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

Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel (A Blok - 8 Adet Ofis)

2024-ŞGYO-0025
31.12.2024

İş bu rapor kapak+93 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407550)	**Yasin ÇABUK** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	**Soner GÖKDAĞLI** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)

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

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1. RAPORUN TARİHİ 5
1.2. RAPORUN NUMARASI 5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI 5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI 5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI 5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA . 5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 5

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER 6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI 6

BEYANLAR 7

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER 9
3.1.1. YERİ VE KONUMU 9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ 10
3.1.3. TAPU KAYITLARI 12
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI 12
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. 14
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 15
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 15
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ... 15
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER 16
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 16
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TICARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 16
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA 16
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 17

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 18

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ 24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 31
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 31

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 33

4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 33

4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ 33

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 34

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 45

7. SONUÇ 48

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 48

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 49

EKLER 50

1. TAPU ÖRNEKLERİ 50

2. TAKBİS BELGELERİ 52

3. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ 60

4. PROJE BİLGİLERİ 66

5. YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 74

6. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI 81

7. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ 92

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için "Alt+Sol Ok" tuş bileşeni kullanılmalıdır.

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0025
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve 182 B.B. No.lu taşınmaz hariç (MALİK: ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.) tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parselde, "Dört Bloklu Kargir Bina" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, A Blok, 10. Normal Katta 176-177-178 no.lu, 11. Normal Katta 179-180-181 No.lu, 12. Normal Katta 182 No.lu ve 13. Normal Katta 183 No.lu "Ofis" nitelikli 8 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity A Blok, No: 171A B.B.N: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 Şişli / İSTANBUL

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (176, 177, 178, 179, 180, 181 ve 183 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) (182 No.lu Bağımsız Bölüm) Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (1/1) (Sell and Lease Back sözleşmesi bulunmaktadır)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibariyle rapora konu taşınmazlar kiracılar tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri EK'te yer almaktadır.
İmar Durumu Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 1946 ada 132 no.lu parselin; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı"nda "kısmen mezarlık kısmen de ticaret" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Emsal: 2,50, ön cephe çekme mesafesi: 10,00 m., yan ve arka cephe çekme mesafesi: 5,00 m., H (Yençok)= Serbest yapılaşma koşullarına sahip iken, *14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/02/2021-7221/6md.) "İmar Planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez" ve Geçici 20. Maddede belirtilen "Bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsat başvuru yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." Hükmü gereği, H: Serbest olarak belirlenen irtifaların yeniden düzenlenmesi gereği doğmuştur.*

Nihai Değer Takdiri

6.8., 7.1.ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "Ofis" nitelikli 8 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV Hariç 450.000.000 TL Pazar Değeri ve 1.710.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazlı takdir edilen Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları tabloda yer almaktadır.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
10. NK	176	OFİS	200,39	32.100.000	120.000
10. NK	177	OFİS	206,00	33.000.000	125.000
10. NK	178	OFİS	315,31	49.500.000	190.000
11. NK	179	OFİS	200,39	32.100.000	120.000
11. NK	180	OFİS	206,00	33.000.000	125.000
11. NK	181	OFİS	315,31	49.500.000	190.000
12. NK	182	OFİS	721,70	110.400.000	420.000
13. NK	183	OFİS	721,70	110.400.000	420.000
Toplam/*Ortalama*			**2.886,80**	**450.000.000**	**1.710.000**

Nihai olarak, Ofis Nitelikli 8 Bağımsız Bölüm İçin Toplam;

Pazar Değeri; 450.000.000,00 TL (DörtyüzelliMilyonTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç)

1.710.000,00 TL/Ay (BirMilyonYediyüzonBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Erman ERGÜN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407550)	**Yasin ÇABUK** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	**Soner GÖKDAĞLI** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0025

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Erman ERGÜN (Lisans Tarih-No: 03.01.2018 / 407550)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerleme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres	: Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi	: İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 09.04.2007
Ticaret Sicil No	: 622070
Vergi Dairesi / Vergi No	: BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No	: 0396059371100015
Web/E-posta	: Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye	: 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi	: 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi	: 15.06.2011

SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: **Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adres	: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176 34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı	: Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi	: Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı	: %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No	: Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No	: İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No.	: -
KEP Adresi	: sekergyo@hs01.kep.tr
Tel	: 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta	: www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve 182 B.B. No.lu taşınmaz hariç (MALİK: ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.) tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parselde, "Dört Bloklu Kargir Bina" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, A Blok, 10. Normal Katta 176-177-178 no.lu, 11. Normal Katta 179-180-181 No.lu, 12. Normal Katta 182 No.lu ve 13. Normal Katta 183 No.lu "Ofis" nitelikli 8 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi 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 uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını**,**
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığının varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerleme raporunun, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satan/ kiraya veren ve satın alan/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

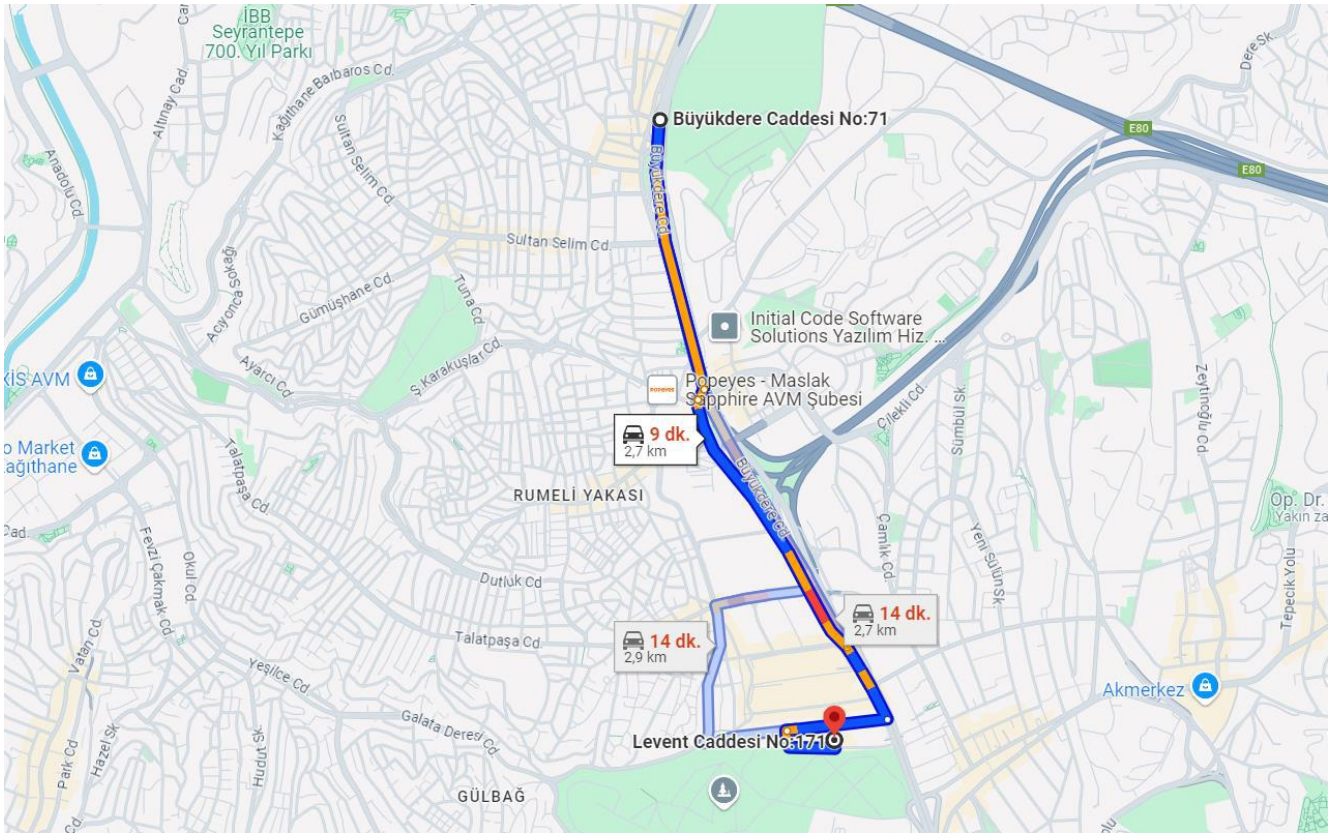
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkullere, Büyükdere Caddesi, M2 Metrosu Sanayi İstasyonu girişi önünden güneye hareketle, Büyükdere Caddesi üzerinden yaklaşık 2,7 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 9 dakikada ulaşılabilmektedir.



M2 Metrosu Sanayi İstasyonu girişi önünden güneye hareketle yaklaşık 900 m. sonra sağa Sanayi Mah./Emniyetevler/Çeliktepe yönündeki rampaya doğru girilir. 40 m ileriden Eski Büyükdere Caddesi yönüne sola dönülür ve 1,00 km ilerledikten sonra tekrardan Büyükdere Caddesi'ne girilir. Büyükdere Caddesi üzerinde güney yönde 280 m. ilerlenip sağa G-44 Sokak'a dönülür. Yaklaşık 50 m sonra değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu A Blok girişine ulaşılır.

Binaya ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları veya özel araçlarla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli olarak gelişmiş olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapının kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazların yakın çevresinde Kanyon AVM, Zorlu Center AVM ve Akmerkez AVM gibi referans noktaları bulunmaktadır.

3.1.2. Parsel Bilgileri

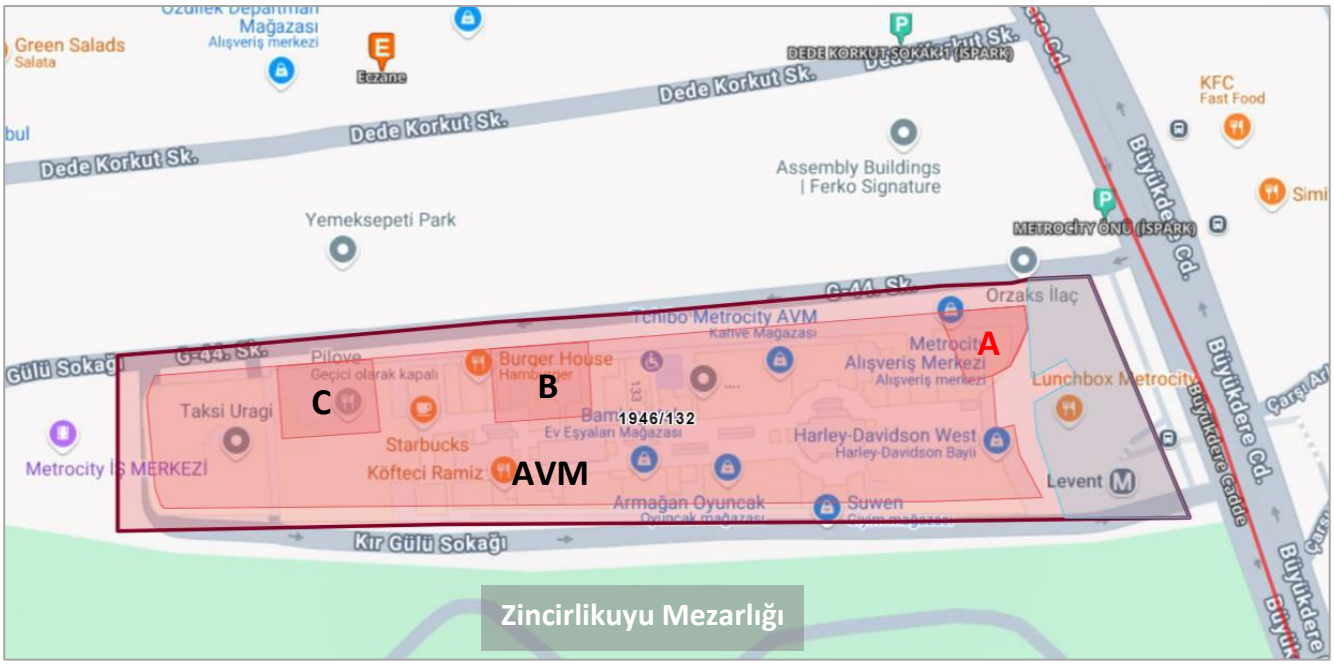
1946 Ada 132 Parsel (**Enlem**: 41° 4'33.78"K **Boylam**: 29° 0'44.06"D Google Earth)

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

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	162
Kat Mülkiyet	A	34
Kat Mülkiyet	B	104
Kat Mülkiyet	C	106

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

Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
1	İş Yeri	195	9	Ofis	173	15	Ofis	185
1	Havuz	196	9	Ofis	174	16	Ofis	186
1	İş Yeri	163	9	Ofis	175	17	Ofis	187
2	Ofis	164	**10**	**Ofis**	**176**	18	Ofis	188
3	Ofis	165	**10**	**Ofis**	**177**	19	Ofis	189
4	Ofis	166	**10**	**Ofis**	**178**	20	Ofis	190
5	Ofis	167	**11**	**Ofis**	**179**	21	Ofis	191
6	Ofis	168	**11**	**Ofis**	**180**	22	Ofis	192
7	Ofis	169	**11**	**Ofis**	**181**	23	Ofis	193
8	Ofis	170	**12**	**Ofis**	**182**	24	Ofis	194
8	Ofis	171	**13**	**Ofis**	**183**			
8	Ofis	172	14	Ofis	184			


Dede Korkut Sk.
Büyükdere Cd.
Gülü Sokağı
G-44. Sk.
Kır Gülü Sokağı
Yemeksepeti Park
Assembly Buildings | Ferko Signature
Tchibo Metrocity AVM
Metrocity Alışveriş Merkezi
Burger House
Starbucks
Köfteci Ramiz
Harley-Davidson West
Levent
Metrocity İŞ MERKEZİ
Taksi Uragi
Orzaks İlaç
KFC
1946/132
A
B
C
AVM
Zincirlikuyu Mezarlığı

C
B
A
AVM
Büyükdere Cad.
Zincirlikuyu Mezarlığı

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMulkiyeti
Ada/Parsel	1946/132
AT Yüzölçümü (m2)	24.277,71
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / ŞİŞLİ
Mahalle/Mevkii	MECİDİYEKÖY / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Dört Bloklu Kargir Bina
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM) (176-177-178-179-180-181-183 NO.LU B.B.'LER) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. (TAM) (182 NO.LU B.B.)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (176-177-178-179-180-181-183 No.lu B.B.'LER) 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi (182 No.lu B.B.)

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Blok	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
25632169	98 / 9607	A	Ofis	10. NK	**176**	121/100000	14.01.2020 / 898
24680459	98 / 9608	A	Ofis	10. NK	**177**	104/100000	14.01.2020 / 898
24680460	98 / 9609	A	Ofis	10. NK	**178**	188/100000	14.01.2020 / 898
24680461	98 / 9610	A	Ofis	11. NK	**179**	121/100000	14.01.2020 / 898
24680462	98 / 9611	A	Ofis	11. NK	**180**	104/100000	14.01.2020 / 898
24680463	98 / 9612	A	Ofis	11. NK	**181**	188/100000	14.01.2020 / 898
24680464	98 / 9613	A	Ofis	12. NK	**182**	413/100000	07.06.2023 / 14500
24680465	98 / 9614	A	Ofis	13. NK	**183**	413/100000	14.01.2020 / 898

Tapu örnekleri EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) (182 Hariç)
Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (182 NO.LU B.B.) (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği (176-177-178-179-180-181-183 No.lu B.B.'ler)
6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi (182 No.lu B.B.)

Tarih-Yevmiye : 14.01.2020 / 898 (176-177-178-179-180-181-183 No.lu B.B.'ler)
07.06.2023 / 14500 (182 No.lu B.B.)

Beyanlar Hanesinde:

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

İrtifaklar Hanesinde:

- M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.(30-06-1995 tarih – 7675 yevmiye) (Müşterek)
- A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI (Şablon: Geçit Hakkı)(30- 06-1995 00:00 – 7675 yevmiye) (Müşterek)

Şerhler Hanesinde:

- TRAFO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877 Lehtar: BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) (12.11.1998 tarih 6877 yevmiye) (176 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

- Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 12/05/2023 tarih 2023-07793-01 sayılı Sözleşme ile. (T:07.06.2023 – Y:14500) (182 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

İpotekler Hanesinde:

- ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ lehine 1. Dereceden 7.500.000,00 USD tutarlı ipotek (T:13.10.2023 – Y:25860) (176,177, 178 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar üzerinde)
  - *İntifa hakkı parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için konulmuştur. Şerhler ise elektrik trafo yeri olarak konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi yoktur.*
  - *İpoteklerin "yatırımlarının finansmanı ve kısmi borç ödemelerinin gerçekleştirilmesi için işletme sermayesi amacıyla" konulduğu bilgisi edinilmiş olup, tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

TAKBİS örnekleri EK-2'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu

176 No.lu B.B. / 2098965615

177 No.lu B.B. / 1673277552

178 No.lu B.B. / 3653814800

179 No.lu B.B. / 3373623887

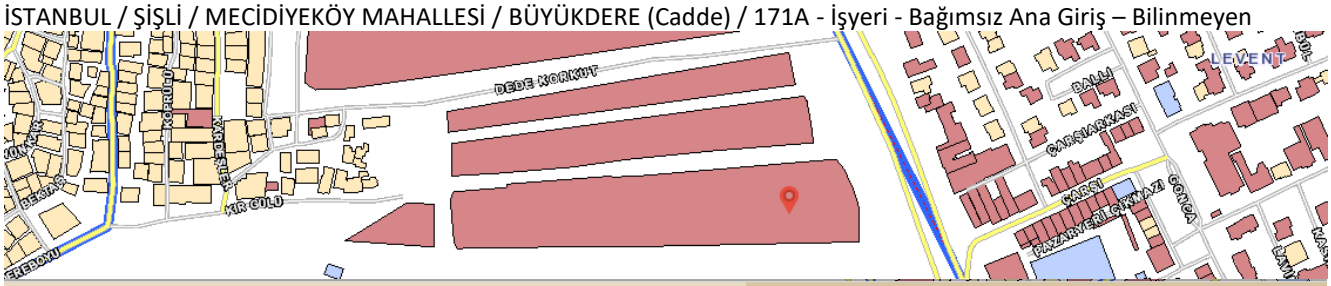
180 No.lu B.B. / 1008501130

181 No.lu B.B. / 3568617181

182 No.lu B.B. / 3964303915

183 No.lu B.B. / 2285561532

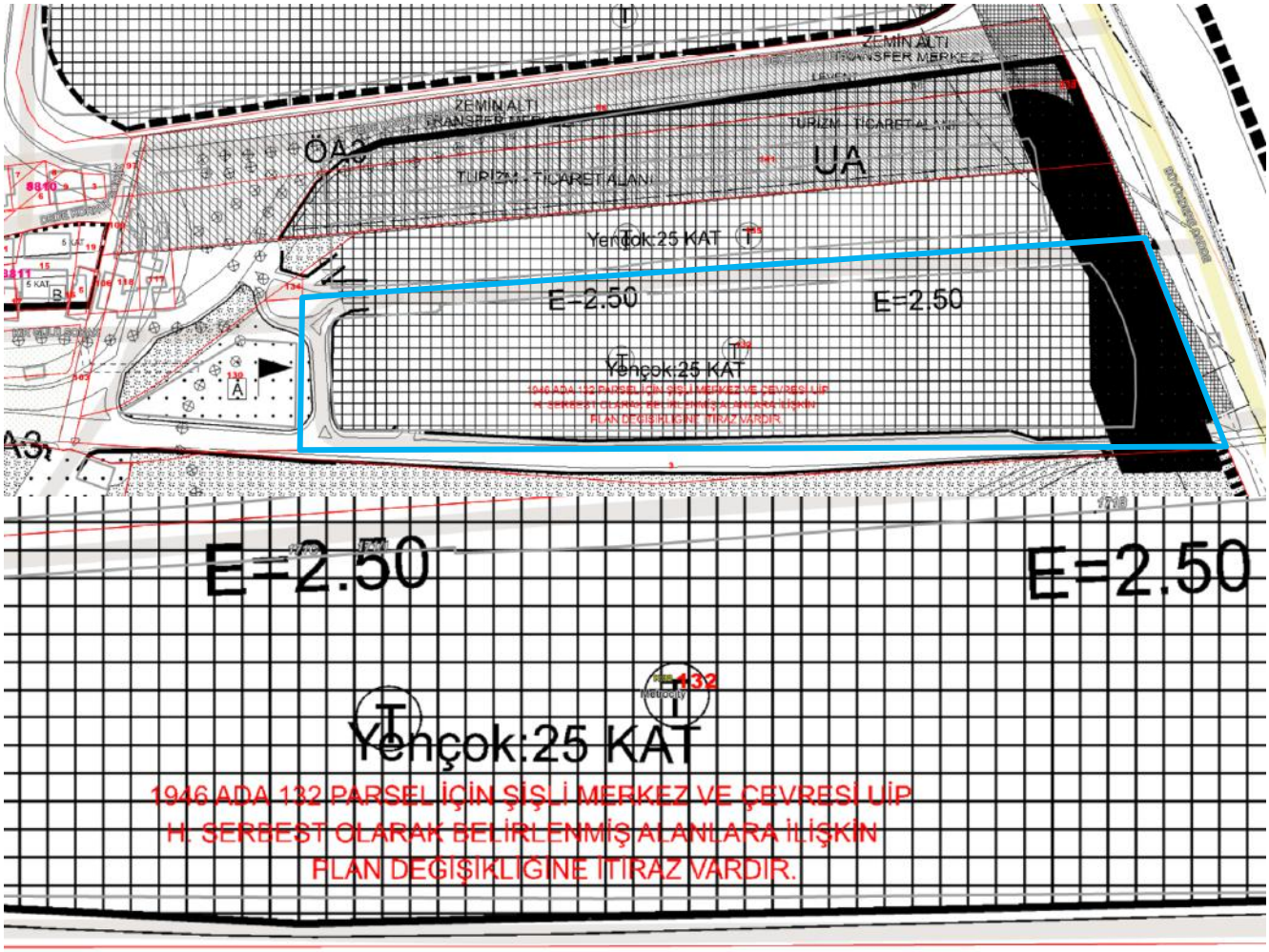
İSTANBUL / ŞİŞLİ / MECİDİYEKÖY MAHALLESİ / BÜYÜKDERE (Cadde) / 171A - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş – Bilinmeyen



Numaraj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numaraj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	2098965615	176	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	176
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	1673277552	177	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	177
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3653814800	178	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	178
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3373623887	179	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	179
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	1008501130	180	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	180
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3568617181	181	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	181
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3964303915	182	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	182
693219529	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	2285561532	183	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	183

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı



Tarafımızca öğrenilen ve Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından temin edilen 16.11.2023 sayılı yazıda belirtildiği üzere, değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı 1946 Ada 132 Parsel;

Söz konusu parsel; 24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında KAKS:2.50 H:Serbest yapılanma koşullarında "Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

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

Söz konusu parseli de İçine alan ve 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli - Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan parsellerde H: Serbest olarak belirlenen bina yüksekliklerinin kat sayısına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi. Şişli Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarihli ve 95 sayılı Meclis karan ile uygun bulunarak;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ve 5216 sayılı yasa kapsamında incelenerek karara bağlanmak üzere 25.112021 tarih ve 16135-101293 sayılı yazımızla Büyükşehri Belediye Başkanlığı'na iletilmiş olup, halen onay süreci devam etmektedir.

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İntifa hakkı parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için konulmuştur. Şerhler ise elektrik trafo yeri olarak konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi yoktur.

Diğer takyidat bilgileri 6.8.'de açıklanmıştır.

