Fluoresan (18 W) (1170 lümen)	528
Toplam Aydınlatma Lümeni: 3.188.760,00		528

Kojen. Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıktısı (kW):	0	Alan (m²):	0
Isıl Güç Çıktısı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			

Birincil Enerji Kazancı % 0,00

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Bu proje aynı UavtNo1u projeleri geçersiz kıldı. Eski Sertifika No: M2834570384D9

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2434202717C4	Adı Soyadı:	AHMED SAMİ ÜNAL	
Veriliş Tarihi:	5.08.2020	Firması:	SEHATEK ENERJİ VERİMLİLİĞİ DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK ELEKTRONİK YALITIM İNŞAAT SANAYİ VE TİC.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi:	5.08.2030			
İptal Edilen EKB No:	M2834570384D9	Sertifika No:	MMO-41-0238	
		İmza:		

Sayfa 3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411318

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hatice YILDIRIM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.10.2022 **Belge No: 2022-01.10228**

Sayın Hatice YILDIRIM

(T.C. Kimlik No: 36217908310 - Lisans No: 411318)

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3136**

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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