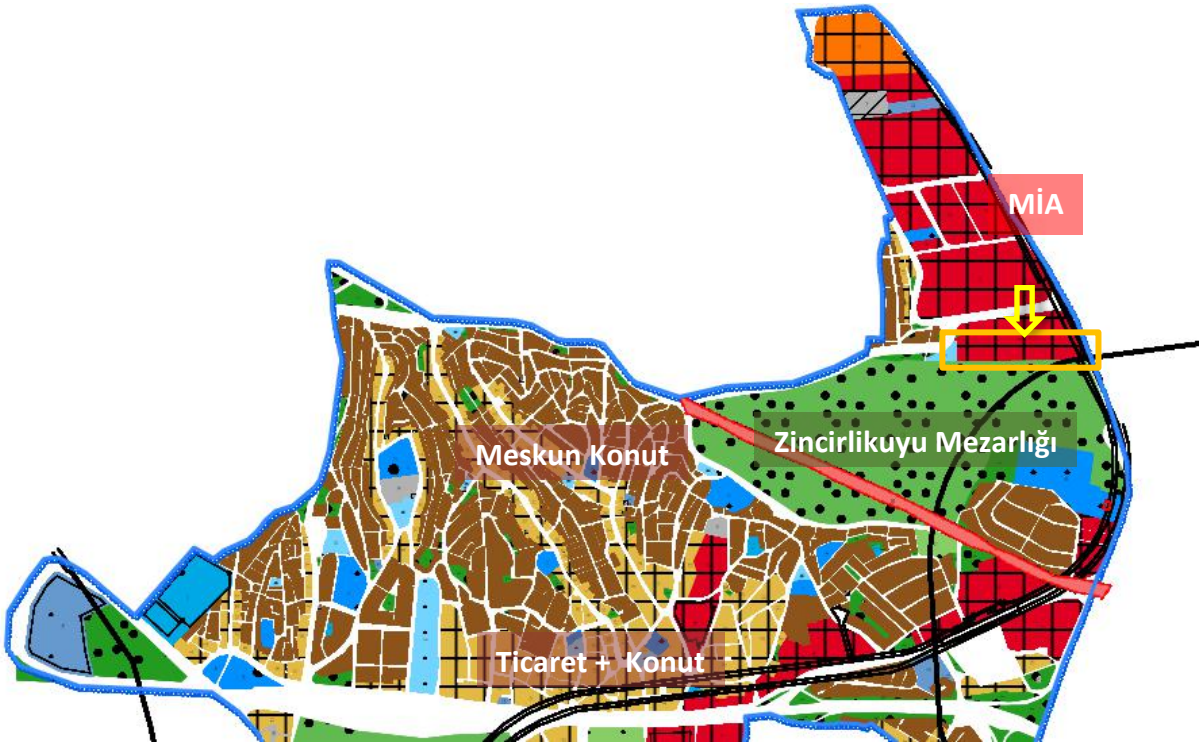
3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 182 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 07.06.2023 tarih 14500 yevmiye ile 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi edinme sebebi ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. adına tescillidir.

Diğer bağımsız bölümler 14.01.2020 tarih 898 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescillidir.

24.06.2006 Tasdik Tarihli "Şişli-Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında olup, 19.06.2023, 21.12.1992, 15.02.2002, 16.05.2008, 22.03.2021, 21.06.2017 tarihli tadilat onayları bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı lokasyon MİA alanında kalmaktadır. Yakın çevresinde Banka ve Firma Genel Müdürlükleri ve Ticari kullanımlar bulunmaktadır.

Güney cephesinde Zincirlikuyu Mezarlığı bulunmaktadır. Arka kısımlar meskun konut alanlarıdır.

Taksim Meydanı, Maslak, İTÜ Kampüsü, BJK İnönü Stadyumu, Kabataş İskelesi yakın konumdadır.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Şişli Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

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

Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi bulunmamaktadır. 182 No.lu bağımsız bölüm İçin Finansal Kiralama Sözleşmesi bulunmaktadır.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

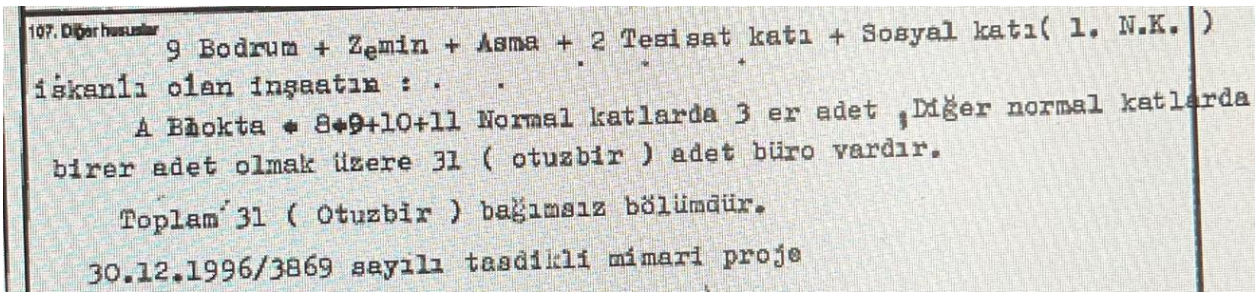
Değerleme konusu ofisler bazında yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

07.08.1996 tarihli 2/40 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı.

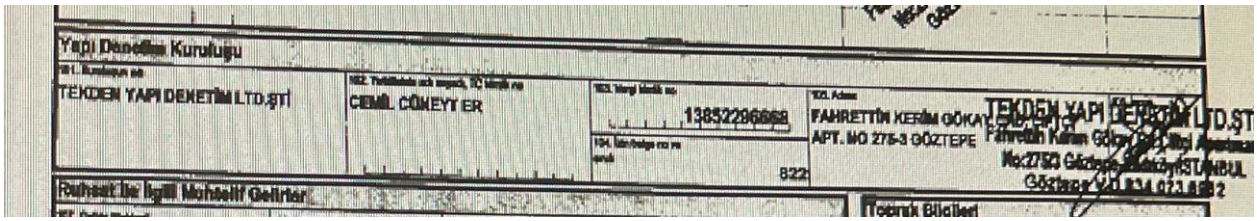
10.06.2010 1/84 Tadilat Yapı Ruhsatı (4. ve 3. Bodrum Katta Çarşı Bloğunda Dahili Tadilat)

14.08.1998 tarihli bila sayılı, 31.12.2002 tarih bila sayılı Tadilat Ruhsatları (*dosya içerisinde bulunamamış olup bilgiler Yapı Kullanma İzin Belgesi belgesi üzerinden alınmıştır*).

29.11.2004 tarihli 7644 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (30.12.1996 tarih 3869 sayılı tasdikli mimari projeye istinaden A Blok 31 Büro 28.724,60 m² / IV/B).


107. Diğer hususlar
9 Bodrum + Zemin + Asma + 2 Tesisat katı + Sosyal katı(1. N.K.)
iskanlı 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

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


Yapı Denetim Kuruluşu
TEKDEN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ
CEMİL CÜNEYT ER
13852296868
FAHRETTİN KERİM GÖKAY CAD. NO 275-3 GÖZTEPE
822
Ruhsatlar ile İlgili Mühendislik Gelirler
Teknik Bilgiler

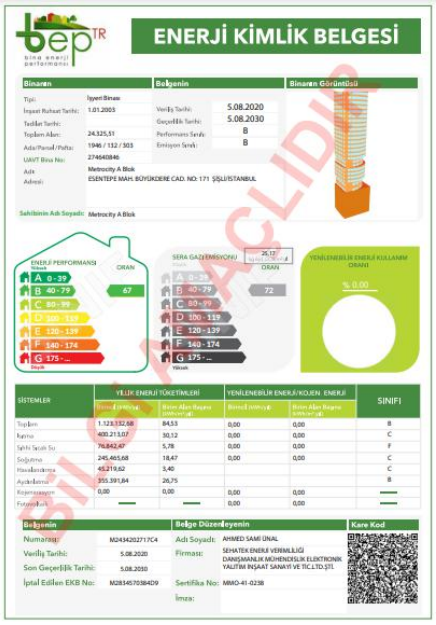
TEKDEN Yapı Denetim Limited Şirketi / Fahrettin Gökay Cad. No:275/3 Göztepe/Kadıköy/İST.) Belge No.:822

3.9. 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

Kat mülkiyetli yapıda 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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



BİLGİ AMAÇLIDIR

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

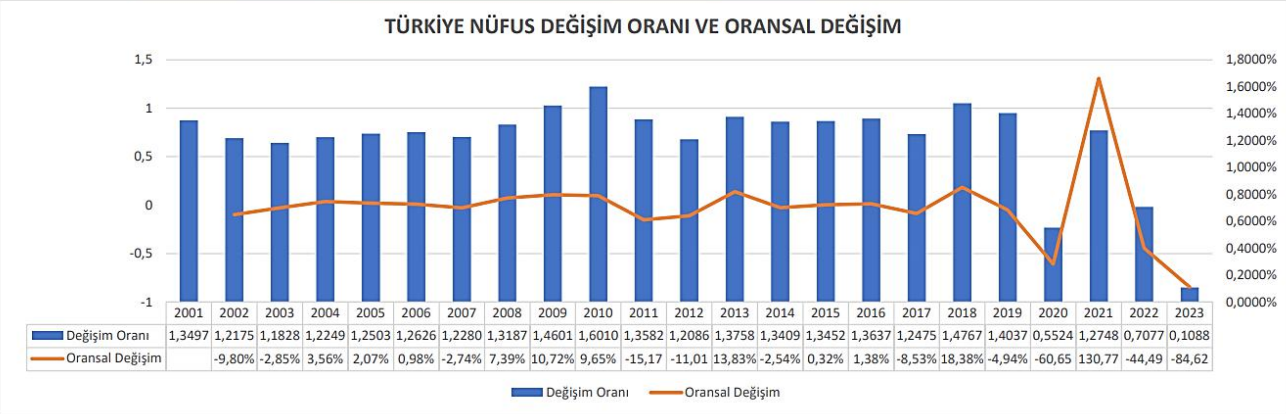
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



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

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin nüfus, ekonomi, tarih, turizm, eğitim açısından en büyük şehri olmasının yanında Avrupa ve Asya kıtalarında konumlanmış, 2 kıtayı bağlayan bir özelliğe de sahiptir.

Yüzölçümü 5.313 km2 olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

İstanbul, 81 ilden önemli ölçüde çektiği nüfusla Türkiye'nin kültür mozayiğidir.

İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ

AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	3562.71
AVRUPA YAKASI KARA ALANI	3474.06
AVRUPA YAKASI GÖL ALANI	88.65

ANADOLU YAKASI TOPLAM ALANI	1898.12
ANADOLU YAKASI KARA ALANI	1869.13
ANADOLU YAKASI GÖL ALANI	28.99

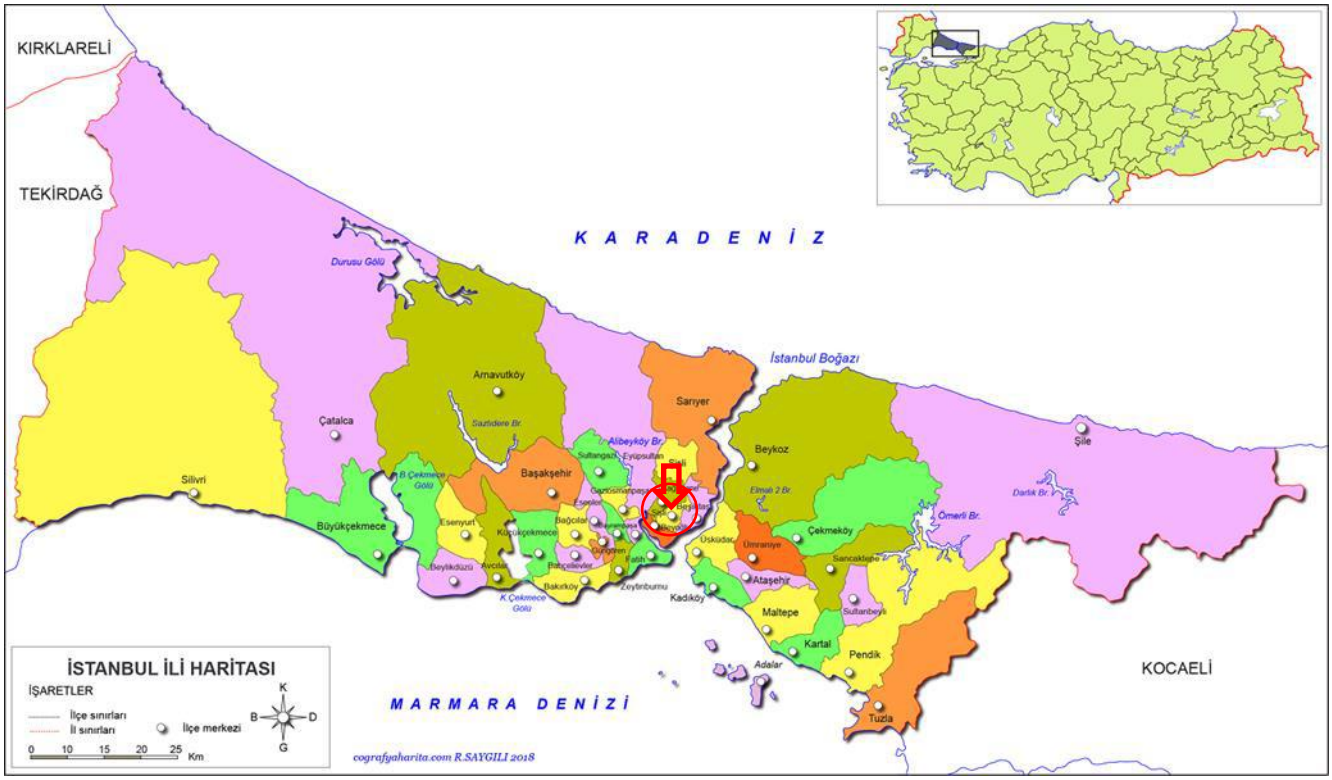
İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km²

GÖL, BARAJ VE BENTLER	
▪ B.ÇEKMECE GÖLÜ	24,20 km²
▪ KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	16,49 km²
▪ TERKOS GÖLÜ	36,14 km²
▪ ALİBEYKÖY BARAJI	1,66 km²
▪ SAZLIDERE BARAJI	9,87 km²
▪ AYVAT BENDİ	0,03 km²
▪ KÖMÜRCÜ BENDİ	0,02 km²
▪ VALİDE SULTAN BENDİ	0,04 km²
▪ II. MAHMUT BENDİ	0,02 km²
▪ KİRAZLI BENT	0,01 km²
▪ BÜYÜK BENT	0,15 km²
▪ TOPUZLU BENT	0,02 km²

GÖL, BARAJ VE BENTLER	
▪ ÖMERLİ BARAJI	21,07 km²
▪ DARLIK BARAJI	5,93 km²
▪ ELMALI BARAJI	0,91 km²
▪ KAMİL ABDUŞ GÖLÜ	1,08 km²

2010 Avrupa Kültür Başkenti, tarihi 300 bin yıl öncesine uzanan, üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alan, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı Türklerine başkentlik etmiş, Türkiye'nin en kalabalık şehri İstanbul, hem tarih boyunca, hem günümüzde pek çok alanda "başkent" özelliğini korumuştur. Şehrin ülke bütçesine katkısı %40'ı bulmaktadır. Dini ve etnik azınlıkların yoğunlaştığı yerlerin başında gelen kentte yer alan İstanbul Üniversitesi (1453 kuruluş, 1933 Cumhuriyet dönemi), ülkenin de ilk üniversitesidir. Müzeleri, sarayları, kasırları, su kemerleri, festivalleriyle canlılığını bir an bile yitirmeyen şehir yerli ve yabancı turistleri 4 mevsim ilgisini çekmektedir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



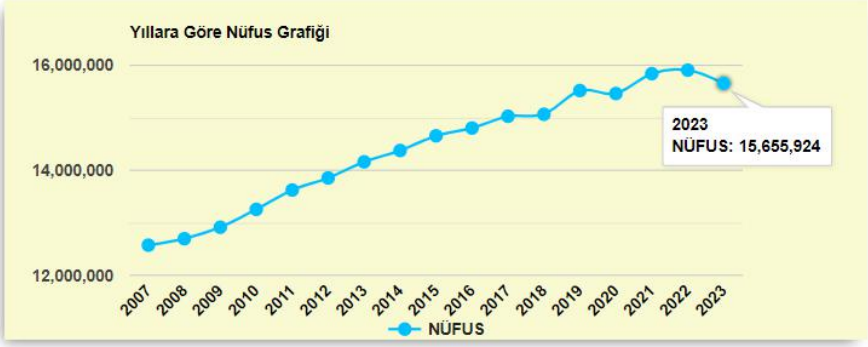
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %-1,61
AZALIŞ MİKTARI 252.027

İSTANBUL NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
34	İSTANBUL	15.655.924	7.806.787	7.849.137

İSTANBUL Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İSTANBUL Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

İSTANBUL İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI

İstanbul İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Şişli	1	6,959	1
Beşiktaş	3	5,940	1
Kadıköy	4	4,910	1
Bakırköy	6	4,465	1
Fatih	7	4,226	1
Ataşehir	9	3,545	1
Başakşehir	10	3,468	1
Beyoğlu	12	3,394	1
Ümraniye	13	3,364	1
Sarıyer	14	3,249	1
Üsküdar	16	3,045	1
Tuzla	19	2,730	1
Maltepe	20	2,685	1
Beylikdüzü	23	2,503	1
Pendik	24	2,485	1
Esenyurt	26	2,479	1
Bahçelievler	28	2,423	1
Zeytinburnu	29	2,382	1
Bağcılar	33	2,346	1
Kartal	35	2,321	1

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Bayrampaşa	36	2,266	1
Kağıthane	38	2,174	1
Küçükçekmece	39	2,161	1
Güngören	50	1,920	1
Büyükçekmece	51	1,891	1
Eyüpsultan	54	1,839	1
Adalar	55	1,822	1
Beykoz	61	1,732	1
Avcılar	66	1,640	1
Gaziosmanpaşa	85	1,460	2
Çekmeköy	86	1,450	2
Esenler	90	1,354	2
Silivri	94	1,312	2
Sancaktepe	95	1,275	2
Sultangazi	161	0,816	2
Arnavutköy	167	0,771	2
Çatalca	169	0,761	2
Şile	176	0,698	2
Sultanbeyli	183	0,684	2

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Şişli İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 6,959 Skor ile 1. Kademe 1., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademede 1. sırada yer almaktadır.

Şişli İlçesi

Şişli`nin tarihi, İstanbul`un kuruluşundan günümüze kesintisiz süren tarihi gelişmesinde, kentin biçimsel değişikliklere uğradığı, köklü dönüşüm geçirdiği önemli kırılma noktalarından biri olan Osmanlı Devleti`nin batı etkisi altına girişiyle başlar. Şişli`nin tarihi evrimi, büyük ölçüde Beyoğlu`nun tarihi evrimine sıkı sıkıya bağlı kalmıştır. Beyoğlu nasıl Avrupa tarzında bir yerleşim olmuşsa, onun doğal bir uzantısı olarak gelişen Şişli de aynı özellikleri taşımış, Osmanlı Devleti`nin batılılaşma sürecine girişinin etkisiyle biçimlenmiş ve büyümüştür. İstanbul`un son dönem yerleşimlerinden biri olan Şişli İlçesi özellikle 20. yy.`ın ikinci yarısından sonra olağanüstü bir büyüme sürecine girmiş; çok kısa bir zaman içinde İstanbul`un görece eski yerleşimlerinden biri olmuştur. İstanbul kent yapısında dönüşümler sağlayan, özellikle de Şişli`nin gelişmesine önemli katkısı olan büyük Askeri Kışlalar ilk kez 18. yy.`da inşa edilmiştir. Şişli`yi önemli derecede etkileyen ve genelde İstanbul`un dokusunda dönüşümlere neden olan sarayları, kışlaları, hükümet daireleri, okul ve hastanelerin ardı ardına yapıldığı Tanzimat sonrası dönemi ve gelişmeyi üç etkene bağlamak mümkündür.

1. Askeri ihtiyaç 2. Garp tarzında hükümet teşkilatı yapılması 3. Teba arasında eşitliğin ve ticarette serbestinin kabulüdür.

1940-50 arası Şişli`de önemli yapıların yükseldiği dönem olmuştur. 1950`li yıllar Türkiye`de sosyo-ekonomik dönüşümün ortaya çıktığı yıllardır. Bu dönüşüm İstanbul`la birlikte Şişli`yi de etkilemiş, İstanbul metropoliten bir merkez olma sürecine girerken, Şişli`de bu metropoliten merkezin önemli odaklarından biri olmuştur. Bu gelişmenin doğal sonucu olarak Şişli, Beyoğlu`nun Bucağı iken 1954`te 6324 sayılı Yasa ile İlçe olmuştur. İstanbul 1950`li yıllarla birlikte uluslararası ve ulusal etmenlerin etkisiyle hızlı ancak çarpık ve sağlıksız bir kent sürecine girerek yapısal dönüşüm süreci yaşarken, Şişli`de bu dönüşümden etkilenmiştir. Bu süreçte sanayileşme, gecekondu olgusu apartmanlaşma ve Kamulaştırma hareketleriyle İstanbul`un doğal ve tarihsel çevresi geri dönülmez biçimde değişmeye başlamıştır. 1950`de Prost`un danışmanlığında toplanan İmar Müşavirliği Heyetin hazırladığı sanayi planı, İstanbul`un Kağıthane, Bomanti ve Dolapdere`de örgütlü sanayi alanları planlanarak yeni yerleşim birimlerinin doğmasına neden olmuştur. Şişli, 1950`lerde bir yandan kuzey, doğu ve batı yönlerinde hızla genişlerken aynı zamanda yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Özellikle kat mülkiyeti yasası, yeniden yapılanma sürecini hızlandırmış, 1-2 katlı eski yapıların yerini çok katlı apartmanlar almıştır.

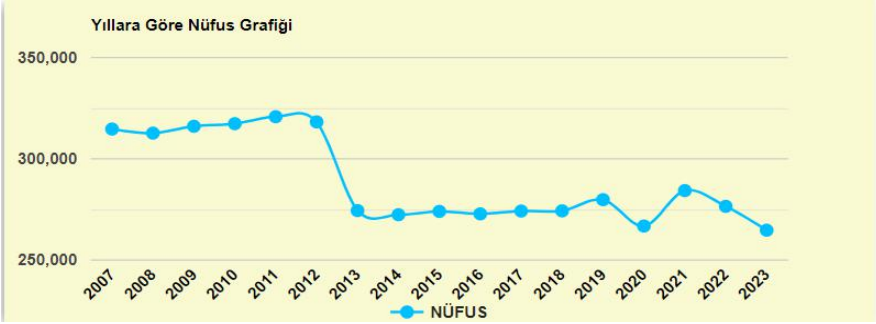
İSTANBUL ŞİŞLİ NÜFUSU: 264.736

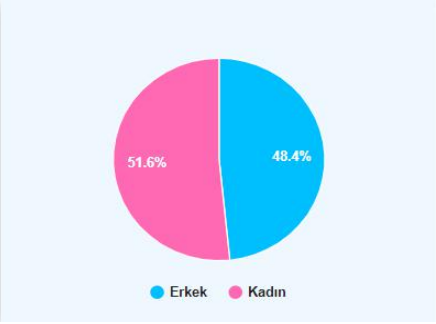
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %4,26
AZALIŞ MİKTARI 11.792

Şişli nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %4,26 (11.792 kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL ŞİŞLİ NÜFUSU DETAY

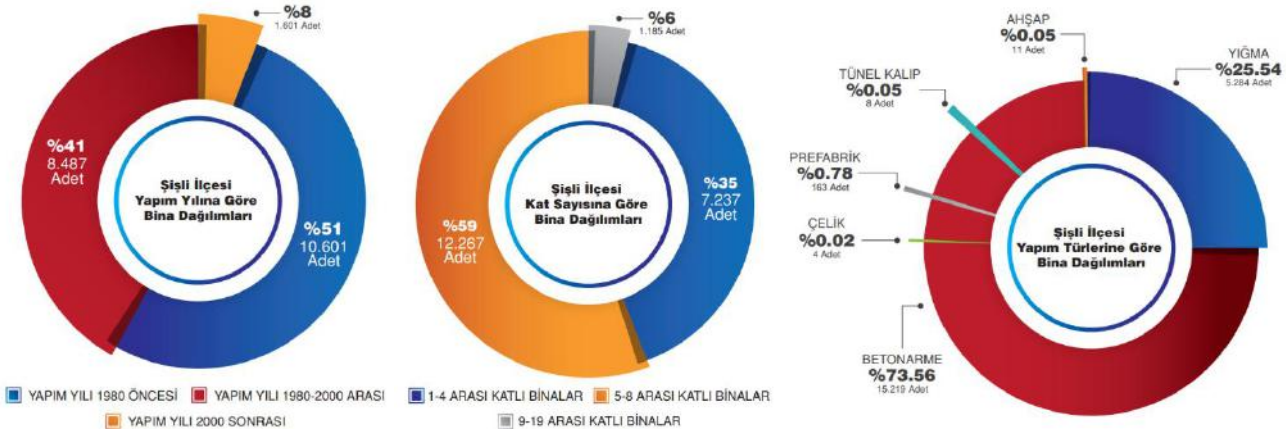
Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	136.652
Toplam Nüfus	264.736	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	128.084	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	136.652	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	264.736	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez ErkekNüfusu	128.084	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	25





Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Şişli Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
ŞİŞLİ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-ESENTEPE	4

DASK risk bölgesine göre Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi, 4. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi

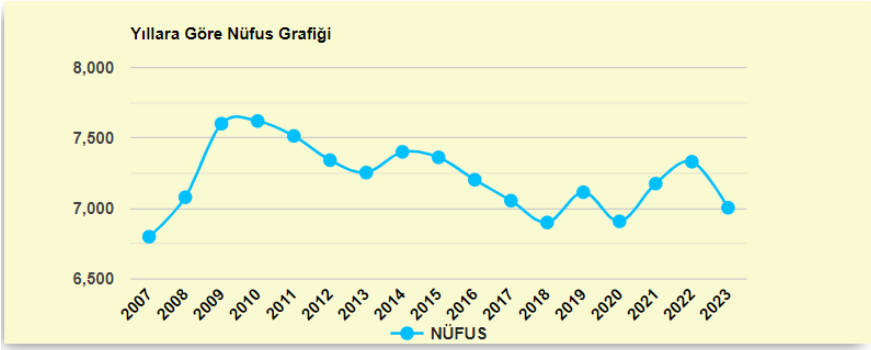
İSTANBUL ŞİŞLİ ESENTEPE MAHALLESİ NÜFUSU: 7.006

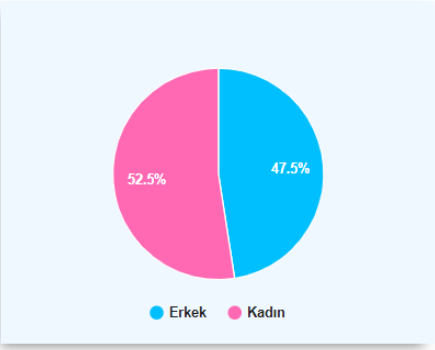
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %4,45
AZALIŞ MİKTARI 326

ESENTEPE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	7.006
Bağlı Olunan İlçe Adı	ŞİŞLİ	Erkek Nüfusu	3.329
Bağlı Olunan Belediye Adı	ŞİŞLİ	Kadın Nüfusu	3.677
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL ŞİŞLİ ESENTEPE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ





Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Şişli 25 mahallesi arasında 19. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV[1]

1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrışmıştır. Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir. Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir. DİBS getirileri artış kaydetmiştir. Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

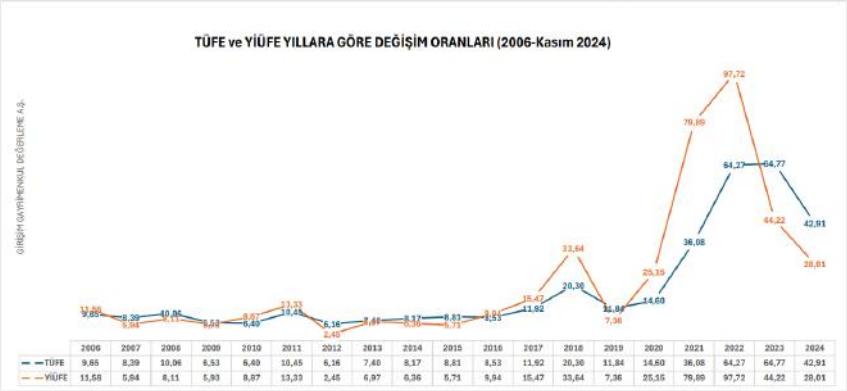
Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	9,65	8,39	10,06	6,53	6,40	10,45	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,01



Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,4
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024
Domestic producer price index and rate of change, November 2024
[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık Annual
	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)-Monthly change (%)												
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	8,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

		F						41			41.00.1						41.00.2		
		İnşaat						Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	135,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,55	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,83%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024
TurkStat, Construction Cost Index, September 2024

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek 1

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

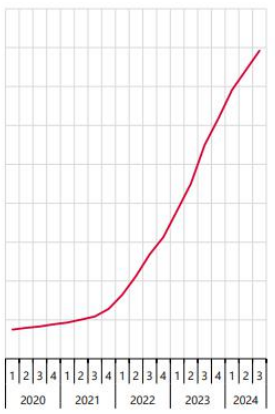
2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,8** oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **44,1** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **6,5** oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

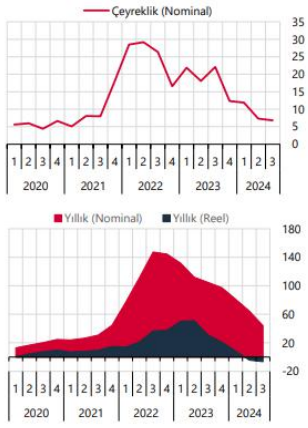
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
TÜRKİYE	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
İSTANBUL	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
ANKARA	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
İZMİR	158,1 (%44,8)	156,0 (%43,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



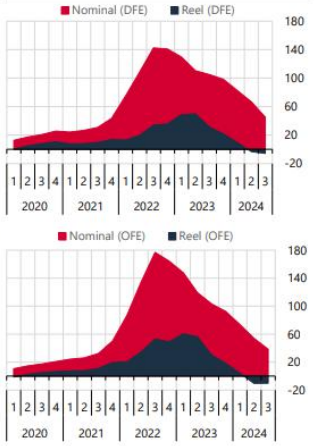
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek 2

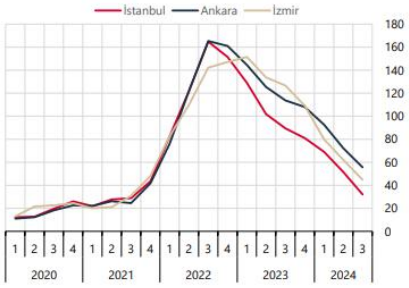
Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,5** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **45,2** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,8** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,5** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **38,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,2** oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **5,5**, **8,1** ve **8,2** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **32,0**, **55,6** ve **44,8** oranlarında artış göstermiştir.

İstanbul Ofis Pazarına Genel Bakış (Propin 2024/3)

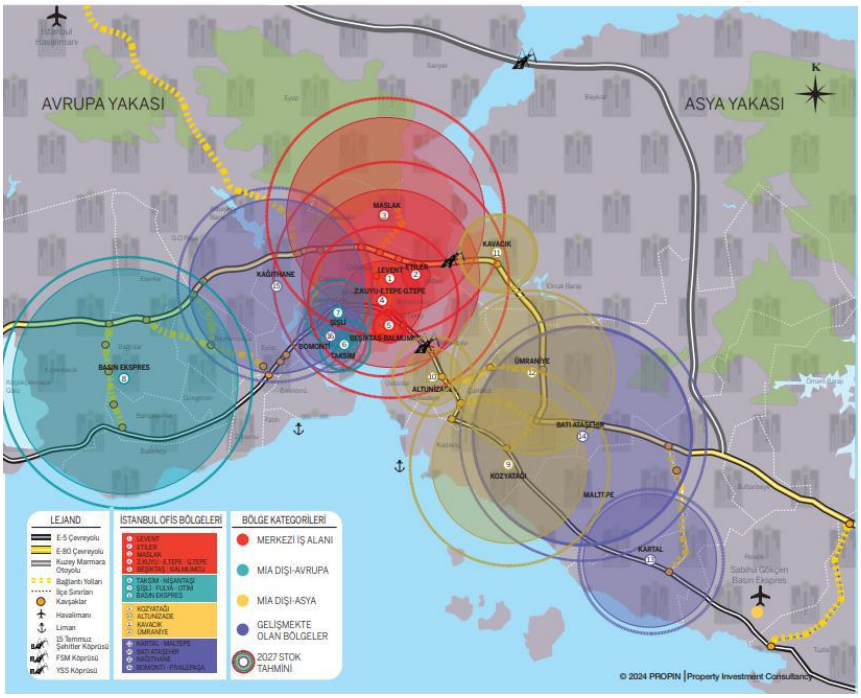
- Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m2 /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m2 /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m2 /ay olarak kaydedildi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m2 /ay şeklinde kayıtlara geçti.
- 2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m2 /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İstanbul Ofis Pazarı, bölge değiştiren ve oldukları binadaki kullanım alanlarını büyütmek isteyen kullanıcıların etkisiyle 2024 üçüncü çeyrek döneminde aktifti. Yüksek motivasyona sahip kullanıcılar pazardaki mevcut koşullarda hızlı şekilde küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında kiralama işlemlerini tamamladı.

Tamamlanan bu kiralama işlemleri 2024 üçüncü çeyrekte boşluk oranlarıyla ilgili olan grafiklerin aşağı yönlü hareketinde rol oynadı. Dönemdeki hareketlilik rezerv alanı olarak ayrılmış bazı ofis alanlarının pazara kiralık olarak çıkmasını sağladı. Bu durum, bazı bölgelerde boşluk oranlarının belirgin olmayan artışıyla sonuçlandı. **MİA A sınıfı ofis alanlarındaki boşluk oranı son dört çeyrek sonunda %8 oranında gerilerken 2024 üçüncü çeyrekte %12,2 olarak tespit edildi.**

Pazarda giderek azalan boşluk oranıyla sınırlı stoka sahip bazı bölgelerin doygunluğa ulaştığı gözlendi. Arzın artmamasıyla ilişkili olarak liste fiyatlarındaki yükseliş, 2024 üçüncü çeyrek dönemde de devam etti. **MİA A sınıfı ofis alanındaki kira ortalaması bu çeyrekte 28,68 ABD Doları /m2 /ay** olurken MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis alanların ortalaması 20,0 ABD Doları /m2 /ay seviyesine ulaştı. Uzun süredir en yüksek kiranın talep edildiği bölge olan **Levent'te, son dört dönemde istikrarlı artışıyla 2024 üçüncü çeyrek sonunda İstanbul'daki en yüksek kiranın 54 ABD Doları /m2 /ay olması göze çarptı**.

İstanbul Ofis Pazarı'nın arz tarafındaki durgunluk, 2024 üçüncü çeyrekte de sürdü. Fonksiyon değişikliği sebebiyle belirgin olmayan şekilde bazı bölgelerdeki stokta azalma yaşandı. Bununla birlikte 2024 dördüncü çeyrek döneminde Sapphire AVM'nin yeni nesil ofise dönüşümünün tamamlanmasıyla Levent A sınıfı ofis stokunda büyüme bekleniyor. Kullanıcılara geniş kat alanı sunan Söz konusu ofis alanları için PROPIN tek yetkili olarak hizmet verecek. 2024 üçüncü çeyrek sonundaki **mevcut stok büyüklüğüne göre stok payları: MİA %27**, MİA Dışı-Avrupa %17, MİA Dışı-Asya %21 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri %35 olarak hesaplandı.



2024 ikinci çeyrekte yeniden hareketlenen İstanbul Ofis Pazarı, öngörülerimizle paralel şekilde üçüncü çeyrekte de dinamik konumunu sürdürdü. Fonksiyon değişikliklerinin gündemde olmasının kalıcı çözüm olmaması sebebiyle önümüzdeki kısa süreli dönemde pazarın mal sahibi tarafında kalmaya devam etmesini beklemekteyiz.

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2024 Üçüncü Çeyrek

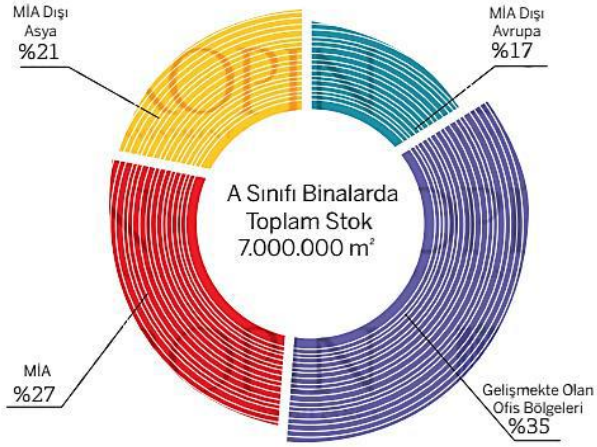
İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2024 üçüncü çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı Grafik 2'de verilmiştir.

MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: MİA'nın 2024 üçüncü dönemindeki stok payı %27 oldu.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Basın Ekspres]: 2024 yılının üçüncü çeyrek döneminde MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı %17 seviyesindeydi.

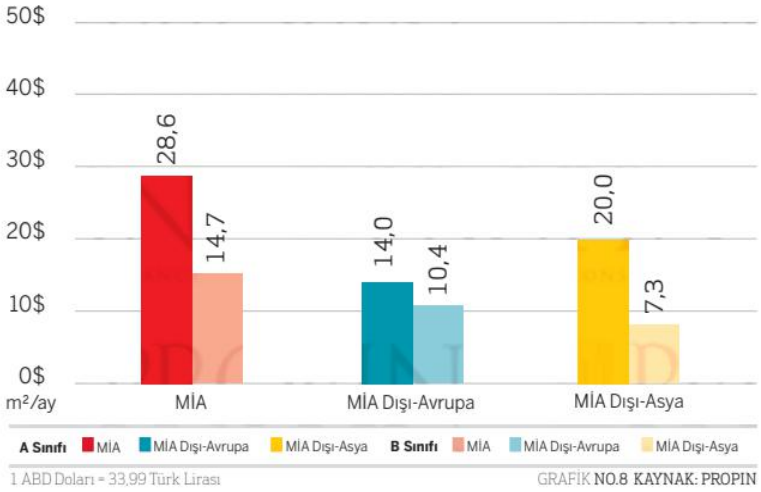
MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: MİA Dışı-Asya'nın stok payı 2024 üçüncü çeyrekte %21 olarak kaydedildi.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]: 2024 üçüncü çeyrek dönem sonunda Gelişmekte Olan Ofis Bölgelerinin stok payı %35 olarak tespit edildi.



GRAFİK NO.2 KAYNAK: PROPIN

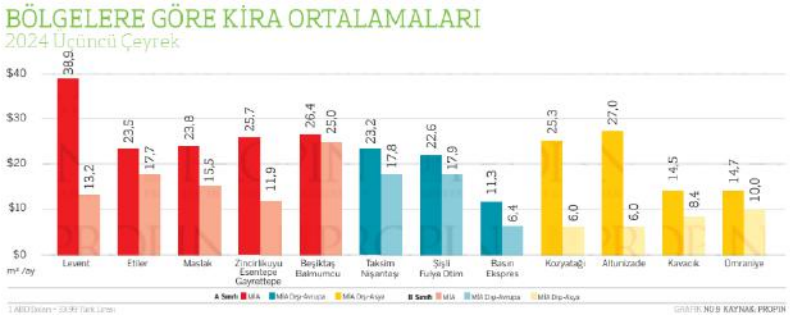
2024 üçüncü çeyrek dönemde Levent A sınıfı binalarında kayda değer sayıda kiralama işlemi kapandı. Bölgeden taşnan firmaların yanı sıra mal sahiplerinin ayırdıkları ofisleri kiralık olarak pazara sunmasının da etkisiyle boşluk oranında hafif Yükselme gözlendi. Levent A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2024 üçüncü çeyrek sonunda %6,2 olarak ölçüldü. Dördüncü çeyrekte Sapphire AVM'nin ofise dönüşme sürecinin tamamlanmasıyla bölge stokunda büyüme öngörülmektedir. Mevcut talep dolayısıyla pazar tarafından hızla kiralanması söz konusu olan ofis alanları dolayısıyla bölge boşluk oranında kısa süreli yükseliş beklenmektedir.



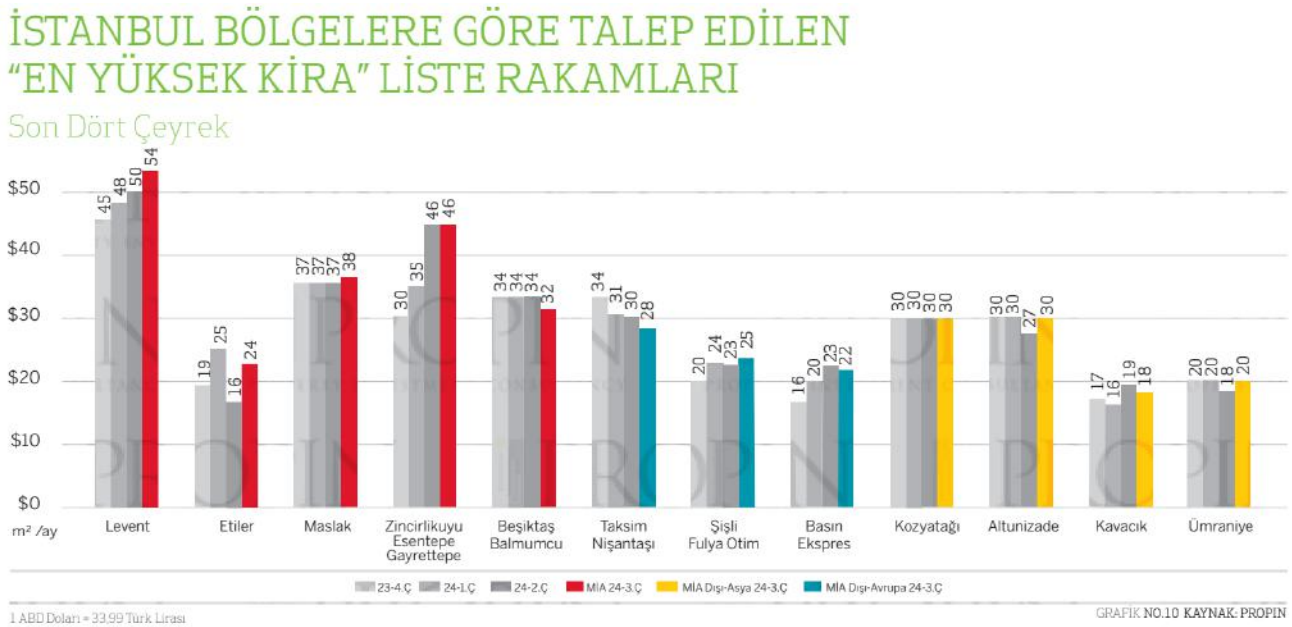
GRAFİK NO.8 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı 2024 yılı üçüncü çeyrek dönemine ait bölge kategorilerine göre kira ortalamaları grafikte yer almaktadır.

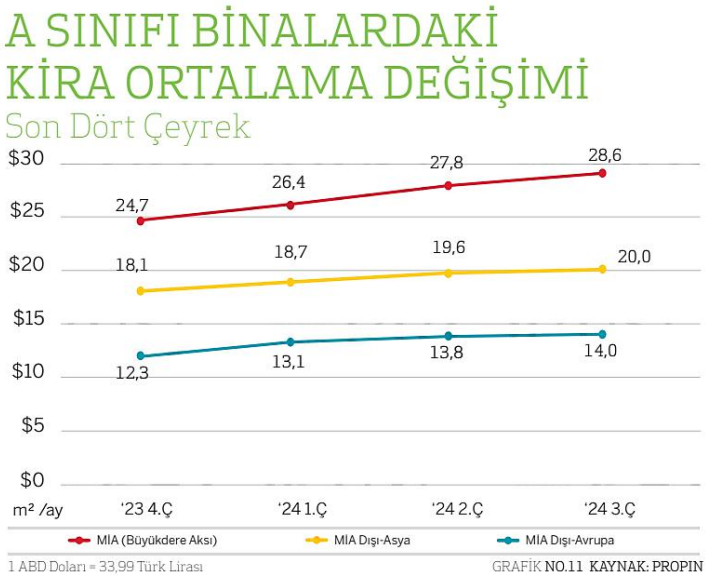
MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 28,6 ABD Doları /m2 / ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 14,7 ABD Doları /m2 /ay seviyesindeydi.



Levent A sınıfı ofis binaları bölgeye olan talebin de ivmesiyle 2024 üçüncü çeyrek döneminde dinamikti. Ikınci çeyrek döneme benzer şekilde hızla kapanan kiralama işlemleriyle ilişkilendirilecek şekilde liste fiyatlarında belirgin artış gözlendi. Yeniden kiralık olarak pazarlanan bazı ofis alanları için talep edilen kıra rakamlarıyla kira ortalamasının ani yükselişinin baskılandığı belirlendi. 2024 üçüncü çevrek dönem sonunda **Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 38,9 ABD Doları /m2 /ay seviyesine çıkması dikkat çekti.**



Bu rakamlar mal sahipleri tarafından açıklanan pazarlıksız liste rakamlarıdır.



İstanbul Ofis Pazarı'nda 2024 üçüncü çeyrek döneminde talep edilen en yüksek kira Levent'te talep edildi. Bu çeyrek dönemde talep edilen en yüksek kira 54 ABD Doları /m2 /ay (yaklaşık 1.835 TL /m2 /ay) mertebesindeydi. Son dört çeyrek dönem boyunca en yüksek kiranın Levent'te kademeli olarak artışıyla toplam 9 ABD Doları yükselmesi dikkat çekti. Etiler'deki en yüksek kiranın bu çeyrekte 8 ABD Doları yükselmesi de göze çarptı. En yüksek kira 2024 üçüncü çeyrekte Maslak'ta 1 ABD Doları yükselirken **Zincirlikuyu-Esentepe- Gayrettepe'de 46 ABD Doları /m2 /ay (yaklaşık 1.564 TL /m2 /ay) ile geçen çeyrek seviyesindeydi.**

MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2023 dördüncü çeyrekle 2024 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde kademeli olarak yükseldi. Kira ortalaması 2023 yılı sonunda 24,7 ABD Doları /m2 /ay iken 2024 yılı başında 25 ABD mertebesinin üzerine çıktı. Son dört çeyrek dönem boyunca %16 oranında artan **MİA A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2024 üçüncü çeyrek sonunda 28,6 ABD Doları /m2 /ay olarak tespit edildi.**

A Sınıfı Ofis Binaları: İçinde bulundukları pazarda en iyi konuma, en yüksek kira değerine sahip, yüksek kalitede kiracı altyapısı ve prestiji olan binalardır. Modern teknik ve mekanik altyapı, yangın güvenliği, jeneratör, otopark alanı, ortalamanın üstünde hizmet alanlarına ve profesyonel bina yönetimine sahip binalardır.

B Sınıfı Ofis Binaları: A sınıfı ofis binalarıyla kıyaslandığında B sınıfı ofis binaları, aynı piyasanın içinde, daha düşük kira ve satış değerine sahip; yeniyse sıradan tasarımlara sahip ya da eski binaysa daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.

TÜRKİYE Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek | 2024 / Cushman & Wakefield

Pazar Göstergeleri

Birincil Kiralar: Kısa vadede hem ₺ hem de ABD$ cinsinde artmaya devam etmesi beklenmektedir.

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranlarının orta vadede sabit kalması beklenmektedir.

Arz: Planlanan ofis projeleri kısıtlı olmakla birlikte İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM)'nin tamamının açılmasıyla arz artışı beklenmektedir.

Talep: Kiralama işlemlerinde geçen yılın aynı dönemine kıyasla bu yıl daha az işlem gerçekleşmiştir.

Birincil Ofis Kiraları – Eylül 2024

LOKASYON	₺ M²/AY	ABD$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD$ FT²/YIL	BÜYÜME % 1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	1.505	45	492	50,2	21,6	7,1
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Zincirlikuyu)	1.070	32	350	35,7	28,0	11,0
İstanbul (Maslak)	1.070	32	350	35,7	45,5	11,0
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.171	35	383	39,0	59,1	9,7
İzmir	669	20	219	22,3	53,8	10,8
Ankara	669	20	219	22,3	53,8	9,0

Birincil Ofis Getiri Oranları – Eylül 2024

LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2024 3. Ç.	2024 2. Ç.	2023 3. Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7,25	7,25	7,75	7,75	6,80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Zincirlikuyu)	7,75	7,75	8,25	8,25	7,25
İstanbul (Maslak)	7,50	7,50	8,00	8,00	7,25
İstanbul (Anadolu Yakası)	7,75	7,75	7,75	9,25	7,25
İzmir	9,50	9,50	9,50	9,50	9,25
Ankara	9,25	9,25	9,25	9,25	9,00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.
*2024 3.Ç. döviz kur ortalamaları ile hesaplanmıştır (Kaynak: TCMB)

GenelBakış

İstanbul birincil kiraseviyesi yükselişte: Ofis alanlarıküçülme eğiliminde

Küresel ekonomilerde bir süredir devam eden resesyon endişesi ve yüksek enflasyon nedeniyle uygulanan sıkı para politikası, son dönemdeki faiz indirimleriyle yerini büyümeyi destekleme çabalarına bırakmıştır. Özellikle FED'in yaptığı 50 baz puanlık faiz indirimi, enflasyonun hedef seviyelere yaklaştığına dair bir sinyal olarak piyasalarda olumlu bir algı yaratmıştır. Bununla birlikte Türkiye ekonomisi için önemli bir gelişme de Fitch'in Türkiye'nin kredi notunu 'B+'dan 'BB-'ye yükseltmesi olmuştur, ayrıca kredi notu görünümünü de pozitif'ten durağan'a çekmiştir. Böylece, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde, üç büyük kredi derecelendirme kuruluşu da Türkiye'nin kredi notunda iyileştirme yapmıştır. **Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması, birincil kiraların hem ₺ hem de ABD$ bazında yükselmeye devametmesine neden olmuştur; bu artış dolar bazında %21,6 olarakkaydedilmiştir**. Ayrıca birincil kiraların rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüşyaşanmıştır. Firmalar özellikle son dönemde mevcut alanlarında küçülmeye gitme veya yer değişiminde daha küçük ofisleri tercih etme eğilimi göstermeye başlamıştır.

Kullanıcı Odağı

Kira oranlarındaki artış, talebin gerilemesine yol açmaya devam ediyor.

2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı genel arzı 7,11 milyon m2 olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 34.985 m2'dir. 2024 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 166.082 m2'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 oranında azalış kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %30,4 ve %41,2 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %38'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydetmiştir. 2023 yıl sonunda %14,3 olarak kaydedilen boşluk oranı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %10,24'e düşüş kaydetmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde büyük çaplı ofis yatırımı olarak **İstanbul Şişli'de Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Center binasındaki 13. Kat D Blok 54-55-56-57 nolu ofislerin 275 milyon ₺ bedelle Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı (1.530 m²) yer almaktadır (179.739 TL/m²)**.

Orta veya uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Genel Görünüm

• Son dönemde A sınıfı ofislere artan talep nedeniyle Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranı, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla %8,7 seviyesine düşmüştür. **Levent bölgesindeyse, boşluk oranı yıllık bazda %7,49'dan %5,39'a gerilemiş, ancak 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla stabil kalmıştır**. **Yeni arzın olmaması ve birincil kira seviyelerindeki artışın devam etmesiyle birlikte, MİA bölgesinde talebin kısa ve orta vadede yavaşlaması ve kira artışındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.**

• Ofis piyasasında öne çıkan gelişmelerden biri de son 8 yılın en yüksek seviyesine ulaşan birincil ofis kiraları, yeni kiralamalarda ciddi bir yavaşlamasına yol açmıştır. **Mevcut A sınıfı ofis arzının da kısıtlı olması sebebiyle firmaların uygun maliyetli veya erişilebilir alanlara erişimi zorlaşmış**, firmalar mevcut ofis alanlarını korumaya, küçültmeye ya da daha küçük ofis alanlarına geçiş yapmaya başlamıştır.

• Türkiye ve Avrupa genelinde birincil ofis kiraları, artış eğilimini sürdürmektedir. Cushman & Wakefield'in son yayınladığı DNA of Real Estate Q3 2024 raporuna göre, Avrupa'da birincil ofis

kiralarında düşüş yalnızca Çek Cumhuriyeti (%3,2) ve Bulgaristan (%1,7) gibi sınırlı sayıda ülkede gözlemlenmiştir. Buna karşın, en yüksek artış oranı %19 ile İngiltere'nin Manchester şehrinde

kaydedilmiştir. Türkiye'de ise İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesindeki birincil kira seviyelerinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6'lık bir artış yaşanmıştır.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

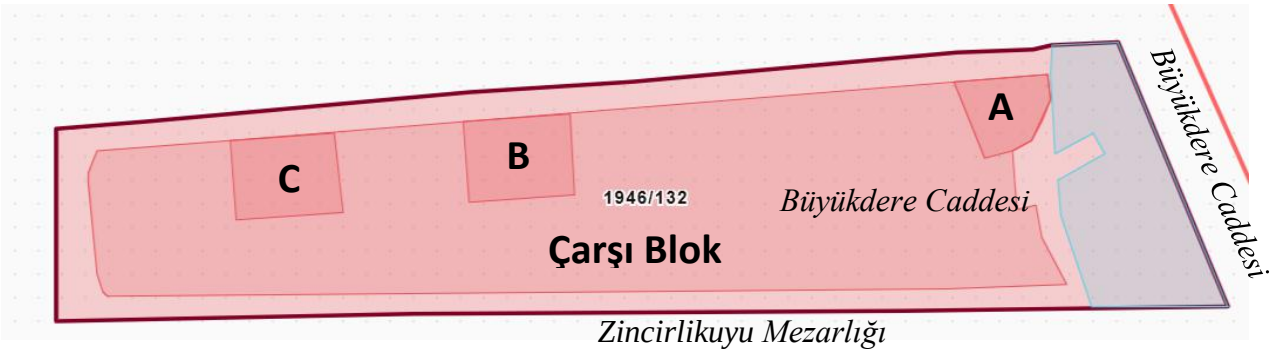
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu ofis nitelikli bağımsız bölümler; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü "DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA" vasıflı 1946 ada 132 parselde, Büyükdere Caddesi üzerinde METROCITY AVM, Ofis, Konut karma projesinde yer almaktadır.

Parselin güneyinde Zincirlikuyu Mezarlığı bulunmaktadır.

Değerleme konusu ofislerin yer aldığı A Blok; 8 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Tesisat Katı + 26 normal kattan ibarettir.

Taşınmazın Zemin Katı ve altındaki 4 Bodrum Katı AVM olarak kullanılmaktadır.



#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
+	Kat Mülkiyet	-	162
+	Kat Mülkiyet	A	34
+	Kat Mülkiyet	B	104
+	Kat Mülkiyet	C	106

Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
1	İş Yeri	195	9	Ofis	173	15	Ofis	185
1	Havuz	196	9	Ofis	174	16	Ofis	186
1	İş Yeri	163	9	Ofis	175	17	Ofis	187
2	Ofis	164	**10**	**Ofis**	**176**	18	Ofis	188
3	Ofis	165	**10**	**Ofis**	**177**	19	Ofis	189
4	Ofis	166	**10**	**Ofis**	**178**	20	Ofis	190
5	Ofis	167	**11**	**Ofis**	**179**	21	Ofis	191
6	Ofis	168	**11**	**Ofis**	**180**	22	Ofis	192
7	Ofis	169	**11**	**Ofis**	**181**	23	Ofis	193
8	Ofis	170	**12**	**Ofis**	**182**	24	Ofis	194
8	Ofis	171	**13**	**Ofis**	**183**			
8	Ofis	172	14	Ofis	184			

Projenin 8 bodrum ve zemin katında kapalı otopark alanları ve 162 adet ticari bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi mevcuttur.

Taşınmazların bulunduğu bina B.A.K tarzda, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir. Dış cepheleri alüminyum giydirme cephedir. Bina girişi 1. Bodrum Kat seviyesinden ve kuzey yönünden sağlanmakta olup binada 6 adet asansör bulunmaktadır. Giriş kapısı otomatik sensörlü cam kapıdır. Girişte lobi hizmeti mevcuttur. Bina içi sahanlıklar granit, merdivenler mermer, korkuluklar demir doğrama, duvarlar ise boyalıdır. Alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye hizmetinden yararlanmaktadır.

Ofislerde ihtiyaca binaen basit tadilat nitelikli değişiklikler mevcuttur.

Değerleme Konusu Ofislerin Kat ve Alanları

Ofis katlarında yaklaşık 206,70 m² ortak alan(Kat Sahanlığı, Merdiven, Asansör) bulunmaktadır. bu alan bağımsız bölümlere, bağımsız bölümün kattaki duvarlar dahil alanları dikkate alınarak, oransal dağıtılmıştır.

Kat	B.B. No.	NİTELİK	Brüt m²	Ortak Alan (m²)	Kat Brütü (m²
10. NK	**176**	OFİS	143,00	57,39	**200,39**
10. NK	**177**	OFİS	147,00	59,00	**206,00**
10. NK	**178**	OFİS	225,00	90,31	**315,31**
11. NK	**179**	OFİS	143,00	57,39	**200,39**
11. NK	**180**	OFİS	147,00	59,00	**206,00**
11. NK	**181**	OFİS	225,00	90,31	**315,31**
12. NK	**182**	OFİS	515,00	206,70	**721,70**
13. NK	**183**	OFİS	515,00	206,70	**721,70**
Toplam			**2.060,00**		**2.886,80**

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ	**ZAYIF**
✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda (MİA) ve yapıda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	✓
FIRSAT	**TEHDİT**
✓	✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat, kattaki konum ve alan olarak proje ile uyumludur. İhtiyaca binaen basit tadilat niteliğinde bölümlemeler yapılmıştır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler özelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir husus bulunmamaktadır.

4.7. 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 gayrimenkuller kat mülkiyetli yapıdadır. Ofis amaçlı kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

"Uygun kiralama şartları" değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemden sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri"

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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.
Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde sübjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak sübjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarına ayakkare (*veya metrekare*) başı fiyat, ayakkare (*veya metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlenmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Ofis

Emsal 1 Sahibinden / -

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede (MAYA Akar Center) Zincirlikuyu metrobüs durağına yakın plaza binasının 16. katında yer alan 275 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 48.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 UPTOWN Maya İstanbul Gayrimenkul / 0532 277 00 36

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, (MAYA Akar Center) Zincirlikuyu metrobüs durağına yakın plaza binasının 14. katında yer alan 273 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 33.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 GO Gayrimenkul / 0533 247 61 60

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, (MAYA Akar Center) Zincirlikuyu metrobüs durağına yakın plaza binasının 13. katında yer alan 273 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 45.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 SAHİBİNDEN / 0506 721 22 51

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede (Levent Nida Kule), aynı cadde üzerinde, plaza binasının 2. katında yer alan 495 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 75.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 1st First Class Real Estate Solutions / 0533 769 61 29

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Zincirlikuyu metrobüs durağına yakın plaza binasının 14. katında yer alan 189 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 36.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal Bilgisi

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Esentepe	16. Kat	48.000.000	275	1024666030	16.10.2024	Sahibinden	-
2	Esentepe	14. Kat	33.000.000	273	1054264504	12.11.2024	Uptown Maya İstanbul Gayrimenkul	(532) 277-0036
3	Esentepe	13. Kat	45.000.000	273	762327470	12.11.2024	GO Gayrimenkul	(533) 247-6160
4	Esentepe	2. Kat	75.500.000	495	1208950264	04.11.2024	Sahibinden	(506) 721-2251
5	Esentepe	14. Kat	36.500.000	189	1010888928	26.10.2024	1st First Class Real Estate Solutions	(533) 769-6129

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

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m²	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	m² Uyum	Uyumlu TL/m²	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Esentepe	16. Kat	48.000.000	275,00	174.545	-5,00%	165.818	-4,0%	159.185	-3,00%	154.410
2	Esentepe	14. Kat	33.000.000	273,00	120.879	-3,00%	117.253	-4,0%	112.563	-3,00%	109.186
3	Esentepe	13. Kat	45.000.000	273,00	164.835	-5,00%	156.593	-4,0%	150.330	-3,00%	145.820
4	Esentepe	2. Kat	75.500.000	495,00	152.525	-3,00%	147.949	-2,0%	144.991	10,00%	159.490
5	Esentepe	14. Kat	36.500.000	189,00	193.122	-3,00%	187.328	-5,0%	177.962	10,00%	195.758
Ortalama TL/m²			**238.000.000**	**301,00**	**161.181**		**154.988**		**149.006**		**152.933**

Lokasyonda benzer nitelikli A+ ofis emsallerinde 721,70 m² tam kat ofislere göre %5 pazarlık ve m² uyumlatırması uygulanarak, 721,70 m² alanlı 182 ve 183 bağımsız bölüm no.lu ofisler için 152.933 TL/m² bulunmuş, 153.000 TL/m² birim değer kabul edilmiştir.

Daha küçük m²'ye sahip ofisler için 721,70 m² ofisler için kabul edilen 153.000 TL/m²'ye göre birim fiyatlar belirlenmiştir.

Buna göre;

315,31 m² alanlı 178 ve 181 no.lu ofisler için 157.000 TL/m²,

200,39 m² ve 206,00 m² alanlı, 176, 177, 179 ve 180 no.lu ofisler için 160.000 TL/m²,

birim değer kabul edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4.'te yer alan çalışmaya göre bağımsız bölüm bazlı birim değerler;

721,70 m² alanlı; 182 ve 183 B.B. No.lu ofisler için; 153.000 TL/m²

315,31 m² alanlı 178 ve 181 no.lu ofisler için 157.000 TL/m²,

200,39 m² ve 206,00 m² alanlı, 176, 177, 179 ve 180 no.lu ofisler için 160.000 TL/m²,

birim değer kabul edilmiştir.

Toplam Pazar Değeri; 450.000.000 TL bulunmaktadır.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Alan (m²)	TL/m²	Değer Takdiri (TL)
10. NK	176	OFİS	200,39	160.000	32.100.000
10. NK	177	OFİS	206,00	160.000	33.000.000
10. NK	178	OFİS	315,31	157.000	49.500.000
11. NK	179	OFİS	200,39	160.000	32.100.000
11. NK	180	OFİS	206,00	160.000	33.000.000
11. NK	181	OFİS	315,31	157.000	49.500.000
12. NK	182	OFİS	721,70	153.000	110.400.000
13. NK	183	OFİS	721,70	153.000	110.400.000
Toplam/*Ortalama*			**2.886,80**	*155.882*	**450.000.000**

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kiralık Ofis Araştırması

Emsal 1 GOLD Mark İnvestment / 0555 887 77 88

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın 10+ Katında yer alan 725 m² alanlı ofis 370.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 2 kW Platin / 0533 638 14 43

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın 2. Katında yer alan 450 m² alanlı ofis 250.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 3 KOLEKTİF House / 0546 501 83 54

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan plaza binasının 10+ Katında yer alan 300 m² alanlı ofis 250.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 BERA Gayrimenkul Maslak Ofis Ticari Plaza / 0541 377 12 00

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binanın 5. Katında yer alan 600 m² alanlı ofis 320.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Esentepe	10+	370.000	725	744122649	13.11.2024	Gold Mark İnvestment	(555) 887-7788
2	Esentepe	2. Kat	250.000	450	1196004297	06.11.2024	kW Platin	(533) 638-1443
3	Esentepe	10+	250.000	300	1152364667	14.11.2024	Kolektif House	(546) 501-8354
4	Esentepe	5. Kat	320.000	600	1180985938	09.11.2024	Bera Gayrimenkul Maslak Ofis Ticari Plaza	(541) 377-1200

Emsal Konumları

Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Brüt m2	TL/m²-ay	Pazarlık Oranı	Kira TL/m²-ay
1	Esentepe	10+	370.000	725	510	-5,00%	485
2	Esentepe	2. Kat	250.000	450	556	-5,00%	528
3	Esentepe	10+	250.000	300	833	-5,00%	792
4	Esentepe	5. Kat	320.000	600	533	-5,00%	507
Ortalama TL/m2					**608**		**578**

Lokasyonda benzer nitelikli A+ ofis emsallerinde 721,70 m² tam kat ofislere göre m² uyumlaştırması yapılmadan %5 pazarlık uygulanarak 580 TL/m²-ay birim pazar değeri kabul edilmiştir.

Daha küçük m²'ye sahip ofisler için 721,70 m² ofisler için kabul edilen 580 TL/m²-ay'a göre birim fiyatlar belirlenmiştir.

Buna göre;

721,70 m² ofisler için 580 TL/m²-ay

315,31 m² alanlı 178 ve 181 no.lu ofisler için 595 TL/m²-ay,

200,39 m² ve 206,00 m² alanlı, 176, 177, 179 ve 180 no.lu ofisler için 605 TL/m²-ay,

birim değer kabul edilmiştir.

Toplam Pazar Kirası; 1.710.000 TL bulunmaktadır.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Alan (m²)	TL/m²-ay	Pazar Kirası (TL/Ay)
10. NK	176	OFİS	200,39	605	120.000
10. NK	177	OFİS	206,00	605	125.000
10. NK	178	OFİS	315,31	595	190.000
11. NK	179	OFİS	200,39	605	120.000
11. NK	180	OFİS	206,00	605	125.000
11. NK	181	OFİS	315,31	595	190.000
12. NK	182	OFİS	721,70	580	420.000
13. NK	183	OFİS	721,70	580	420.000
Toplam/*Ortalama*			**2.886,80**	*592*	**1.710.000**

**Pazar kiralarında yuvarlama yapılmıştır.*

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez." İfadesi yer almaktadır. Bu çerçevede, taşınmazların değerlemesi için Pazar Yaklaşımı/Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1.5.'te yapılan çalışma ile;

Toplam Pazar Değeri; 450.000.000 TL bulunmaktadır. Bağımsız bölüm bazlı takdir edilen Pazar Değerleri tabloda gösterilmiştir.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Alan (m²)	TL/m²	Değer Takdiri (TL)
10. NK	176	OFİS	200,39	160.000	32.100.000
10. NK	177	OFİS	206,00	160.000	33.000.000
10. NK	178	OFİS	315,31	157.000	49.500.000
11. NK	179	OFİS	200,39	160.000	32.100.000
11. NK	180	OFİS	206,00	160.000	33.000.000
11. NK	181	OFİS	315,31	157.000	49.500.000
12. NK	182	OFİS	721,70	153.000	110.400.000
13. NK	183	OFİS	721,70	153.000	110.400.000
Toplam/*Ortalama*			**2.886,80**	*155.882*	**450.000.000**

5.4.1.'de yapılan çalışma ile;

Toplam Pazar Kirası; 1.710.000 TL bulunmaktadır. Bağımsız bölüm bazlı takdir edilen Pazar Kiraları tabloda gösterilmiştir.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Alan (m²)	TL/m²-ay	Pazar Kirası (TL/Ay)
10. NK	176	OFİS	200,39	605	120.000
10. NK	177	OFİS	206,00	605	125.000
10. NK	178	OFİS	315,31	595	190.000
11. NK	179	OFİS	200,39	605	120.000
11. NK	180	OFİS	206,00	605	125.000
11. NK	181	OFİS	315,31	595	190.000
12. NK	182	OFİS	721,70	580	420.000
13. NK	183	OFİS	721,70	580	420.000
Toplam/*Ortalama*			**2.886,80**	*592*	**1.710.000**

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bazında alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. İç mekanlarda ihtiyaca binaen yapılan değişiklikler taşıyıcı sistemi etkilememekte ve alan büyümesi oluşturmamakta olup, ruhsata tabi olmayan basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak bilgilerinde "Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418 (Şablon: Diğer)

Malik/Lehtar : Şişli Belediye Başkanlığı

Tesis Kurum Tarih-Yevmiye : Şişli - 14-11-2024 11:41 – 29123

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

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te, TAKBİS örnekleri EK-2'de yer almaktadır.

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak bilgilerinde "Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418 (Şablon: Diğer)

Malik/Lehtar : Şişli Belediye Başkanlığı

Tesis Kurum Tarih-Yevmiye : Şişli - 14-11-2024 11:41 – 29123

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

182 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz 07.06.2023 tarih 14500 yevmiye ile 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi edinme sebebi ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. adına tescillidir. Taksit ödemeleri 12.05.2025 tarihinde tamamlanmakta olup, ödeme tablosuna göre 10.12.2024 tarihli ödemeden sonra 12.800.175,02 TL kalan ödeme görülmektedir.

3. Şahıslara sözleşmede yer alan geri ödeme süresinden önce devir yapılabilmesi için Finansman Sözleşmesi yükümlülüklerin yerine getirilmesi gerekecektir.

Bunula birlikte, tebliğin 20. Maddesi kapsamında, GYO portföyünde yer almasında sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir.

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

6.4. ve 6.8.'de açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu ofisler, 1987 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibariyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile 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 Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi *"(Değişik: RG-9/10/2020-31269)* ***Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla****; arsa, arazi, konut,* ***ofis****, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve* ***benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler****.*
Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi *"(Değişik:RG-2/1/2019-30643)* ***Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.*** *Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir*."
Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "*yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."*

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. **Bağımsız bölüm bazlı açıklamalar kapsamında GYO Portföyünde yer almalarında sakınca görülmemektedir.**

<u>179, 180, 181 ve 183 No.lu Bağımsız Bölümler;</u>

Tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olmasına dikkate alınarak, "Bağımsız Bölüm" olarak **GYO portföyünde bulunmalarında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

<u>176, 177 ve 178 No.lu Bağımsız Bölümler;</u>

Söz konusu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır. Genel olarak ipotek, devre engel bir husus değildir. Alıcı ipotek yükünü bilerek hareket eder.

Diğer yandan, 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.**

Söz konusu ipoteklerin "GYO tüzel kişiliği lehine temin edilen finansman olduğu 12.05.2013 tarihli Finansal Kiralama Sözleşmesi'nden anlaşılmaktadır.

Buna istinaden söz konusu taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında sakınca görülmemektedir.

182 No.lu Bağımsız Bölüm;

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.**

182 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz 07.06.2023 tarih 14500 yevmiye ile 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi edinme sebebi ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. adına tescillidir. Taksit ödemeleri 12.05.2025 tarihinde tamamlanmakta olup, ödeme tablosuna göre 10.12.2024 tarihli ödemeden sonra 12.800.175,02 TL kalan ödeme görülmektedir.

3. Şahıslara sözleşmede yer alan geri ödeme süresinden önce devir yapılabilmesi için Finansman Sözleşmesi yükümlülüklerin yerine getirilmesi gerekecektir.

Bunula birlikte, tebliğin 20. Maddesi kapsamında, GYO portföyünde yer almasında sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca, değerleme konusu taşınmazların "Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak" bilgilerinde lehtar Şişli Belediyesi tarafında 14.11.2024 tarihinde tesis edilen "Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır." beyanının, değerleme konusu bağımsız bölümlerin Yapı Kullanma izin Belgesinin alınmış olması, projesine uygun olmaları, söz konusu beyanın, binanın başka bölümleriyle ilgili olduğu, değerleme konusu bağımsız bölümleri etkilemeyeceği değerlendirilmiştir.

Parselin 2.669,78 m²'lik kısmında İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına bulunan İntifa hakkının parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için kamusal amaçlı tesis edildiği anlaşılmaktadır.

Elektrik trafo yeri şerhlerinin de olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlarla ilgili açıklama 6.8.'de genel ve bağımsız bölüm bazlı açıklanmış olup, değerleme konusu ofis nitelikli bağımsı bölümlerin fon portföyünde yer almasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

6.8., 7.1.ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "Ofis" nitelikli 8 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV Hariç 450.000.000 TL Pazar Değeri ve 1.710.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazlı takdir edilen Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları tabloda yer almaktadır.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
10. NK	176	OFİS	200,39	32.100.000	120.000
10. NK	177	OFİS	206,00	33.000.000	125.000
10. NK	178	OFİS	315,31	49.500.000	190.000
11. NK	179	OFİS	200,39	32.100.000	120.000
11. NK	180	OFİS	206,00	33.000.000	125.000
11. NK	181	OFİS	315,31	49.500.000	190.000
12. NK	182	OFİS	721,70	110.400.000	420.000
13. NK	183	OFİS	721,70	110.400.000	420.000
Toplam/*Ortalama*			**2.886,80**	**450.000.000**	**1.710.000**

Nihai olarak, Ofis Nitelikli 8 Bağımsız Bölüm İçin Toplam;

Pazar Değeri; 450.000.000,00 TL (DörtyüzelliMilyonTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç)

1.710.000,00 TL/Ay (BirMilyonYediyüzonBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

1 - Tapu Örnekleri
2 - TAKBİS Belgeleri
3- Finansal Kiralama Sözleşmesi (Sat/Kirala)
3 - Proje Bilgileri
4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
5 - Taşınmaz Fotoğrafları
6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri

EKLER

1. Tapu Örnekleri

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

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

176

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

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi No: 25632169 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Sicile Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

M.2689.78 MALİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dayandığı ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliktmeler için tapu sicilini 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 KARGIR BİNA

177

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

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi No: 24680459 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Sicile Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

M.2689.78 MALİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dayandığı ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliktmeler için tapu sicilini 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 KARGIR BİNA

178

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

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi No: 24680460 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Sicile Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

M.2689.78 MALİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dayandığı ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliktmeler için tapu sicilini 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 KARGIR BİNA

179

BAĞIMSIZ BÖLÜM
Niteliği: OFİS
Ana 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 Tam ŞİRKETİ

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
Sicile Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

M.2689.78 MALİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dayandığı ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliktmeler için tapu sicilini müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

180

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

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

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi/No: 24680462 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Sicile Uygundur
Veriliş Tarihi: 14/01/2020
Şebnem KAYA
Yetkili Müdür Yardımcısı

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

Mülkiyetin cisminden ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

181

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

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

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

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

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

Mülkiyetin cisminden ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

182

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

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

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

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

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

Mülkiyetin cisminden ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

183

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

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

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

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

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

Mülkiyetin cisminden ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

2. TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-12-2024-17:04

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Serh	TRAFO 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

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) **Kfc7NxEFmTU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul
☏: 0 (212) 872 16 36
🕸: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-12-2024-17:03

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	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680459	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	177
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY		
Mevkii:	-	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Cilt/Sayfa No:	98/9608	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//177
Kayıt Durum:	Aktif	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	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

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) **oXKbffN3W6I** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-12-2024-17:03

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 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	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

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) **ZCF--T0597h** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-12-2024-17:03

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:	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:	179
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 KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 30-06-1995 00:00 - 7675	
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	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **q0Vj8OIi1aS** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-12-2024-17:03

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 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 KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	
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		

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **T3dbvbdYACB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-12-2024-17:03

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:	181
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	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Lre1PkcW1wy** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-12-2024-17:03

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:	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:	183
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	
	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	

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

ZeminTipi	: BagimsizBolum		**Ada / Parsel**	: 1946/132	
ZeminNo	: 24680464		**Yüzölçüm**	: 24277,71000	
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ		**Ana Taş. Nitelik**	: OFİS	182
Kurum	: Şişli		**Blok / Kat**	: A/12	
Mahalle / Köy	: MECİDİYEKÖY		**Giriş B.B. No**	: /182	
Mevkii	:		**Arsa Pay/Payda**	: 413/100000	
Cilt / Sayfa No	: 98/9613				

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

HİSSE ŞERH-BEYAN-İRTİFAK

S/B/I	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Irtifak		M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	İntifa Hakkı			30.06.1995	7675		
Serh	Şişli	Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 12/05/2023 tarih 2023-07793-01 sayılı Sözleşme ile.	6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi	07.06.2023	14500	07.06.2023	14500		

TAŞINMAZ ŞERH-BEYAN-İRTİFAK

S/B/I	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Beyan	Şişli	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	Diğer	08.01.2018	529	08.01.2018	529		

3. Finansal Kiralama Sözleşmesi

Tarih: 12.05.2023
No: 2023-07793-01

TLREFK TÜRK LİRASI GECELİK KATILIM REFERANS GETİRİ ORANI ENDEKSLİ FİNANSAL KİRALAMA

1. TARAFLAR:

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

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

2. SÖZLEŞMENİN KONUSU ve KAPSAMI

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

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

3. TANIMLAR

Kanun: Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanununu,

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

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

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

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

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

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

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

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

4. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ

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

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

1

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

5. SÖZLEŞMENİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNİN ŞARTLARI

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

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

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

5.4. Sözleşmenin yürürlük şartları şunlardır:

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

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

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

6. SÖZLEŞMENİN YORUM VE UYGULAMA ESASLARI:

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

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

7. BEYANLAR VE TAAHHÜTLER

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

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

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

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

2

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.4. Kiralayana ibraz ettikleri mali tabloların ve finansal raporların genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri doğrultusunda hazırlandığını, sözü geçen tablo ve raporların gerçeği yansıttığını, gerçekleşmesi şarta bağlı ve/veya gösterilmeyen herhangi bir pasif ve fiktif bir aktif kalem bulunmadığını ve Kiralayana verilen en son tarihli mali tablo ve finansal raporun hazırlanma tarihinden itibaren olumsuz bir gelişmenin meydana gelmediğini ve gelmesinin beklenmediğini;
7.5. Bu sözleşmeden kaynaklanan borç ve yükümlülüklerini; diğer ilişkilerden doğan ve doğacak borçları nazara alınınca dahi ödemeye muktedir olduklarını, Kiralayanın yazılı muvafakati olmadan mali güçlerini aşan bir mükellefiyete girmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. MALIN MÜLKİYETİ, ZİLYETLİK VE ZİLYETLİK DEĞİŞİMİ

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

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

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

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

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

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

10. MAL BEDELİNİN ÖDENME ŞEKLİ

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

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

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

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

11. TAKAS – MAHSUP YASAĞI

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

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

12. MALIN TESLİM EDİLMEMESİ, BOZUKLUĞU VE ZAPTI

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

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

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

13. MALIN TESLİM ALINMASI, İNCELENMESİ VE BOZUKLUK İHBARI

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

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

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

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

14. MALIN GARANTİ BELGESİ

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

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

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

15. MALIN KULLANIMI

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

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

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

16. MALIN BAKIM VE TAMİRİ

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

17. MALIN SİGORTA ETTİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. KİRACI'NIN BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ

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

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

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

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

19. DEVİR

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

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

20. KİRACININ SORUMLULUĞU

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

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

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

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

21. KİRALAYANIN SORUMLULUĞU

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

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

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

22. TEMİNAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. MUACCELİYET SÖZLEŞMESİ, TEMERRÜT HALİ VE SONUÇLARI

23.1. Muacceliyetin Oluşması

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

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

23.2. Muacceliyet Nedenleri

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

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

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

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

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

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

23.2.7. Kiracının hissedarlık yapısında ve yönetim kadrolarındaki önemli değişiklikler.

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

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

23.3. Muacceliyetin Sonuçları

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

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

23.4. Temerrüt Hali Ve Sonuçları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. SÖZLEŞMENİN FESHİ

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

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

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

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

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

24.6. Mevzuatın konuya ilişkin sair hüktümleri saklıdır.

25. MALDAKİ ZARARIN TAZMİNİ

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

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

26. MALIN İADESİ YÜKÜMÜ

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

27. KİRACININ, SÖZLEŞME SONUNDA MALI SATIN ALMA HAKKI

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

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

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

28. FİNANSAL KİRA BEDELİ VE KİRA FATURASININ TANZİMİ

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

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

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

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

29. KİRACININ TEŞVİKLE İLGİLİ TAAHHÜDÜ

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

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

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

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

30. TEBLİGAT ADRESLERİ

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

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

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

31. SÖZLEŞMEYLE KİRALAYANA TANINMIŞ OLAN HAKLAR

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

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

32. DELİL SÖZLEŞMESİ

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

33. BAĞIMSIZLIK

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

34. YETKİLİ MAHKEME

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

35. GENEL KREDİ SÖZLEŞMESİYLE BAĞLANTI

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

Kiralayan

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.

Kiracı: 1526850

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

Kiracı Ticaret Sicil No: 87086-5

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

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

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

Telefon: 0212 398 30 00

Mail : serdar.eser@sekergyo.com.tr

EKLER
EK - 1: KİRA ÖDEME PLANI
EK - 2: PROFORMA FATURA VE TAPU BELGESİ

EK-1-KİRA ÖDEME PLANI

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

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

Müşteri Adı / Unvanı	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**Müşteri No**	1526850
Proje Kuru	1	**Aylık Kar Oranı**	1,4831333333
Proje Tarihi	12/05/2023	**Şube**	64 - İSTANBUL AVRUPA KURUMSAL
Proje No	9920	**Gecikme Cezası Oranı**	1.77976
Ürün	FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI	**Expertiz Ücreti**	0,00
Ortalama Vade Kar Oranı	19.7580	**Finansman Tutarı**	Ek bir sözleşme ile belirlenecektir
Toplam Maliyet	Oluşacak Taksitlere göre Değişiklik Göstermektedir.	**Taksit Sayısı**	24
Borçlanma Para Cinsi	TRY	**Borçlandırma Tutarı**	53.891.115,23
Sözleşme Süresi		**Ortalama Vade Gün Sayısı**	382

Malın Kiracıya Devir Bedeli (KDV Hariç)	200.000,00 TRY	**Kdv Oranı (%)**	0
		Komisyon (Kdv Dahil)	450.000,00 TRY
Peşinat (Kdv Dahil)	6.500.000,00 TRY	ALTIMİLYONBEŞYÜZBİN TRY	
Net Fon Tutarı	45.000.000,00 TRY	KIRKBEŞMİLYON TRY	
Toplam Kar Tutarı	8.891.115,23 TRY	SEKİZMİLYONSEKİZYÜZDOKSANBİRBİNYÜZONBEŞ TRY YİRMİÜÇ Kr	
Toplam Kira Kdv'si	0,00 TRY		
Toplam Taksit Tutarı	53.891.115,23 TRY	ELLİÜÇMİLYONSEKİZYÜZDOKSANBİRBİNYÜZ ONBEŞ TRY YİRMİÜÇ Kr	

KİRA NO	KİRA ÖDEME TARİHİ	TAKSİT TUTARI (TRY)	ANA PARA (TRY)	KAR (TRY)	KDV (TRY)	KALAN ANAPARA (TRY)
1	12/06/2023	2.245.463,14	1.511.312,14	734.151,00	0,00	45.000.000,00
2	10/07/2023	2.245.463,14	1.600.467,91	644.995,23	0,00	43.488.687,86
3	10/08/2023	2.245.463,14	1.624.204,99	621.258,15	0,00	41.888.219,95
4	11/09/2023	2.245.463,14	1.648.294,11	597.169,03	0,00	40.264.014,96
5	10/10/2023	2.245.463,14	1.672.740,51	572.722,63	0,00	38.615.720,85
6	10/11/2023	2.245.463,14	1.697.549,48	547.913,66	0,00	36.942.980,34
7	11/12/2023	2.245.463,14	1.722.726,41	522.736,73	0,00	35.245.430,86
8	10/01/2024	2.245.463,14	1.748.276,74	497.186,40	0,00	33.522.704,45
9	12/02/2024	2.245.463,14	1.774.206,01	471.257,13	0,00	31.774.427,71
10	11/03/2024	2.245.463,14	1.800.519,85	444.943,29	0,00	30.000.221,70
11	15/04/2024	2.245.463,14	1.827.223,96	418.239,18	0,00	28.199.701,85
12	10/05/2024	2.245.463,14	1.854.324,13	391.139,01	0,00	26.372.477,89
13	10/06/2024	2.245.463,14	1.881.826,23	363.636,91	0,00	24.518.153,76
14	10/07/2024	2.245.463,14	1.909.736,22	335.726,92	0,00	22.636.327,53
15	12/08/2024	2.245.463,14	1.938.060,16	307.402,98	0,00	20.726.591,31
16	10/09/2024	2.245.463,14	1.966.804,17	278.658,97	0,00	18.788.531,15
17	10/10/2024	2.245.463,14	1.995.974,50	249.488,64	0,00	16.821.726,98
18	11/11/2024	2.245.463,14	2.025.577,46	219.885,68	0,00	14.825.752,48
19	10/12/2024	2.245.463,14	2.055.619,48	189.843,66	0,00	12.800.175,02
20	10/01/2025	2.245.463,14	2.086.107,06	159.356,08	0,00	10.744.555,54
21	10/02/2025	2.245.463,14	2.117.046,80	128.416,34	0,00	8.658.448,48
22	10/03/2025	2.245.463,14	2.148.439,80	97.017,71	0,00	6.541.401,68
23	10/04/2025	2.245.463,14	2.180.309,74	65.153,40	0,00	4.392.956,25
24	12/05/2025	2.245.463,01	2.212.646,51	32.816,50	0,00	2.212.646,51
TOPLAM		**53.891.115,23**	**45.000.000,00**	**8.891.115,23**	**0,00**	-

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

Şeker GYO

PROFORMA FATURA

PROFORMA FATURA TARİHİ : 11 Mayıs 2023
PROFORMA FATURA NO : 1

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

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

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

Açıklamalar:

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

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule Kat:11 No: 3/51-34415 Kağıthane-İstanbul
T: +90 212 398 30 00

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: 413/100000	Proje m²:
	Blok/Girişi/Kat No: A/- / 12	Bağımsız Bölüm No: 182	Cilt/Sayfa No: 98 - 9613
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 24680464 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 Sayın KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

M:2669 78 M2LIK 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

19

Ziraat Katılım

SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİLENDİRME FORMU

SAYIN ..... ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNİ İMZALAMAK ÜZERE BANKAMIZA 10./5./2023 TARİHİNDE MÜRACAAT ETMİŞ BULUNMAKTASINIZ.

SÖZ KONUSU SÖZLEŞMENİN İMZALANMASINDAN ÖNCE AŞAĞIDA YER ALAN AÇIKLAMALARIN VE YAPILAN UYARILARIN TARAFINIZ/MÜTESELSİL KEFİLLER TARAFINDAN DİKKATLİCE OKUNARAK NİHAİ KARARINIZIN BUNA GÖRE VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

TARAFINIZCA AKDEDİLMEK İSTENEN İŞBU SÖZLEŞME, BANKAMIZCA ÖNCEDEN DÜZENLENMİŞ OLUP, SÖZLEŞMEDE TARAFINIZIN/MÜTESELSİL KEFİLLERİN YANI SIRA BANKAMIZIN DA TEK TARAFLI OLARAK YETKİ KULLANABİLECEĞİ VE ALEYHİNİZE YÜKÜMLÜLÜKLER DOĞURABİLECEK HÜKÜMLER BULUNMAKTADIR. TEREDDÜTLERİNİZİN GİDERİLMESİNİ MÜTEAKİP SÖZLEŞMENİN İMZALANMASI HALİNDE, İŞBU SÖZLEŞME, KREDİ İLİŞKİMİZ DEVAM ETTİĞİ SÜRECE LEHİNİZE VE ALEYHİNİZE TÜM HÜKÜMLERİYLE UYGULAMAYA ALINACAKTIR.

BU NEDENLE SÖZLEŞMEYİ İMZALAMADAN ÖNCE SÖZLEŞME HÜKÜMLERİNİN TİTİZLİKLE İNCELENMESİ VE SÖZLEŞME HÜKÜMLERİNİN SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİ SAHİBİ OLAN KİŞİLERDEN/ KURUMLARDAN BİLGİ VE YARDIM ALINMASI ÖNERİLMEKTEDİR

SÖZLEŞMEDE YER ALAN VE ÜZERİNDE TARTIŞILMASINI/DEĞİŞTİRİLMESİNİ/ EKLENMESİNİ/ÇIKARTILMASINI İSTEDİĞİNİZ HÜKÜMLERİN BANKAMIZ YETKİLİLERİ İLE MÜZAKERE EDİLMESİ VE MUTABIK KALINACAK SÖZLEŞME METNİNİN İMZALANMASI GEREKMEKTEDİR.

BU NEDENLE, SÖZLEŞME METNİ, TARAFINIZDAN VE MÜTESELSİL KEFİLLER TARAFINDAN GEREKLİ İNCELEME VE DEĞERLENDİRMENİN YAPILMASINI TEMİNEN TARAFINIZA TESLİM EDİLMİŞTİR.

BİLGİLERİNİZİ RİCA EDERİZ. 10./5./2023

TESLİM ALAN	TESLİM EDEN
MÜŞTERİ ADI/UNVANI	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
..... ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	..... ŞUBESİ Ziraat Katılım Bankası A.Ş. İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Ticaret Sicil No: 962000 | Merkez Adresi: Hobyar Eminönü Mah. Hayri Efendi Cad. Bahçekapı No:12 34112 Fatih/İSTANBUL Mersis No: 0998-0793-1170-0015 Tel: 0212 404 10 00 Faks: 0212 404 10 80 www.ziraatkatilim.com.tr

Tarih: 12.05.2023

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.'NE

Bankanız ile şirketimiz arasında imzalanan 12.05.2023 tarihli ve 2023-07793-01 Numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesine istinaden ,Satıcı ŞEKER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Firmasına ait proforma bedeli olan 51.500.000 TL' nin Bankanız nezdindeki blokeli cari hesabımıza alınmasını, İşleme ait peşinat tutarının da proformada yer alan aynı para cinsine dönüştürülerek kesin ödeme planı oluşuncaya kadar blokede tutulmasını, Gayrimenkul'ün teslimi akabinde yine Şirketimiz tarafından verilecek satıcı ödeme talimatına istinaden ödenmesini rica ederiz.

Bununla birlikte iş bu talep ve talimatımız kapsamında Bankanızdan kullanmış olduğumuz veya kullanacağımız tüm krediler nedeniyle işlem tarihinde taraflarca kabul edilmiş olan işlem kuru ile vade tarihinde Bankanızca belirlenecek döviz kuru arasında Bankanız zararına bir kur farkı doğması halinde, Bankanız aleyhine oluşabilecek kur farklarını, farkın doğduğu vade gününde defaten ödeyeceğimizi gayri kabili rücu beyan kabul ve taahhüt ederiz.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/31 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 5315

Tarih: 12.05.2023

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.'NE

Bankanız ile şirketimiz arasında imzalanan 12.05.2023 tarihli ve 2023-07793-01 Numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesine istinaden ,Satıcı ŞEKER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Firmasına ait proforma bedeli olan 51.500.000 TL' nin Bankanız nezdindeki blokeli cari hesabımıza alınmasını, İşleme ait peşinat tutarının da proformada yer alan aynı para cinsine dönüştürülerek kesin ödeme planı oluşuncaya kadar blokede tutulmasını, Gayrimenkul'ün teslimi akabinde yine Şirketimiz tarafından verilecek satıcı ödeme talimatına istinaden ödenmesini rica ederiz.

Bununla birlikte iş bu talep ve talimatımız kapsamında Bankanızdan kullanmış olduğumuz veya kullanacağımız tüm krediler nedeniyle işlem tarihinde taraflarca kabul edilmiş olan işlem kuru ile vade tarihinde Bankanızca belirlenecek döviz kuru arasında Bankanız zararına bir kur farkı doğması halinde, Bankanız aleyhine oluşabilecek kur farklarını, farkın doğduğu vade gününde defaten ödeyeceğimizi gayri kabili rücu beyan kabul ve taahhüt ederiz.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/31 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 5315

4. Proje Bilgileri

Yazılı İmar Durumu

T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-17046730-754-7945/19502 — 16.11.2023
Konu : 1946 ADA 132 PARSEL
YAZILI İMAR DURUMU HK

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

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

Şişli Mecidiyeköy Mahallesi 1946 ada 132 parsel sayılı yerin ilgi a) yazısı ile imar durumu düzenlenmesi talep edilmektedir.
Söz konusu 1946 ada 132 parsel ile ilgili olarak Plan ve Proje Müdürlüğünün 09.11.2023 tarih ve E-43623916-115.01.06-816 sayılı yazısı yazımız ekinde sunulmuştur.
Bilgi edinilmesi rica olunur.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 755FD32B — Doğrulama Adresi: https://ebelediye.sisli.bel.tr/ImzaliBelge/Sorgulama/
Adres: Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No:8
Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL
Telefon No: (0212) 708 88 88 / 444 31 12
Kep Adresi: sislibelediyesi@hs01.kep.tr
Web: https://www.sisli.bel.tr
Bilgi için:MERCAN BULUT
Raportör
1/1

T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-43623916-115.01.06-816 — 09.11.2023
Konu : 1946 ADA 132 PARSEL
YAZILI İMAR DURUMU HK

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

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

İlgi yazı ile, 1946 Ada, 132 sayılı parsele ilişkin imar durumu düzenlenmesi talep edilmektedir.
Söz konusu parsel; 24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında KAKS:2.50 H:Serbest yapılanma koşullarında Ticaret Alanı fonksiyonunda kalmaktadır.
14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar kanununun 8. Maddesine (Ek paragraf:14/2/2021-7221/6md.) "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez" ve Geçici 20. Maddede belirtilen"...Bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsat başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." hükmü gereği, H: Serbest olarak belirlenen irtifaların yeniden düzenlenmesi gereği doğmuştur.
Söz konusu parseli de içine alan ve 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli - Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan parsellerde H: Serbest olarak belirlenen bina yüksekliklerinin kat sayısına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Şişli Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarihli ve 95 sayılı Meclis kararı ile uygun bulunarak; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı yasa kapsamında incelenerek karara bağlanmak üzere 25.11.2021 tarih ve 16135-101293 sayılı yazımızla Büyükşehri Belediye Başkanlığına iletilmiş olup, halen onay süreci devam etmektedir.
Bilgi ve gereğini arz ederim.

Serdar ŞAHİN
Plan ve Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7AF3C1D7 — Doğrulama Adresi: https://ebelediye.sisli.bel.tr/ImzaliBelge/Sorgulama/
Adres: Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No:8
Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL
Telefon No: (0212) 708 88 88 / 444 31 12
Kep Adresi: sislibelediyesi@hs01.kep.tr
Web: https://www.sisli.bel.tr
Bilgi için:MÜGE ERŞAHİN
Raportör
1/1

E-İmar

ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (Tasdik Tarihi;24.06.2006)

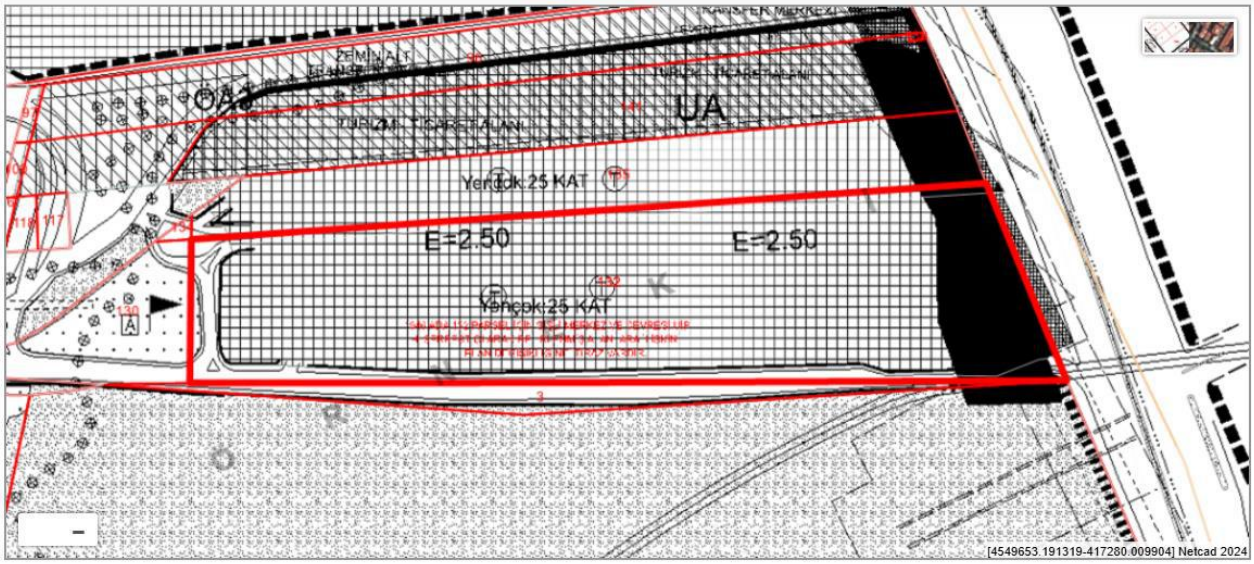
Tadilat Onay Tarihi: 19.06.2023,21.12.1992,15.02.2002,16.05.2008,22.03.2021,21.06.2017

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları Y

1 - Mer'i İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
2 - Yapı ruhsatı müraacatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanunun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiği kesilmeden uygulama yapılamaz.
3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikametrölevesi belirlenecektir.
3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Mer'i İmar Planı	ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon	Ticaret Alanı (21709.439 m²)
Tadilat Onay Tarihi	19.06.2023,21.12.1992,15.02.2002,16.05.2008,22.03.2021,21.06.2017
Tasdik Tarihi	24.06.2006

Ölçeği	1/1000
İlçe	ŞİŞLİ
Mahalle	MECİDİYEKÖY

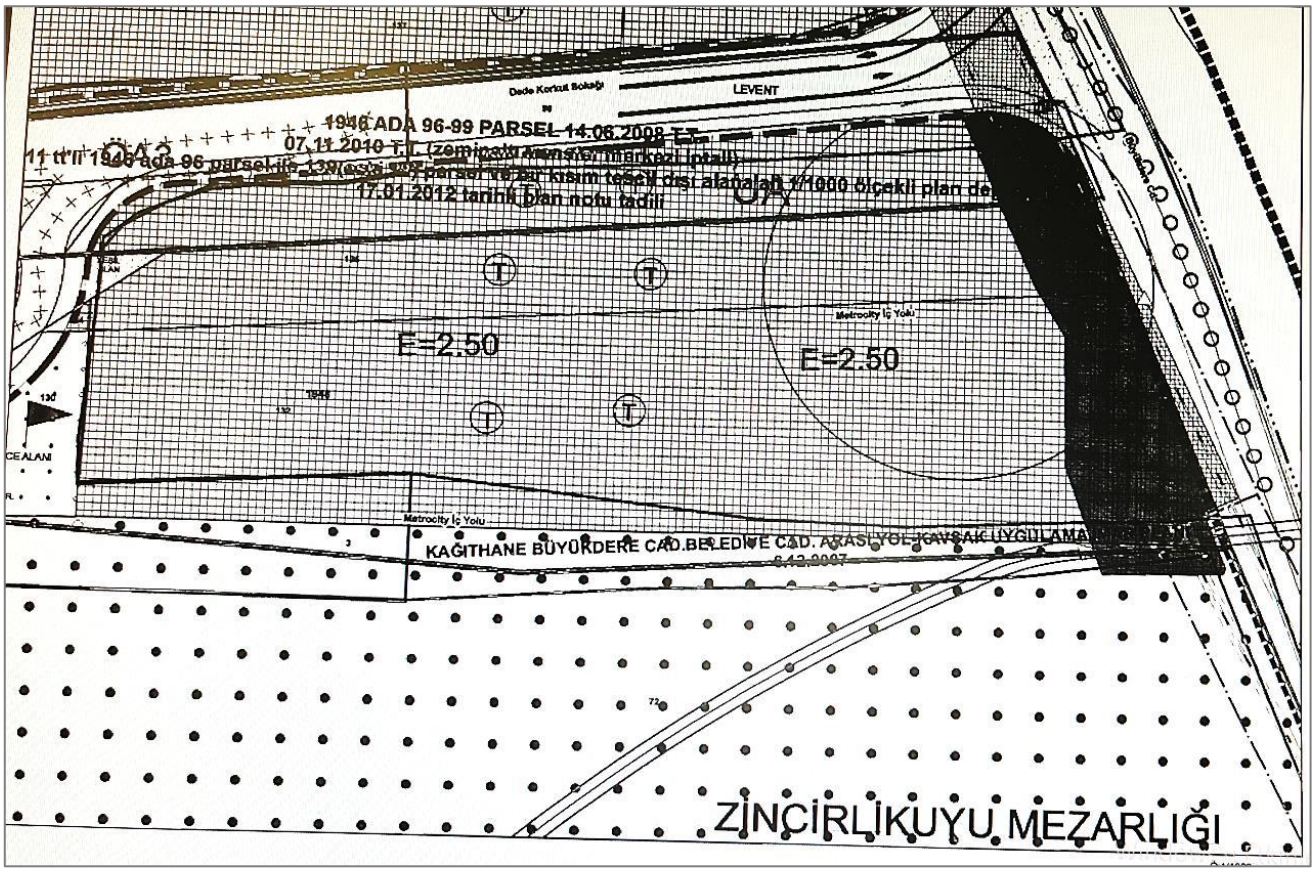
Ada	1946
Parsel	132
Hesap Alanı	24.249,79 m²

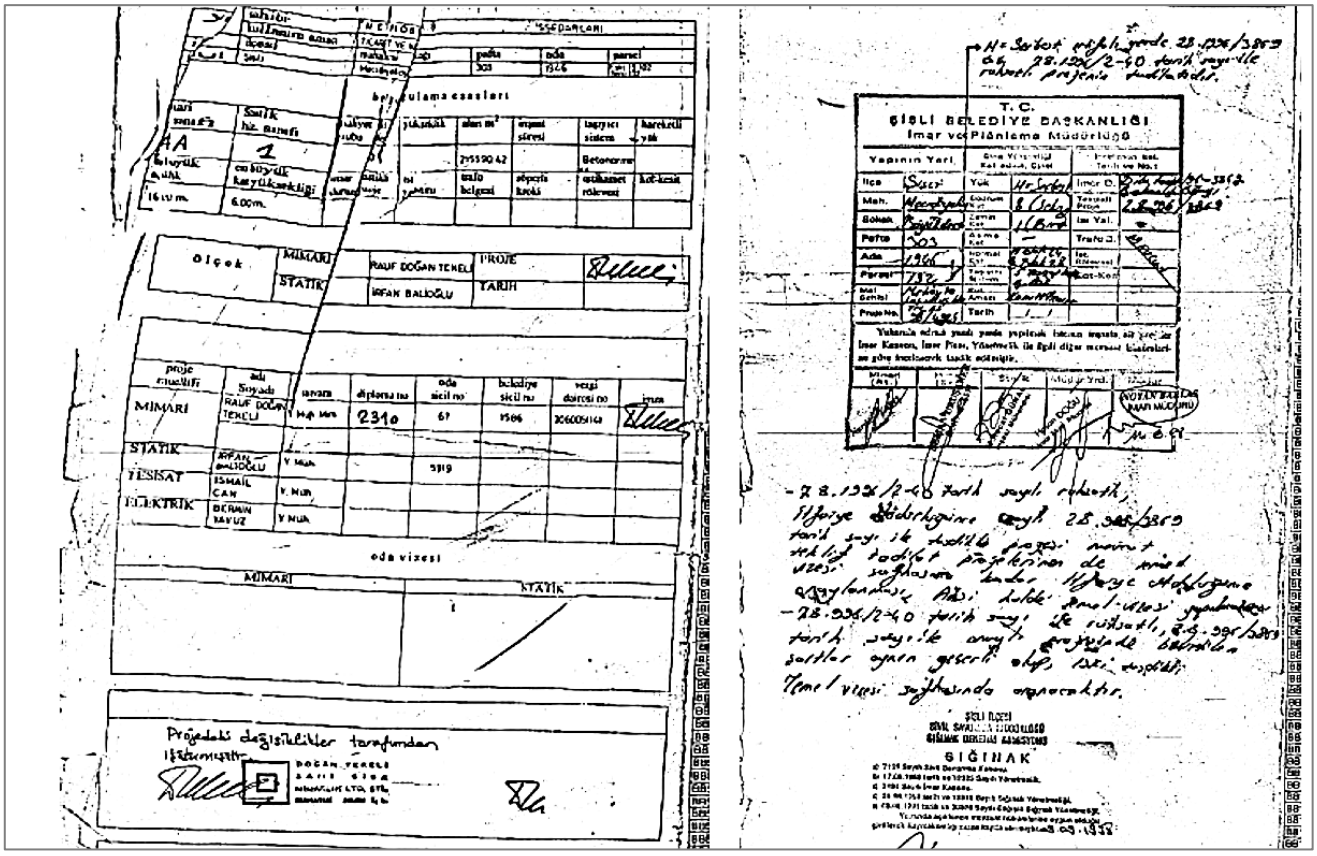
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (2,50)
Kot Alınacak Nokta	-

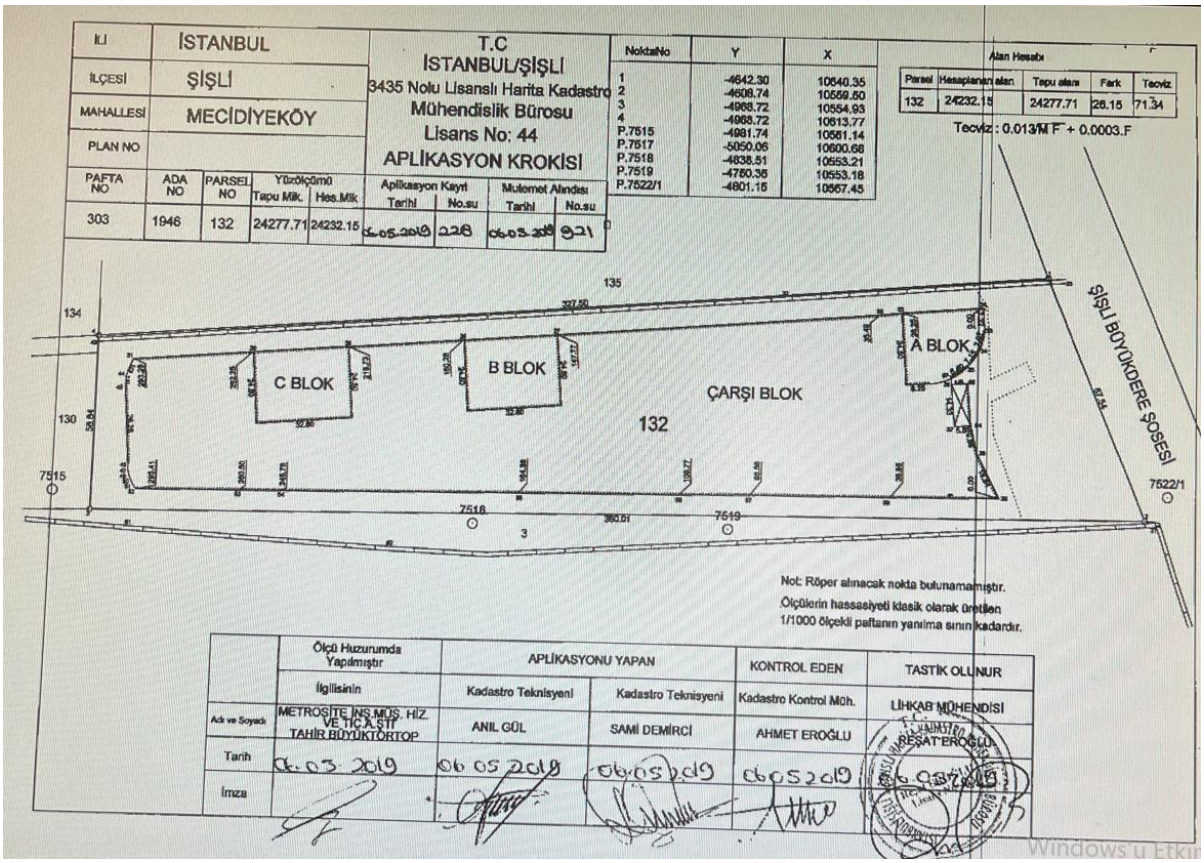
Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (3)	
Projeksiyon	ED50, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişiliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 417021.79m - YUKARI (X) = 4549660.40m
Coğrafi Koordinat	41°4'36.769" N 29°0'45.557" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

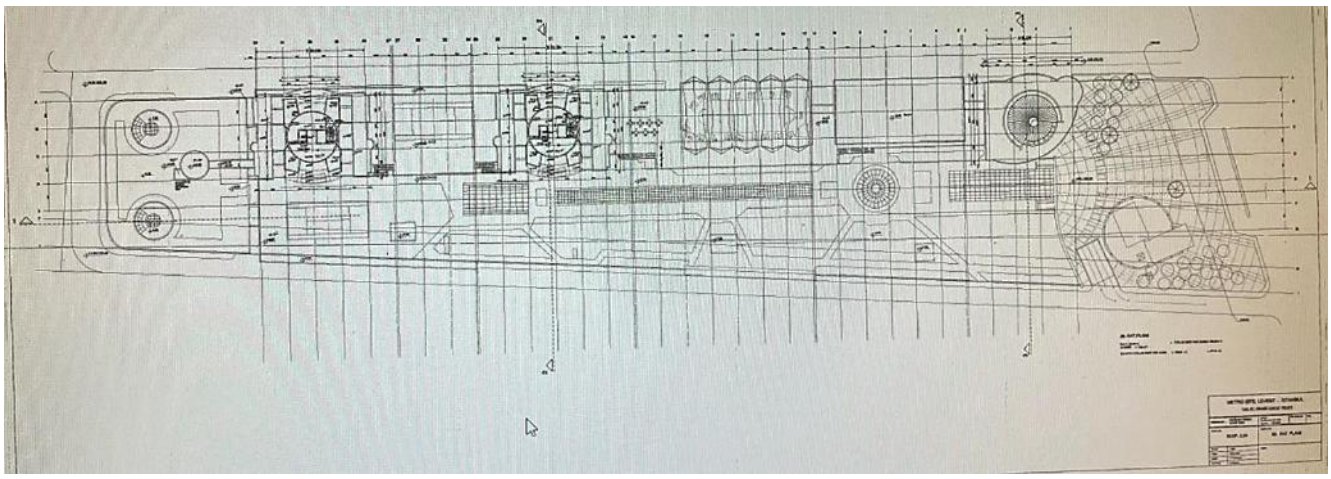
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





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

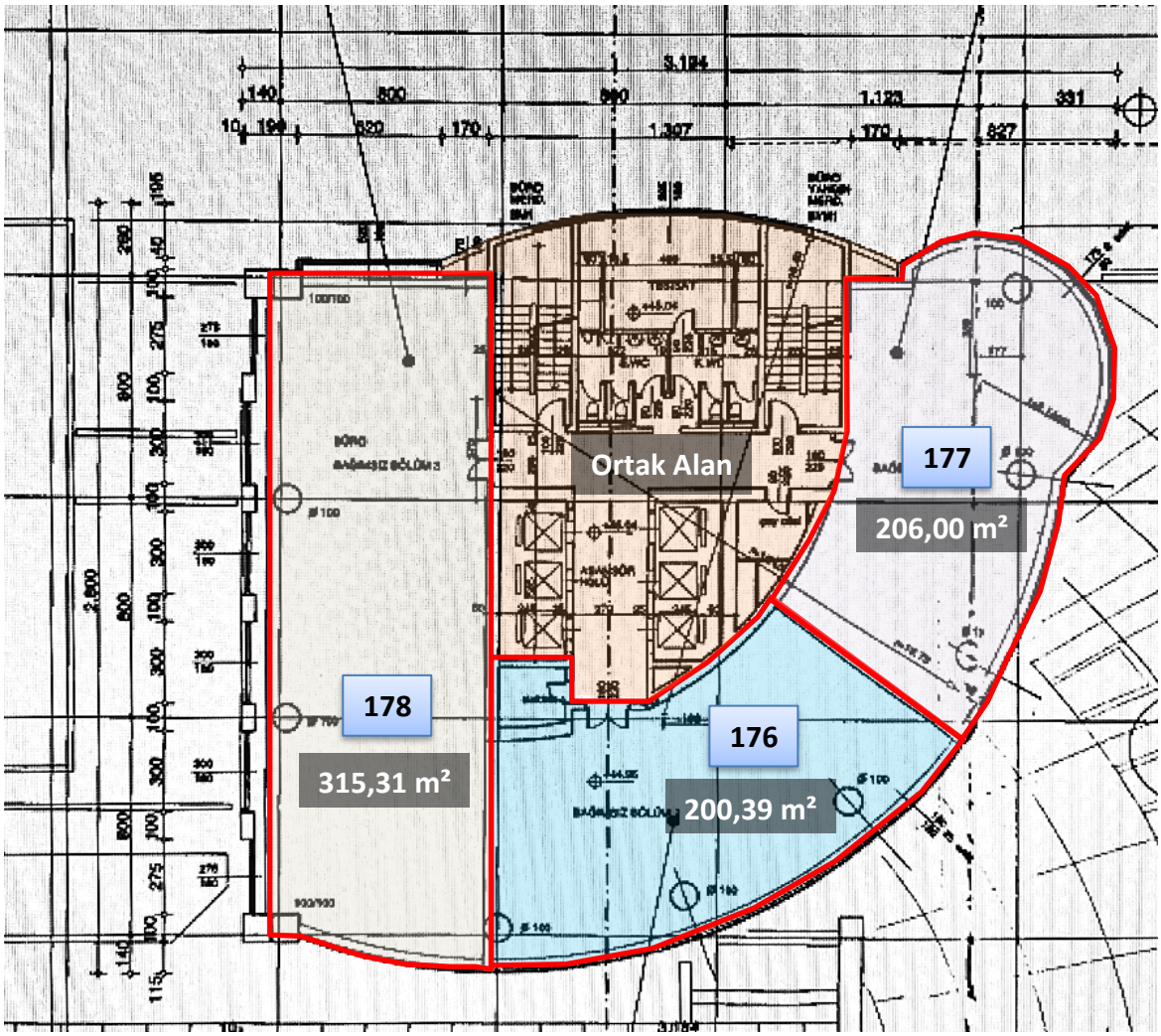




8.-23. KATLAR PLANI

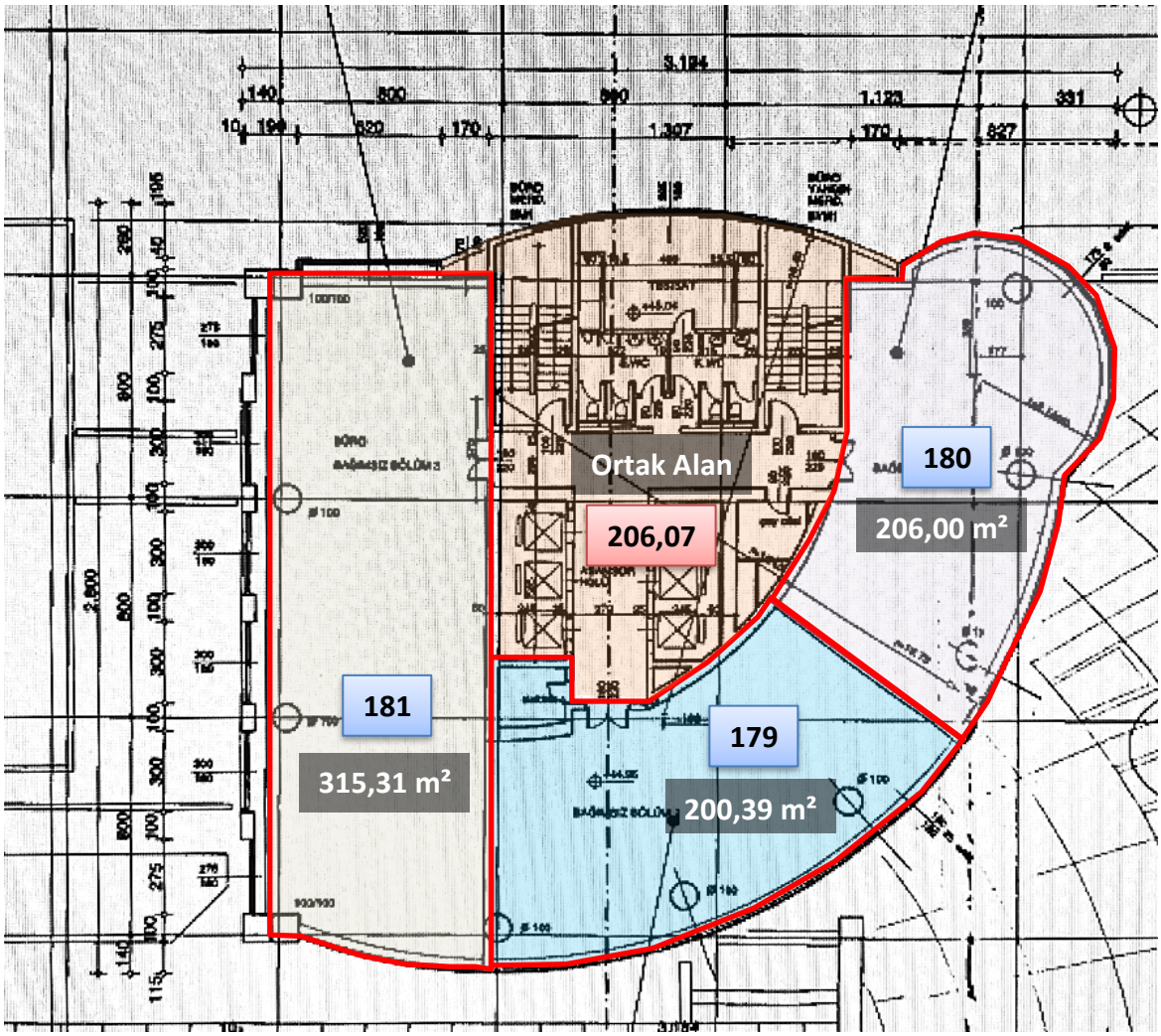
A BLOKTA	=	TOPLAM BRÜT YAPI ALANI	= 721.70 m 2
(+44.95,+104.95) + 42.60 + 102.60		EMSALE DAHİL ALAN	= 630.40 m 2
16 KATTA TOPLAM BRÜT YAPI ALANI	=	721.70 x 16	= 11547.20 m2
16 KATTA TOPLAM EMSALE DAHİL ALAN	=	630.40 x 16	= 10086.40 m2

10. Normal Kat 176 No.lu B.B. (204,93 m²), 177 No.lu B.B. (181,44 m²), 178 No.lu B.B.(328,52 m²) Kat Alanı 721,70 m² (Arsa paylarına göre brüt alanlar belirlenmiştir).

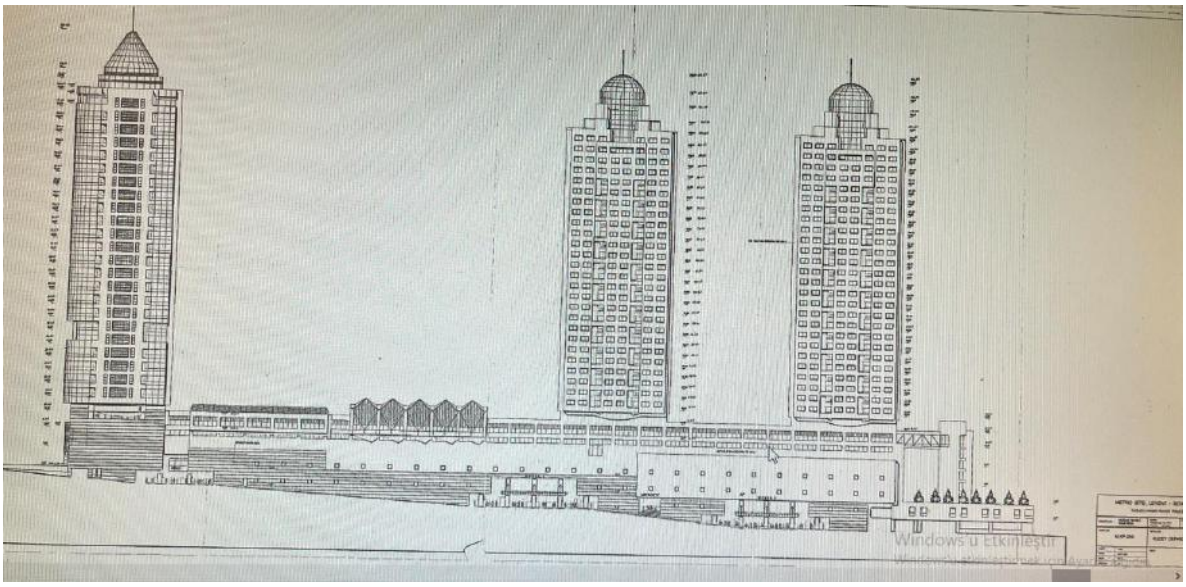


Kat Alanı 721,70 m² (206,07 m² ortak alan büyüklüğe göre dağıtılmıştır).

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

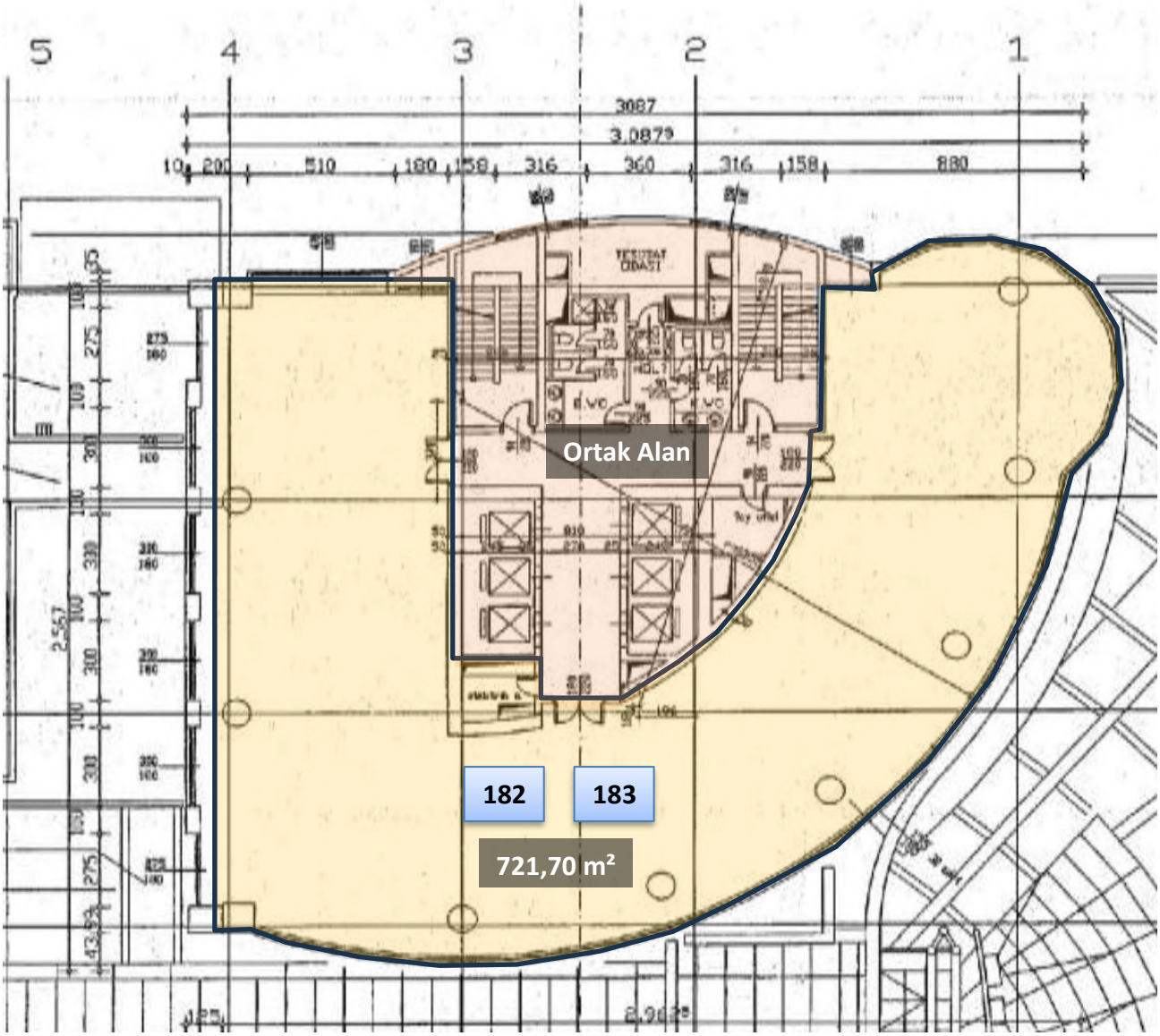


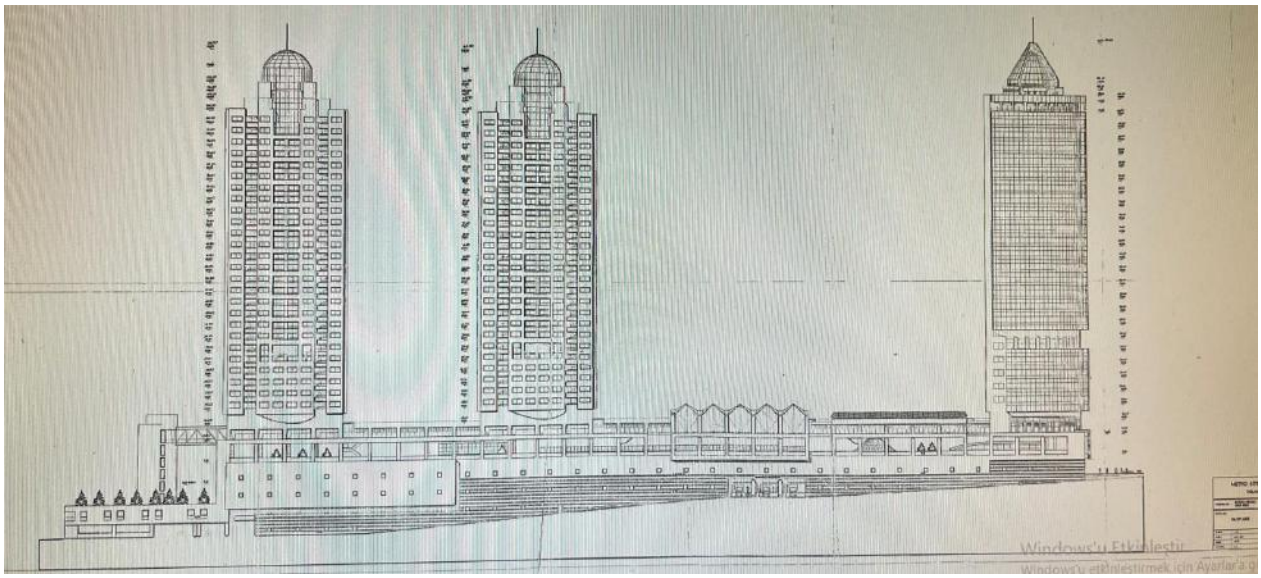
Kat Alanı 721,70 m² (206,07 m² ortak alan büyüklüğe göre dağıtılmıştır).



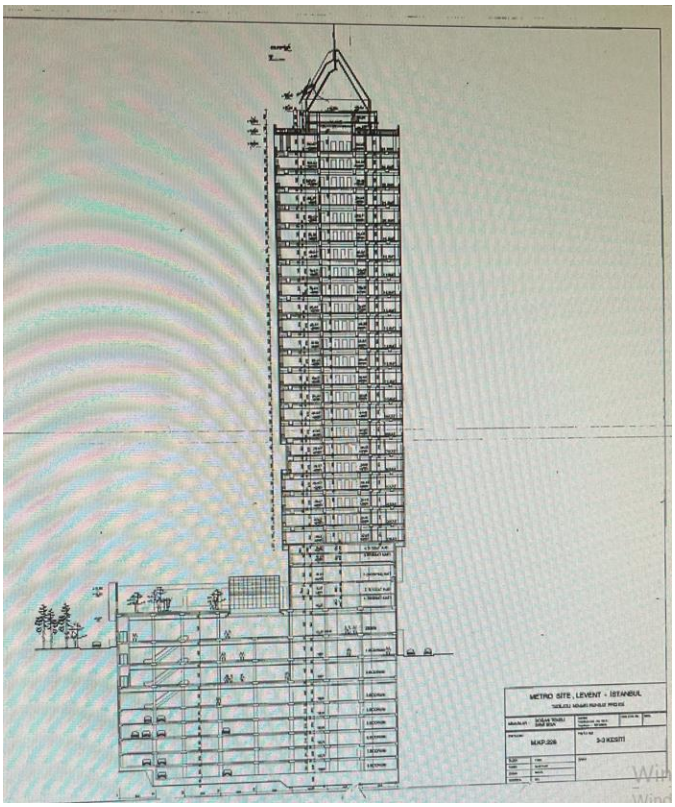
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

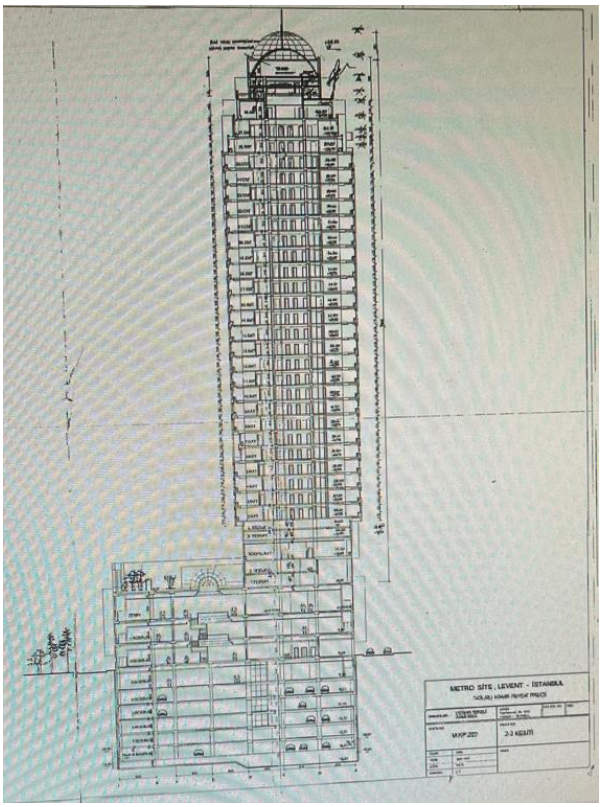
12. Kat 182 No.lu ve 13. Kat 183 No.lu Bağımsız Bölümler
(Kat Brütü 721,70 m² 206,07 m² ortak alan dahil)

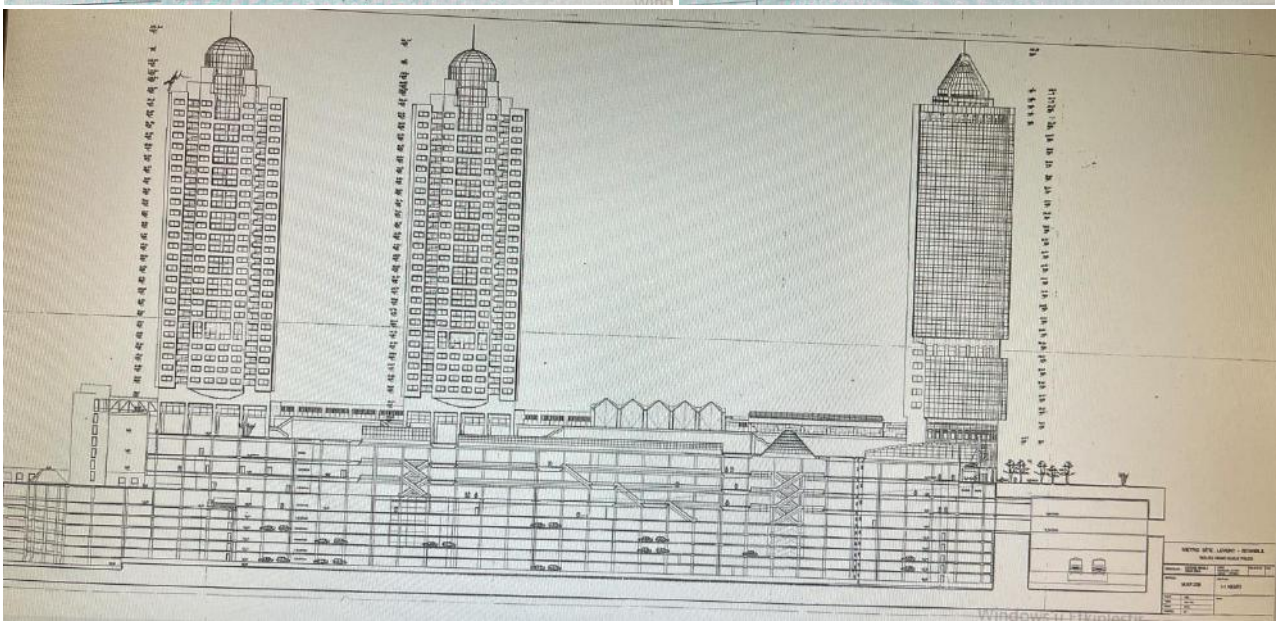




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

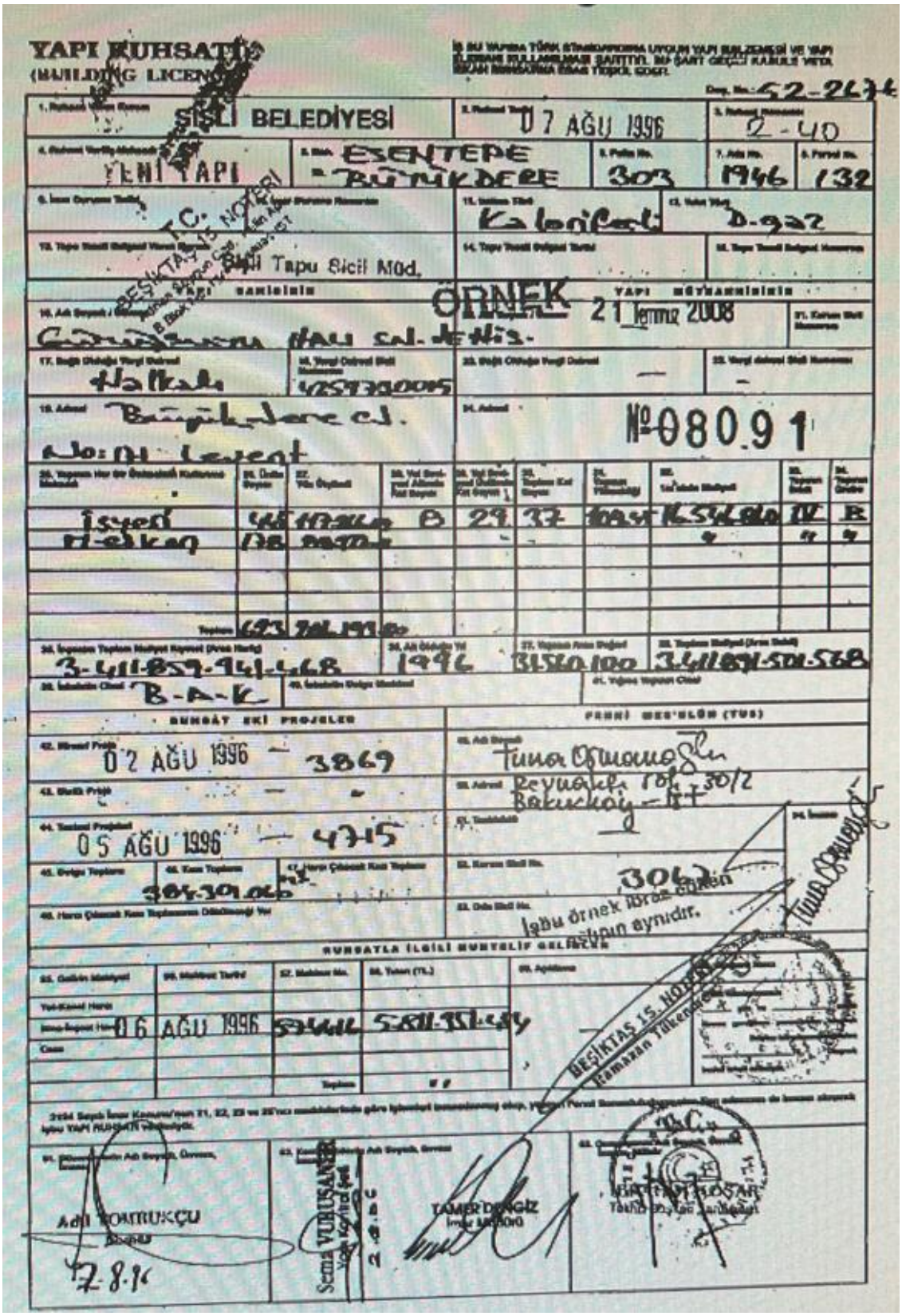






5. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Ruhsatı / 07.08.1996 / 2-40


YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

ŞİŞLİ BELEDİYESİ
07 AĞU 1996
2-40
YENİ YAPI
ESENTEPE - BÜYÜKDERE
303
1946
132
Kalorifer
D-922
Şişli Tapu Sicil Müd.
ÖRNEK
21 Temmuz 2008
Halkalı
Büyükdere cd.
No: 01 Levent
№080.91
İşyeri
Halkalı
B
29.37
B-A-K
3-411.859-941-468
1996
3-411.859-501-568
02 AĞU 1996 — 3869
05 AĞU 1996 — 4715
Funa Osmanoğlu
Beykoz Tok. 30/2
Bakırköy - İst
3062
İşbu örnek aslının aynıdır.
06 AĞU 1996
Adil TOMRUKÇU
7.8.96
TAMER DENGİZ
İmar Müdürü

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

64. İnşaata başlanıp başlanılmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih — 65. İnşaata Başlama Tarihi

Temel Vizesi	Toprak Vizesi	Yatım 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.	... tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir.
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih Demet KILINÇER Y. MİMAR 24.2.99	69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih Nalan İLKER ZEREN 14.4.99	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih Serpil EVREN Muharrem CİNAP İmar Müdür Mu. İMAR MÜDÜRÜ 26.2.99	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih Muharrem CİNAP Yapı Denetim ...	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih 26.2.1999	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih Muammer BAYIR Başkan Yardımcısı	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

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 Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, 3 ncü nüsha Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Ruhsat sayısı ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulmasıyla ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.

4- Ruhsat kullanış maksadı: Hem, yapı kat veya kat ilavesi, tadilat, lüsseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.

11- Yapının türü: Kâgir, betonarme, ahşap, kümülü, hangisi olduğu yazılacaktır.

12- Yapının şekli: Gök, sivri, kaki, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Bahçevan evi, dükkan, mağaza, ... dükkan, bina içindeki işyeri, depo, ... hangar, sinema, büro, otel, ... kahvehane, fabrika, atölye, ... hastane, okul, cami, resmi bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.

35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın fiziki ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve gurubuna göre bulunacak son inşaat 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, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

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

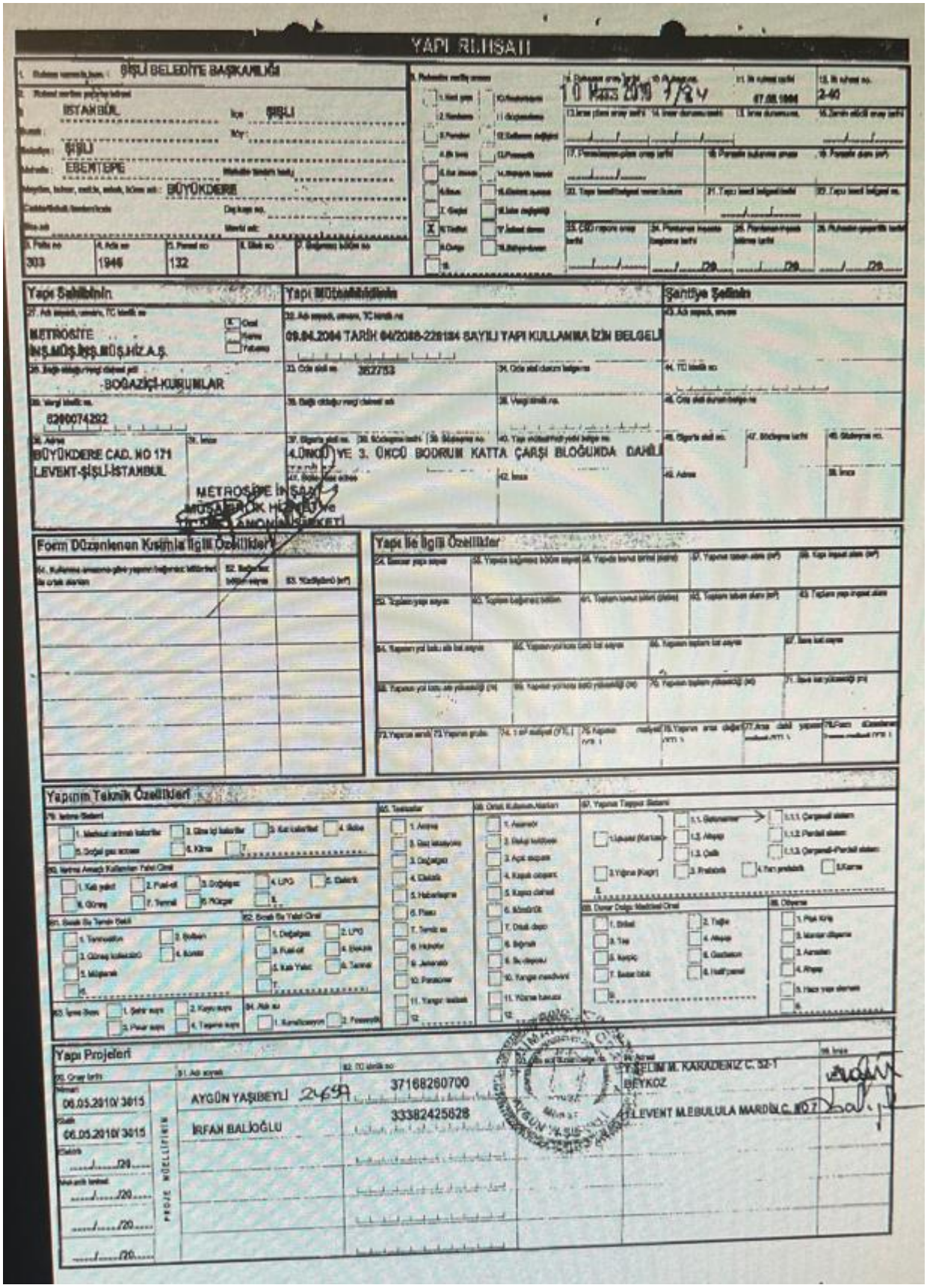
44- Tesisat projeleri: Hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.

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

(*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işlem gördüğü sırada arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya emlâk bedelidir.

Tadilat Ruhsatı / 10.06.2010 1/84 Tadilat Yapı Ruhsatı

(4. ve 3. Bodrum Katta Çarşı Bloğunda Dahili Tadilat)



YAPI RUHSATI

ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İSTANBUL İçe ŞİŞLİ

Mah: ŞİŞLİ

Sokak: EBENTEPE

Mahalle: BÜYÜKDERE

Dış kapı no.

Varsa adı:

Pafta no: 303 | Ada no: 1946 | Parsel no: 132

10 Mart 2010 1/84

07.06.1984

2-40

Yapı Sahibinin

METROSITE İNŞ.MÜŞ.İŞŞ.MÜŞ.HİZ.A.Ş.

Yapı Müteahhidinin

09.04.2004 TARİH 04/2088-229134 SAYILI YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Şantiye Şefinin

BOĞAZİÇİ-KURUMLAR

Vergi kimlik no. 6280074292

Adres: BÜYÜKDERE CAD. NO 171 LEVENT-ŞİŞLİ-İSTANBUL

Cide sicil no. 362753

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

METROSİTE İNŞAAT MÜŞTEREK HİZMET VE YÖNETİM YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

06.05.2010/3015

06.05.2010/3015

AYGÜN YAŞBEYLİ 2459 37168260700

İRFAN BALİOĞLU 33382425828

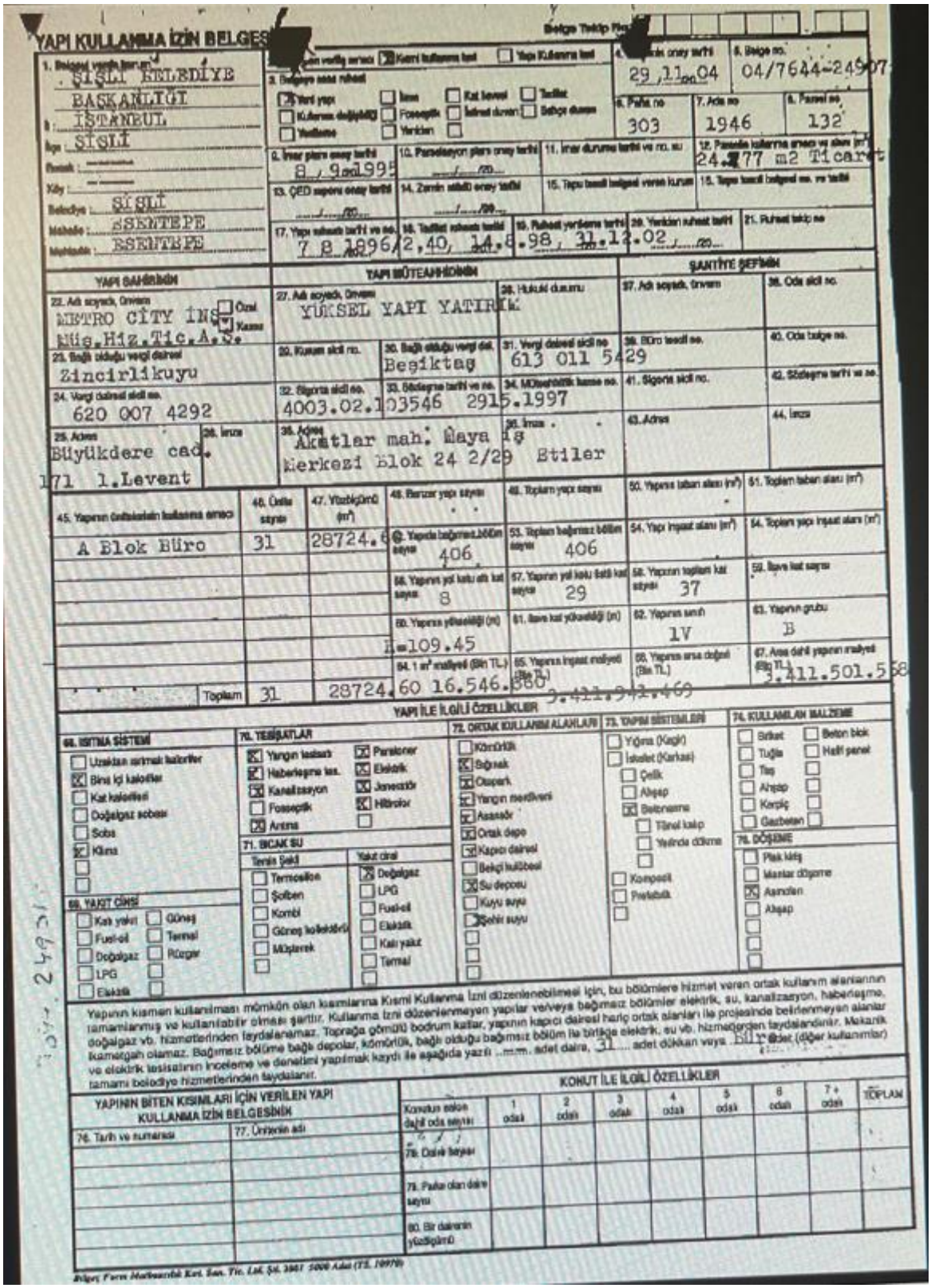
YELİM M. KARADENİZ C. 32-1 BEYKOZ

LEVENT M.BULULA MARDİN C. NO 7

PROJE MÜELLİFİNİN

A Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi / 29.11.2004 04/7644-24907 / IVB

(30.12.1996 tarih 3869 sayılı tasdikli mimari projeye istinaden A Blok 31 Büro 28.724,60 m²)



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren İdarenin: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Belediye: ŞİŞLİ
Mahalle: ESENTEPE
Mıntıkası: ESENTEPE

Kısmi kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni ☐
4. 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
12. Parsele kullanma amacı ve alanı (m²): 24.277 m2 Ticaret
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no.: 7.8.1996/2,40, 14.8.98, 31.12.02
YAPI SAHİBİNİN
22. Adı soyadı, Unvanı: METRO CİTY İNŞ. Müş.Hiz.Tic.A.Ş.
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Zincirlikuyu
24. Vergi dairesi sicil no.: 620 007 4292
25. Adresi: Büyükdere cad. 171 1.Levent
YAPI MÜTEAHHİDİNİN
27. Adı soyadı, Unvanı: YÜKSEL YAPI YATIRIM
30. Bağlı olduğu vergi dai.: Beşiktaş
31. Vergi dairesi sicil no: 613 011 5429
32. Sigorta sicil no.: 4003.02.103546 2915.1997
36. Adresi: Akatlar mah. Maya İş Merkezi Blok 24 2/29 Etiler
ŞANTİYE ŞEFİNİN
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı: A Blok Büro
46. Üniter sayısı: 31
47. Yüzölçümü (m²): 28724.6
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):
55. Toplam yapı inşaat alanı (m²):
56. Yapının yeraltı katı sayısı: 8
57. Yapının yeraltı katı hariç 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 maliyeti (Bin TL): 60 16.546.860
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 9.411.941.469
66. Yapının arsa değeri (Bin TL):
67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 9.411.501.558
Toplam: 31 28724.6
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER
68. ISITMA SİSTEMİ: Uzaktan ısıtmalı kaloriferler; Bina içi kaloriferler; Kat kaloriferi; Doğalgaz sobası; Soba; Klima
69. YAKIT CİNSİ: Katı yakıt; Fuel-oil; Doğalgaz; LPG; Elektrik; Güneş; Termal; Rüzgar
70. TESİSATLAR: Yangın tesisatı; Haberleşme tes.; Kanalizasyon; Foseptik; Antenler; Paratoner; Elektrik; Jeneratör; Hidrolor
71. SICAK SU — Tesis Şekli: Termosifon; Şofben; Kombi; Güneş kolektörü; Müşterek — Yakıt cinsi: Doğalgaz; LPG; Fuel-oil; Elektrik; Katı yakıt; Termal
72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: Kömürlük; Sığınak; Otopark; Yangın merdiveni; Asansör; Ortak depo; Kapıcı dairesi; Bekçi kulübesi; Su deposu; Kuyu suyu; Şehir suyu
73. YAPIM SİSTEMLERİ: Yığma (Kagir); İskelet (Karkas); Çelik; Ahşap; Betonarme; Tünel kalıp; Yerinde dökme; Kompozit; Prefabrik
74. KULLANILAN MALZEME: Briket; Tuğla; Taş; Ahşap; Kerpiç; Gazbeton; Beton blok; Hafif panel
75. DÖŞEME: Plak kılıç; Mantar döşeme; Ahşap; Aşındırılmış; Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ...m.m. adet daire, 31 adet dükkan veya ...bürü adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN
76. Tarih ve numarası
77. Üniterin adı

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER
Konutun ekine dahil oda sayısı: 1 odalı; 2 odalı; 3 odalı; 4 odalı; 5 odalı; 6 odalı; 7+ odalı; TOPLAM
78. Daire sayısı
79. Parkı olan daire sayısı
80. Bir dairenin yüzölçümü

YAPI DENETİMİ

	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Oda belge no.	85. A	86. İmza
FENNİ MES'ULÜM: Mimari						
Statik						
Elektrik						
Mekanik 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 (Bin TL)	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz numarası
	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 süresi 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 ifen 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 sorumluluktan 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 İnş. Müh. 23 Kasım 2004	YAŞAR GÜL Yapı Denetim	

111. Belediyeyi temsil eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	112. Oda temsilcisinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
ZAFER ZEREN İnş. Müh. YAŞAR GÜL Yapı Denetim Şefi Kahraman AYDOĞDU Yapı Denetim Müh.	ALİPAŞA İSLAMOĞLU Yapı Denetim Müd. OSMAN AŞLAN Şube Müdürü

YAPI DENETİMİ

	81. Adı soyadı	82. Ünvanı	83. Sicil no.	84. Oda belge no.	85. Adresi	86. İmza
Mimari	[redacted]					
Statik						
Elektrik						
Makanik tesisat						

FENNİ MESULÜN

YAPI DENETİM KURULUŞU

87. Kuruluşun adı	88. Yetkililerin adı soyadı	89. Sicil	90. İzin belge no.	91. Adresi	92. İmza

MİMAR PROJE MÜELLİFİ

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktarı (Bin 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.	Yanı	5.4.2004	55%	
Mısır v.d.	"	24.3.2004	5016	
Sivil 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 İskanı	"	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
Asma Katta : 1 Adet Dükkan
30.12.1998/3049 sayılı mimari proje.

8?bodrum Katta : Sığınak,Binaya a otopark,eklentiler
6.Bodrum katta : Binaya ait otops
5.Bodrum katta: Binaya ait otops
1?normal katta : 8 Adet dükkan olms üzere
Toplam 170 Bağımsız Bölüm olmak üze sadece Dükkanlara verilen Kısmi Yapı Kullanma iznidir.

Yapı sahibinin 3./2.../2003 Günlü başvurusu üzerine, yukarda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi 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 sorumluluktan 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 Inş. Müh.	DEMET ALPAR Y. Mimar	

111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: ZAFER ZEREN Inş. Müh. — DEMET ALPAR Y. Mimar

112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür: ALPAY ALTUNAY Yapı Denetim Müd. — BALİR KIRMAZ Yapı Denetim Müd. — OSMAN ASLAN Teknik Müdür Yrd.

YAPI DENETİM

	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Oda belge no.	85. Adresi	86. İmza
Mimari						
Statik						
Elektrik						
Makarik tesisat						

FENNİ MESULÜN

YAPI DENETİM KURULUŞU

87. Kuruluşun adı	88. Yetkilisinin adı soyadı	89. Sicili	90. İzin belge no.	91. Adresi	92. İmza

MİMAR PROJE MÜELLİFİ

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktarı	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz numarası
	130.000.	29.12.2006	2601016

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

102. Ödenilen vergi cinsi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Ödeme şekli
Çevre v.Katkısı	Yazı	29.12.2006	13924	
Çevrim İçinde	"	29.12.2006	6494	
K.P.	"			
Kamp ücr.	"	26.12.2006	16760	

107. Diğer hususlar: A Blok + B Blok ve ipyolları bodrumlar dahil inşaatı olan inşaatın C Blok : 2. kattan - 27.kata kadar her kattta 4 ar daire- 27.kattta 2 adet daire- 28.kattta 1 adet daire olmak üere 103 adet bağımsız bölümdür.
30.12.1996/3169 sayılı tadilkli ruhsat paşa

BEŞİKTAŞ 11. NOTERLİĞİ
Nen suret aslına uygundur.
NOTER
N VAHDET ELDEM
23 Ocak 2007

ÖRNEK

Yapı sahibinin ...../...../20... Günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Ruhsatta 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 almağı hükümlerinin uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerde kalan Ruhsat ve 4708 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Yapıyı İzin yapı sahibinden Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarır.

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 İnş. Müh.	Yaşar GÜL İmar ve Şehircilik Şefi	

111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih

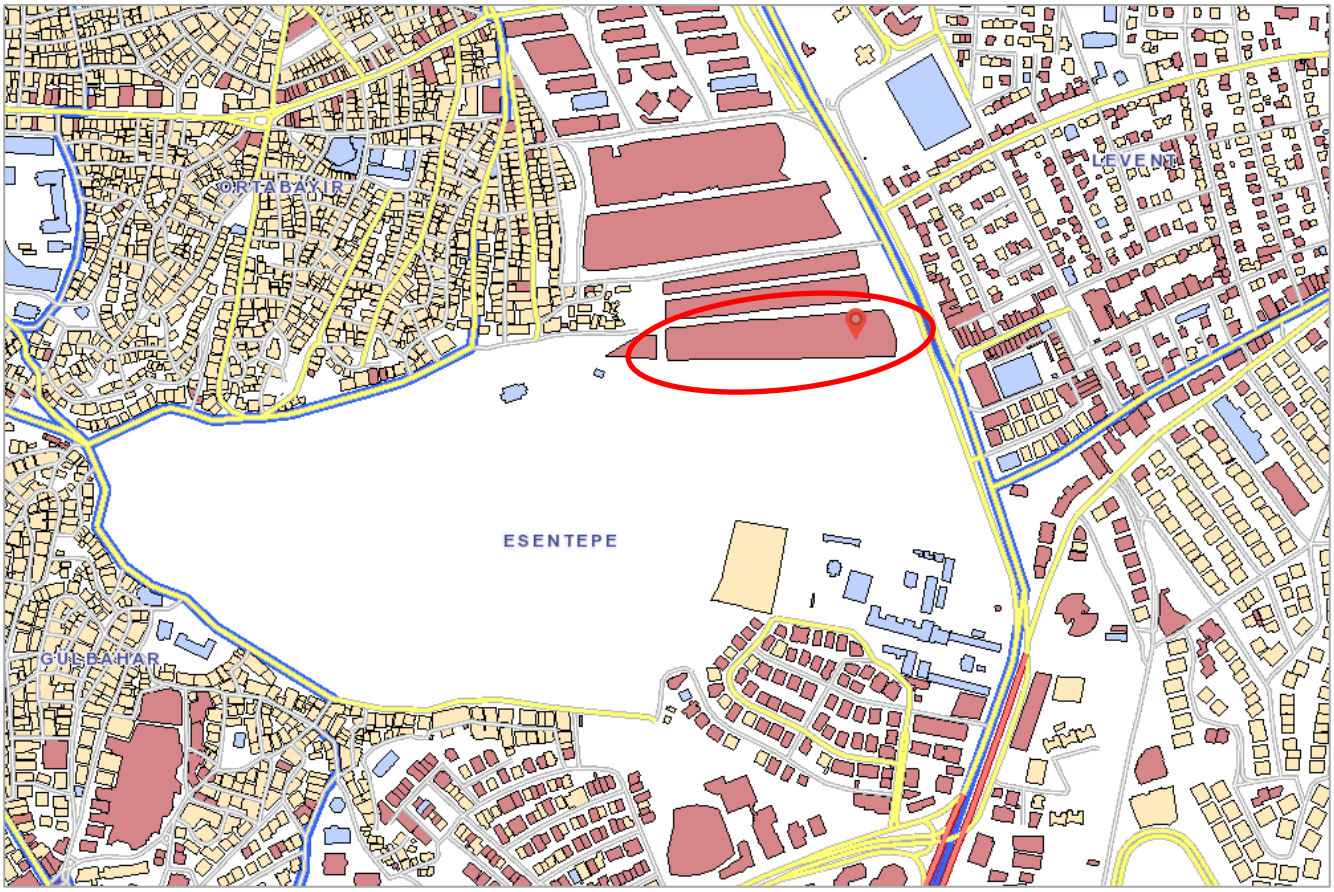
Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür

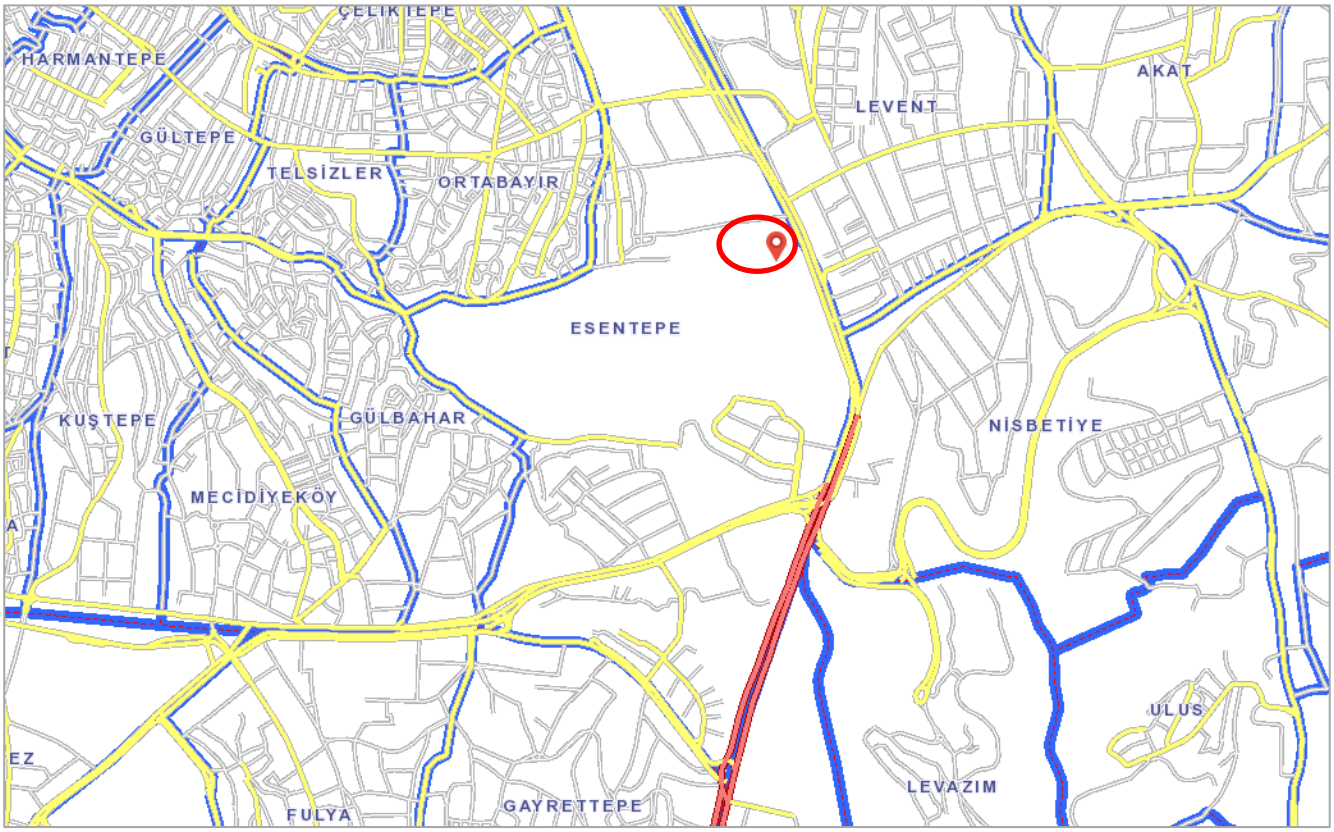
OSMAN ASLAN Teknik Daire Yet.

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

6. Taşınmaz Fotoğrafları

Lokasyon yapılanması ve Lokasyonda Konım





1946/132

1946/132
Image © 2024 Airbus

1946/132
Image © 2024 Airbus
Image © 2024 Maxar Technologies

ZINCIRLIKUYU
1946/132
Image © 2024 Airbus
Image © 2024 TerraMetrics
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

METROCITY
DOĞTAŞ
MMM MİGROS
Tepe Home
Kelebek
GUSTO

Tepe Home
GUSTO

HEMEN UĞRA
KFC
HEMEN AL
FILOF
METROCITY
tatilsepeti

ORZAX
Tepe Home
MIGROS
bambi
YATAK
MR.DIY
GUSTO
OFİS BİNASI
ve KONUTLAR
ALIŞVERİŞ
MERKEZİ
MOTOR

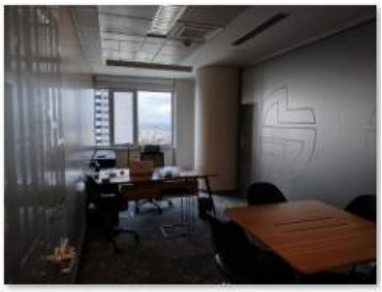
METROCITY
DOĞTAŞ
MMM MİGROS
Tepe Home
Kelebek
ebebek
GUSTO

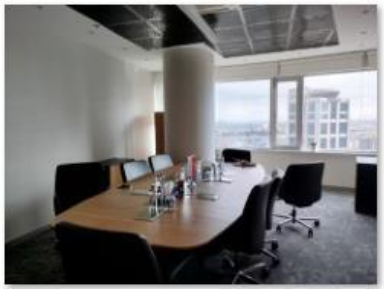
Tüm Galaxy A/+ Ailesi ile
20 dilde iletişim kurmaya başla.
METROCITY
ORZAX
ORZAX
mondi home
DOĞTAŞ
MMM MİGROS
Tepe Home
Kelebek
ebebek
GUSTO

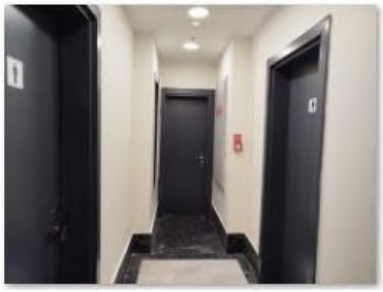
Metrocity İş Merkezi
A BLOK

A BLOK

10. Kat

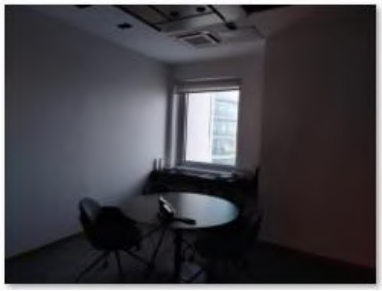


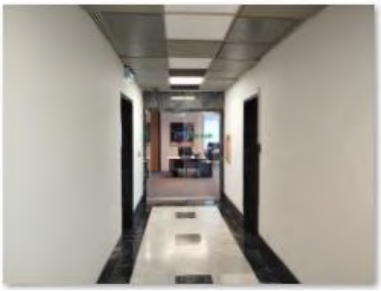




11. Kat

12. Kat





13. Kat

7. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.01.2018 No : 407550

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

Erman ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405180

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

Yasin ÇABUK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.3029**

Sayın Erman ERGÜN
(T.C. Kimlik No: 29732034718 - Lisans No: 407550)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019 **Belge No: 2019-01.2291**

Sayın Yasin ÇABUK
(T.C. Kimlik No: 27374272284 - Lisans No: 405180)

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

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 23.10.2018 No : 410944

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

Soner GÖKDAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019 **Belge No: 2019-01.1145**

Sayın Soner GÖKDAĞLI
(T.C. Kimlik No: 23063262802- Lisans No: 410944)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan