

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**İSTANBUL – ŞİŞLİ 8 ADET OFİS**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: SKR-2021-00028**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**

**Değer Tarihi: 31.12.2021**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	07.01.2022
<b>Rapor No</b>	:	SKR-2021-00028
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2021
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 132 Parselde Kayıtlı "Dört Bloklü Kargir Bina" nitelikli ana taşınmazda yer alan 10, 11, 12 ve 13. Normal katlarda yer alan 176-177-178-179-180-181-182-183 No'lu Ofisler
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	24.277,71 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	:	Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:171, Şişli/İstanbul
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı</b>	:	Toplam Brüt: 2.886 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Ticaret Alanı

### 31.12.2021 Tarihli

	<b>Toplam Pazar Değeri (TL)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>73.944.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>87.253.920</b>

	<b>Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>333.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>392.940</b>

1. Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Hazırlayan</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
<b>Onaylayan</b>	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

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

### Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	8
1.3	Değerleme Tarihi .....	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları .....	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası .....	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	18
4.3.1	Şişli İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	20
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	20

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	21
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	22
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	23
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	23
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	23
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.6	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 .....	24
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	25
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	25
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	25
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....	26
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	27
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	27
6.2	SWOT Analizi .....	27
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	27
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	28
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	28

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	29
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	31
6.5.3	Gelir Yaklaşımı .....	31
6.5.3.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	34
6.5.3.2	İndirgenmiş Nakit Akım Analizi.....	34
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	37
6.5.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	37
6.5.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	37
6.5.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	37
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	38
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	38
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	39
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	39
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	39
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
8	SONUÇ .....	40
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	40
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	40
9	EKLER .....	41



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2022  
**Rapor Numarası** : SKR-2021-00028  
**Raporun Türü** : İstanbul ili, Şişli ilçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parselde Kayıtlı “Dört Bloklı Kargir Bina” nitelikli ana taşınmazda yer alan 10, 11, 12 ve 13. normal katlarda yer alan 176-177-178-179-180-181-182-183 no’lu 8 adet ofisin güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ  
**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2021 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 11.10.2021 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11  
Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada, 132 Parselde kayıtlı "Dört Bloklü Kargir Bina" nitelikli ana taşınmazda A Bloкта 10, 11, 12 ve 13. normal katlarda yer alan 176-177-178-179-180-181-182-183 no'lu 8 adet ofisin güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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



Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.



Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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

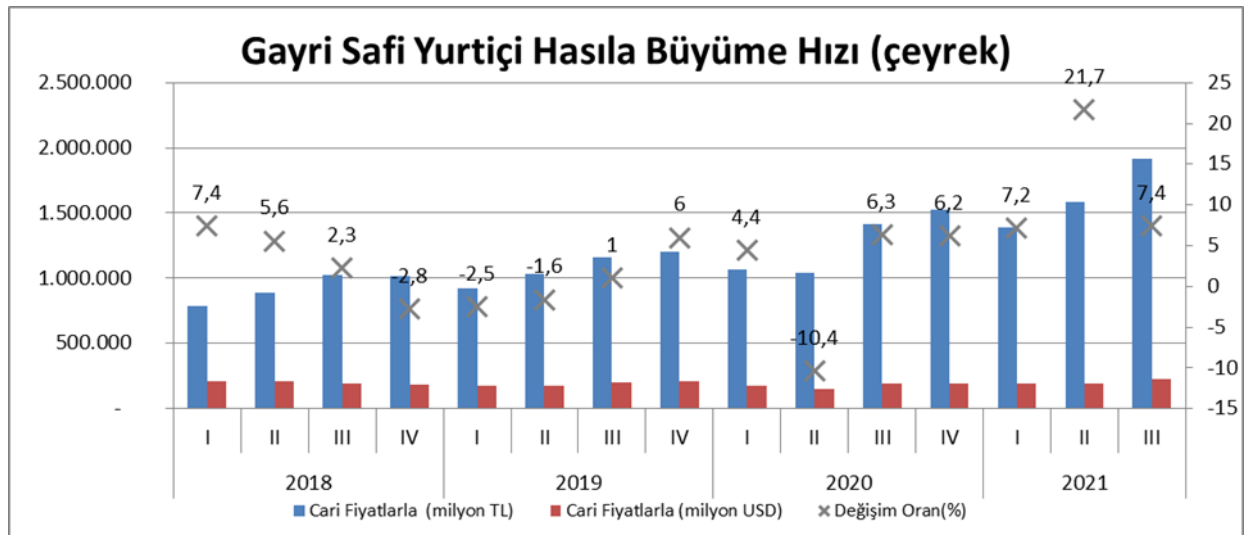
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

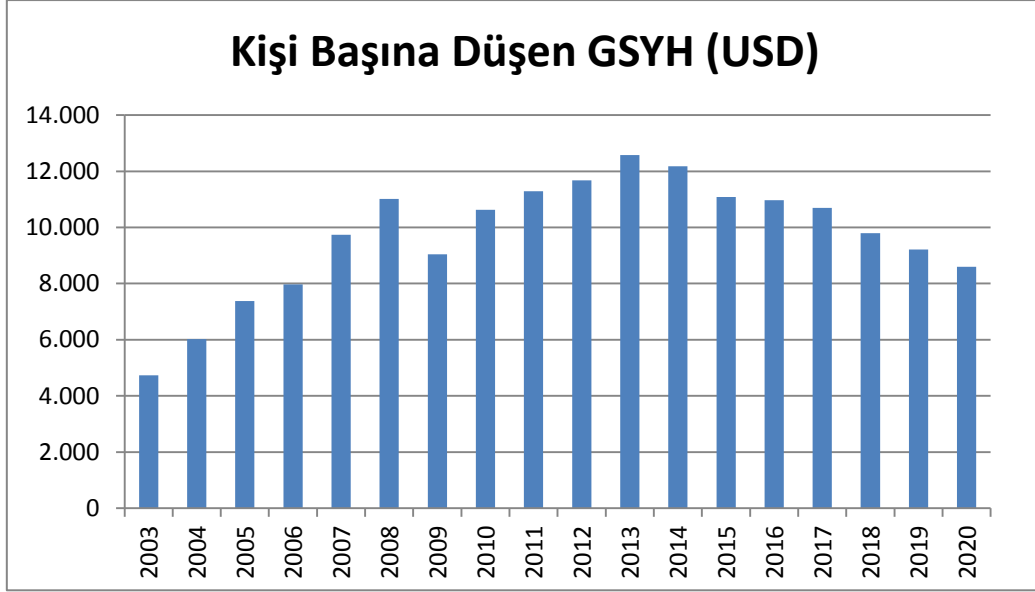
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

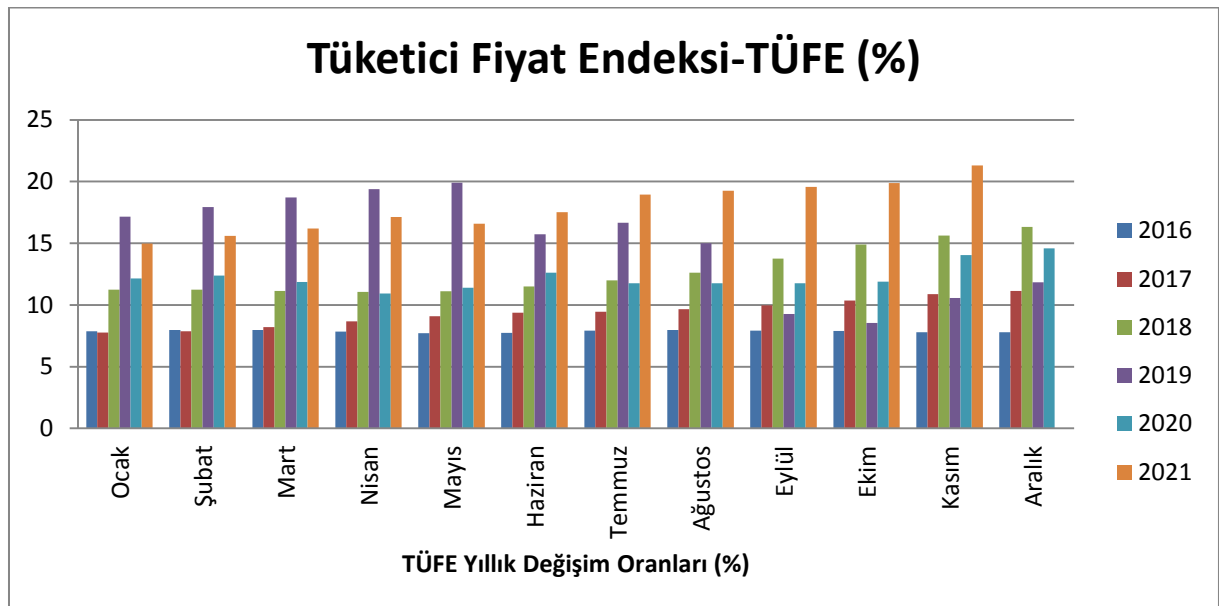
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülürü pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.





Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşu konumundadır.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup



ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturmuşlardır. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.

Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri; Harbiye Açıkhava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı'dır. Bunlar dışında Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazanfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi diğer tiyatro ve performans mekânlarıdır.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergâhını izledikten sonra Kâğıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS



verilerine göre 272.380 kişidir. Son olarak açıklanan 2020 yılı ADNKS verilerine göre Şişli İlçesinin toplam nüfusu 266.793 kişidir

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Şişli ilçesi, Levent Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza Maslak'tan Beşiktaş yönüne doğru Büyükdere Caddesi üzerinden devam edildiğinde ulaşılmakta olup, cadde üzerinde konu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır.

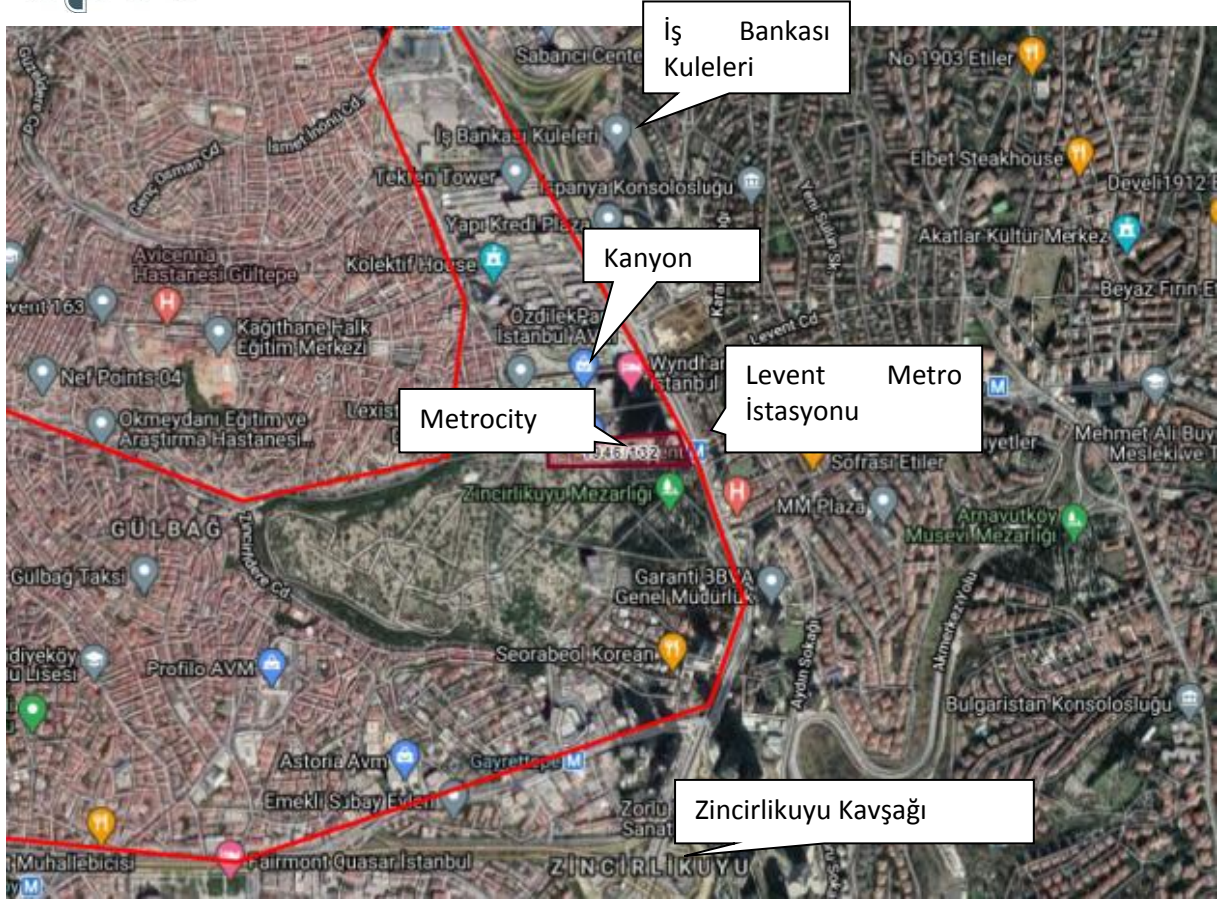
Konu gayrimenkul, İstanbul'un önemli Merkezi İş Alanı (MİA) olarak belirtilen A ve A+ ofislerin, nitelikli alışveriş merkezlerinin, karma projelerin yer aldığı Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Cadde üzerinde ve hatta İstanbul il sınırları içinde ilk açılan alışveriş merkezlerinden biri olması nedeniyle projenin bilinirliği yüksektir.

Konu gayrimenkulün cephesinin olduğu Büyükdere Caddesi'ne cephe, konu gayrimenkul gibi karma proje olarak inşa edilmiş ve konu gayrimenkul ile rekabet halinde olan projeleri; Kanyon ve Özdilek olarak sıralayabiliriz. Ayrıca İş Bankası Kuleleri, Yapı Kredi Blokları, Sabancı Kuleleri, Zorlu Levent, Nida Tower, Ferko Signature gibi birçok ofis kuleleri de konu gayrimenkule yürüme mesafesindedir.

Konu gayrimenkullerin yer aldığı Metrocity projesi, alışveriş merkezi ve 1 adet ofis ve iki adet konut bloğundan oluşmaktadır. Konu gayrimenkuller ise Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda olan A Blok'ta yer almaktadır.

Büyükdere Caddesi ile 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşım kolaydır. Bu nedenle günün her saatinde cadde üzerinde trafiğin oluştuğu görülmektedir.

Konu gayrimenkullerin de içinde bulunduğu Metrocity, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü kavşağına 1,2 km, FSM köprü bağlantı yolu kavşağına 750 m uzaklığındadır.



## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	İstanbul
<b>İlçesi</b>	Şişli
<b>Mahallesi</b>	Mecidiyeköy
<b>Mevkii</b>	-
<b>Pafta No</b>	-
<b>Ada No</b>	1946
<b>Parsel No</b>	132
<b>Yüzölçümü</b>	24.277,71 m <sup>2</sup>
<b>Niteliği</b>	Dört Blokluk Kargir Bina

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Blok	Cilt/Sahife
176	121/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.Kat	A	98/9607
177	104/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.Kat	A	98/9608
178	188/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.Kat	A	98/9609

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Blok	Cilt/Sahife
179	121/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.Kat	A	98/9610
180	104/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.Kat	A	98/9611
181	188/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.Kat	A	98/9612
182	413/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	12.Kat	A	98/9613
183	413/100000	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.Kat	A	98/9614

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

#### İrtifak Hakları Hanesinde

- M: 2.669,78 m<sup>2</sup>'lik kısmının intifa hakkı İstanbul belediyesine aittir. 30.06.1995 tarih ve 7675 yevmiye ile
- A H: Krokisinde Gösterilen 1946 Ada 130 Parselden Geçit Hakkı (Yev:7675 Tarih: 30.06.1995)

#### Beyanlar Hanesinde

- Diğer (Konusu: Kısmi bölünme suretiyle taşınmaz Seker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş aynı sermaye olarak konulmuştur.) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 937-2130 (Yev: 529 Tarih: 08.01.2018)
- Yönetim Planı: 11.05.2004
- İşbu Gayrimenkul Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Yev: 2653 Tarih:15.03.2005)

#### Şerhler Hanesinde

- Trafo Merkezi Yerinin 99 Yıllığı 1TL Bedelle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Lehine Kira Şerhi (Yev: 6877 Tarih: 12.11.1998)

### 5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazlar, Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.04.2018 tarih 6380 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 14.01.2020 Tarihinde 898 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.



### **5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazların şerhler ve irtifak hakları hanesindeki takyidatlar resmi kurumlar tarafından bina inşa edilmeden önce ulaşım ve altyapı hizmetlerinin teminine yönelik olarak konulmuş, kat irtifakı kurulması ile parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümlere yansımıştır. Tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Şeker GYO'nun taşınmazlar üzerinde sahip olduğu hakkın değerine de bir etkisi bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

### **5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 132 numaralı parsel; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal: 2,50, Hmax: serbest, ayırık nizam ve ticaret alanında kalmakta iken 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun geçici madde 20 "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

#### **5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya (A blok) ait

- 07.08.1996 tarih 2-40 sayılı ruhsatlı projenin tadilat projesi,
- 07.08.1996 tarih 2-40 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 10.05.2000 tarih 1/84 sayılı tadilat yapı ruhsatı,
- 29.11.2004 tarih 04/7644-24907 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

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

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

#### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerindeki yapı, Fahrettin Kerim Gökay Cad. Çiftçi Apartmanı No: 275/3 Göztepe Kadıköy İstanbul adresinde faaliyet gösteren Tekden Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetlenmiştir.

### **5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

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

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

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

### **5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatindeyiz.

Şişli Belediyesince düzenlenen imar durum yazısında taşınmazlara plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar imar durumu düzenlenemediği belirtilmiş olup bu durum değerlendirme konusu taşınmazları doğrudan ilgilendiren bir durum değildir. İmar plan değişikliği ile planda serbest olarak belirtilmiş alanlarda yükseklik kısıtlanmasına gidilmesi beklenmektedir. Taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyetli binada yer aldığından imar durumunda yapılacak değişiklikler taşınmazların değerini etkilemeyecektir.

### **5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında değildir.



## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme Karkas	
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık	
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	6 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat (A Blok)	
<b>Yaşı</b>	:	~17	
<b>Brüt Alanı</b>	:	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>
		176	204,93
		177	195,54
		178	321,23
		179	204,93
		180	195,54
		181	321,23
		182	721,7
		183	721,7
<b>Elektrik</b>	:	Mevcut	
<b>Su</b>	:	Mevcut	
<b>Isınma</b>	:	Var	
<b>Kanalizasyon</b>	:	Mevcut	
<b>Asansör</b>	:	Var	
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Var	
<b>Otopark</b>	:	Var	
<b>Yangın Söndürme Tesisatı</b>	:	Var	
<b>Su Deposu</b>	:	Var	
<b>Jeneratör</b>	:	Var	

### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Ofis, Residence, AVM karma projesi olan Metro City ofis bloğunun 10, 11, 12 ve 13. normal katlarında yer alan 8 adet ofistir.
- Bağımsız bölümlerde kullanım duruma yönelik olarak cam ve alçıpan malzemeyle farklı bölümlenmeler yapıldığı görülmüştür.
- Her katta yapı çekirdeğinde kadın-erkek tuvaletleri, tesisat odaları ve merdivenler, yer almaktadır.
- Tüm katlardan Büyükdere Caddesi, Levent ve Zincirlikuyu Mezarlığı (yeşil alan) manzarası izlenebilmektedir. Ayrıca 11, 12 ve 13. katlarda uzaktan kısmi deniz manzarası vardır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 176, 177 ve 178 no'lu bağımsız bölümler 10. Katta, 179, 180 ve 181 no'lu bağımsız bölümler 11. katta, 182 no'lu bağımsız



bölüm 12. katta ve 183 no'lu bağımsız bölüm 13. katta yer almakta olup ofis niteliğindedir.

- Ofis bloklarına giriş Büyükdere Caddesi'ni dik kesen sokak üzerinden yapılmakla birlikte alışveriş merkezi içerisinden de ulaşım mümkündür.
- Bağımsız bölümlerin zeminleri halifleks, duvarlar plastik boyadır.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan dekoratif değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir

##### **5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu**

Değerleme konusu, 11. katta yer alan 179 ve 181 bağımsız bölümler hâlihazırda boş durumdadır. Diğer bağımsız bölümler kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmazlar, Büyükdere Caddesi'ne cephe konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Nitelikli ofis blokları ve karma projelere yakın konumdadır.
- Yüksek katta olmaları nedeniyle şehir manzarasına sahiptir.

#### Zayıf Yönler

- Bölgedeki ilk karma proje konumundadır. Bu nedenle diğer projelere nazaran popülaritesini kaybetmiş durumdadır.

#### Fırsatlar

- İstanbul'un en nitelikli ve en yüksek değerleri içeren ve yüksek talebin olduğu Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgeye olan yerli ve yabancı firmaların talebi her daim yüksek olacaktır.

#### Tehditler

- İstanbul'da artan ofis arzı inşa edilen yeni nitelikli projeler, gelecekte taşınmazların bulunduğu projeye olan talepte düşüşe neden olabilir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

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

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

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Apa Nef Plaza	765	22.000.000 TL	28.758 TL	YB Gayrimenkul Danışmanlık 0212 325 06 07	Daha kötü konumlu, daha yüksek nitelikli ofis binasında 9. kat dekorasyonsuz ofis
2	Nidakule Levent	550	20.000.000 TL	36.364 TL	Lacivert Proje	Daha kötü konumda dekorasyonsuz ofis, 14. katta, şap zemin döşeme
3	Yapı Kredi Plaza	486	15.000.000 TL	30.864 TL	Lacivert Proje 0212 212 00 24	Daha düşük nitelikli ofis binasında dekorasyonlu ofis
4	Metrocity	721	22.250.000 TL	30.860 TL	Pamir&Soyuer Danışmanlık 0212 231 55 30	A blokta yüksek katta konumlu tam kat deniz manzaralı ofis
5	Metrocity	720	19.995.000 TL	27.771 TL	Versaite Gayrimenkul 0212 351 7275	A blokta yüksek katta konumlu tam kat ofis

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



### Satılık Ofis Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	22.000.000	20.000.000	15.000.000	22.250.000	19.995.000
Pazarlık Payı	10%	10%	15%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	19.800.000	18.000.000	12.750.000	20.025.000	17.995.500
Büyükük(m2)	765	550	486	721	720
Birim M2 Değeri	25.882	32.727	26.235	27.774	24.994
Konum Düzeltmesi	5%	10%	10%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	5%	3%	2%	5%	5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-10%	10%	0%	0%
Dekorasyon Düzeltmesi	10%	10%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>13%</i>	<i>22%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>28.471</b>	<b>36.982</b>	<b>32.006</b>	<b>29.163</b>	<b>26.243</b>
<b>Ortalama</b>	<b>30.573 TL</b>				

Ofislerin birim m<sup>2</sup> değeri 30.573 TL olarak hesaplanmış, olup düzeltmelerde 10 ve 11. katlarda yer alan ofisler baz alınmıştır. 12 ve 13. katlarda yer alan ofislerin büyük alanlı olmaları nedeniyle %5 büyükük düzeltmesi yapılmıştır. Buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

Kat	Bağımsız Bölüm	Net Alan(m2)	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Birim m2 Değeri	Hesaplanan Değer
10	176	147	204,93	30.573 TL	6.265.000 TL
10	177	140	195,54	30.573 TL	5.980.000 TL
10	178	230	321,23	30.573 TL	9.821.000 TL
11	179	147	204,93	30.573 TL	6.265.000 TL
11	180	140	195,54	30.573 TL	5.980.000 TL
11	181	230	321,23	30.573 TL	9.821.000 TL
12	182	517	721,7	29.044 TL	20.961.000 TL
13	183	517	721,7	29.044 TL	20.961.000 TL
<b>TOPLAM</b>		2068	2.886,80		86.054.000 TL

Sekiz adet taşınmazın pazar yaklaşımına göre toplam değeri 86.054.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

#### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu gayrimenkuller hali hazırda tamamlanmış bir ofis projesinde yer alan ofislerdir. Ticari mülklerde piyasa değerine ulaşılırken gelir yaklaşımında kullanılan yöntemler direkt kapitalizasyon ve gelir indirgeme yöntemleridir.

Taşınmazların bulunduğu alanda ve yakın çevrede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık mülkler üzerinden kira değerleri ve aynı zamanda kiralık ve satılık olan mülkler üzerinden de bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır.

İlk olarak taşınmazların kira değerine yönelik pazar araştırmaları yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin çevresinde ve bölgede yapılan pazar araştırmalarında kiralık emsaller bulunmuştur.

Binada kiraya verilmiş durumda olan bağımsız bölümler olsa da, söz konusu bağımsız bölümlerin sözleşme kiralalarının kiralamanın gerçekleştiği tarihteki değeri etkileyen makroekonomik koşullar, faiz oranları gayrimenkul piyasası, ofis piyasası, döviz kurları, arz talep dengesi gibi faktörleri yansıttığı, değerlendirme tarihinde pazarda yer alan emsallerin ise yukarıda belirtilen faktörlerin etkilerini değerlendirme tarihi itibarıyla anlık olarak yansıttığı değerlendirildiğinden emsal olarak pazardaki mülkler kullanılmıştır.



Bölgede konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık ofisler derlenmiş ve takip eden tabloda sunulmuştur.

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Metrocity	720	100.000 TL	139 TL	Medya Gayrimenkul 0212 485 16 62	A blokta konumlu, tam kat kullanımına uygun olan ofis, benzer katlarda
2	Metrocity	320	40.000 TL	125 TL	Sinerji Gayrimenkul 0212 324 07 01	Metrocity A Bloğunda bulunan dekorasyonlu ofis, benzer katlarda
3	Metrocity	550	55.000 TL	100 TL	Remax ABC 0216 688 71 71	Masraf gerektiren ofis katı
4	Metrocity	850	110.000 TL	129 TL	Gold Max Gayrimenkul 0530 231 06 25	Metrocity A Bloğunda bulunan dekorasyonlu yüksek kat ofis
5	Metrocity	320	34.000 TL	106 TL	MK Gayrimenkul 0532 648 18 23	Dekorasyonlu, masraf gerektiren yarım kat ofis
6	Metrocity	320	40.000 TL	125 TL	Gold Max Gayrimenkul 0530 231 06 25	Dekorasyonlu, masrafsız yarım kat ofis

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



Kiralık Ofis Emsal Krokisi



	Ofis					
<b>KİRALIK EMSAL DÜZELTME</b>	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>	<b>Emsal 5</b>	<b>Emsal 6</b>
İstenen Kira(TL)	100.000	40.000	55.000	110.000	34.000	40.000
Pazarlık Payı	15%	10%	5%	10%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	85.000	36.000	52.250	99.000	32.300	36.000
Büyüklik(m2)	720	320	550	850	320	320
Birim M2 Kirası	118	113	95	116	101	113
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	5%	5%	3%	5%	2%	2%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	15%	0%	15%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>18%</i>	<i>5%</i>	<i>17%</i>	<i>2%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>124</b>	<b>118</b>	<b>112</b>	<b>122</b>	<b>118</b>	<b>115</b>
<b>Ortalama</b>	<b>118,22 TL</b>					

Ofislerin birim m<sup>2</sup> kirası 118 TL olarak hesaplanmış, olup düzeltmelerde 10 ve 11. katlarda yer alan ofisler baz alınmıştır. 12 ve 13. katlarda yer alan ofislerin büyük alanlı olmaları nedeniyle %5 büyüklik düzeltmesi yapılmıştır. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde ofis fiyatlarının döviz kurlarındaki ve inşaat maliyetlerindeki artışa paralel olarak artış gösterdiği, ancak kiraların aynı oranda artmaması nedeniyle kapitalizasyon oranlarında düşüş meydana geldiği öğrenilmiştir.

Satılık emsal tablosunda yer alan, aynı binadaki 4 numaralı emsalin aylık 75.000 TL kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir. Söz konusu emsalin pazarlıklı fiyatı 18.000.000 TL olup buna göre  $18.000.000 \text{ TL} / 75.000 \text{ TL} = 240 \text{ Ay} = 20 \text{ Yıl} = \%5$  kapitalizasyon oranı olduğu görülmektedir.

Satılık emsal tablosunda yer alan, aynı binadaki 3 numaralı emsalin aylık 50.000 TL- 60.000 TL arası kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir. Söz konusu emsalin pazarlıklı fiyatı 12.750.000 TL olup buna göre  $12.750.000 \text{ TL} / 61.500 \text{ TL} = 207 \text{ Ay} = 17,25 \text{ Yıl} = \%5,79$  kapitalizasyon oranı olduğu görülmektedir. Her iki kapitalizasyon oranının ortalaması esas alınarak %5,4 kapitalizasyon oranı esas alınmıştır.

Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

### 6.5.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde taşınmazların bir yıllık kira gelirinin kapitalizasyon oranına bölünmesi sonucu elde edilecek değer sınanmıştır. Binanın yaşı, konumu, mevcut kiralama sözleşmeleri gibi faktörler göz önünde bulundurularak hesaplanan kapitalizasyon oranı %5,4 olarak takdir edilmiş olup, buna göre ofislerin kiralari ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değer hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

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

Kat	Bağımsız Bölüm	Net Alan(m2)	Brüt Kiralanabilir Alan(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
10	176	147	204,93	118,2 TL	24.227 TL	290.724 TL	0,054	5.384.000 TL
10	177	140	195,54	118,2 TL	23.117 TL	277.403 TL	0,054	5.137.000 TL
10	178	230	321,23	118,2 TL	37.976 TL	455.713 TL	0,054	8.439.000 TL
11	179	147	204,93	118,2 TL	24.227 TL	290.724 TL	0,054	5.384.000 TL
11	180	140	195,54	118,2 TL	23.117 TL	277.403 TL	0,054	5.137.000 TL
11	181	230	321,23	118,2 TL	37.976 TL	455.713 TL	0,054	8.439.000 TL
12	182	517	721,7	112,3 TL	81.054 TL	972.647 TL	0,054	18.012.000 TL
13	183	517	721,7	112,3 TL	81.054 TL	972.647 TL	0,054	18.012.000 TL
<b>TOPLAM</b>		2068	2.886,80		332.748 TL	3.992.971 TL		73.944.000 TL

Değerleme konu bağımsız bölümlerin değeri direkt kapitalizasyon yöntemi ile 73.944.000 TL olarak hesaplanmıştır.

### 6.5.3.2 İndirgenmiş Nakit Akım Analizi

Konu mülkler için ortalama 118 TL/m<sup>2</sup> aylık kira değeri takdir edilmiş olup yapılan kiralama değeri kabulü üzerinde gayrimenkullerin önümüzdeki 10 yıllık süreci için nakit akım tablosu oluşturulmuştur.

Bu yöntemde göre mülkün gelecek zaman içerisinde elde edeceği kira / aidat gibi gelirler göz önüne alınırken bina için yenileme masrafları yönetim, sigortalar gibi maliyet kalemleri dahil edilmiştir. Konu gayrimenkulün 10 yıl boyunca gelir getireceği ve bu sürenin sonunda makul piyasa koşullarında satılacağı kabul edilmiştir. Daha sonra elde edilen bu gelirler iskonto oranı ile bugünkü değere çekilerek gayrimenkulün "Net Bugünkü Değeri" ne ulaşılmıştır.

Binada müşteriye ait her ne kadar kiralanmış mülkler bulunsada kiracılar değiştikçe elde edilen ortalama kiranın her zaman değişme olasılığı bulunmaktadır. Bu yüzden kira değeri olarak piyasa kirası dikkate alınmıştır.



İşletme giderleri geçmiş dönemlerde gerçekleşmiş giderler ve benzer mülklerdeki gerçekleşen fiyatlarla karşılaştırılarak çalışmamız dâhilinde kullanılmıştır. Boşluk oranına göre ödenmesi gereken aidat tutarı, emlak vergisi ve sigorta giderleri tahmin edilirken 2021 yılı verileri dikkate alınmıştır. Tahmin edilen veriler enflasyon oranında arttırılmıştır. Yenileme gideri olarak yıllık kira gelirin %1'i oranında bir pay bırakılmıştır.

Nakit akımı çalışmaları dahilinde on yıllık projeksiyon çalışmaları dahilinde taşınmazın sonsuza giden kira gelirleri kapitalizasyon oranı ile dönem sonu değeri olarak çalışmaya dahil edilmiştir. Kapitalizasyon oranı %5,4 olarak kabul edilmiştir.

Yıllara yaygın olarak yapılan nakit akımı çalışmasında elde edilen getirinin bugünkü değere döndürülmeleri çalışmasında yıllık olarak gerçekleşen nakit hareketleri bir iskonto faktörü ile bugünkü değere çevrilmiştir.

Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır.

Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likitide riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir.

Risksiz getiri oranı olarak Türk Lirası bazındaki 10 yıllık devlet tahvili faiz oranı alınmıştır. Tahvil piyasalarında Türk Lirası bazında 10 yıllık devlet tahvilleri faiz oranı %22 - %23 seviyelerindedir. Risksiz getirinin oranı %23 olarak belirlenmiş olup bu oran üzerine % 5 risk primi eklenerek 2022 yılı için iskonto oranı %28 olarak hesaplanmıştır. Devlet tahvili faiz oranlarının risk primlerinin ilerleyen yıllarda ekonomik stabilitesinin sağlanması ile düşeceği öngörülerek indirgeme oranları ilerleyen yıllarda daha düşük alınmıştır.

Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

Buna göre hazırlanmış indirgenmiş nakit akım tablosu aşağıda gösterilmiştir.



		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	Toplam
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Doluluk Oranı	0%	90%	90%	92%	93%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	118	133,6	164,3	197,2	232,7	269,9	310,4	356,9	403,3	455,8	501,4	
Kira Değeri Artışı		13%	23%	20%	18%	16%	15%	15%	13%	13%	10%	
Aylık Kira Geliri (TL)		347.081	426.910	523.676	624.655	740.182	851.210	978.891	1.106.147	1.249.946	1.374.941	
Yıllık Kira Geliri (TL)		4.164.976	5.122.920	6.284.116	7.495.857	8.882.188	10.214.516	11.746.693	13.273.763	14.999.353	16.499.288	
Kiracıdan Karşılanamayan Ortak Alan Giderleri (TL)		76.200	93.726	89.977	92.901	76.975	88.522	101.800	115.034	129.988	142.987	
Emlak Vergisi ve Sigorta Giderleri (TL)		180.000	221.400	265.680	313.502	363.663	418.212	480.944	543.467	614.117	675.529	
Yenileme Fonu (TL)		41.650	51.229	62.841	74.959	88.822	102.145	117.467	132.738	149.994	164.993	
Toplam Gayrimenkul Giderleri (TL)		297.850	366.355	418.498	481.362	529.460	608.879	700.211	791.238	894.099	983.509	
Net Operasyonel Gelir (TL)		3.867.126	4.756.565	5.865.618	7.014.495	8.352.728	9.605.637	11.046.483	12.482.525	14.105.254	15.515.779	
Dönem Sonu Değeri (TL)											316.062.162	
TOPLAM NET GELİR (TL)		3.867.126	4.756.565	5.865.618	7.014.495	8.352.728	9.605.637	11.046.483	12.482.525	14.105.254	331.577.941	
		0,28	0,27	0,26	0,23	0,22	0,21	0,18	0,16	0,15	0,14	
Net Bugünkü Değer (TL)		3.021.192	2.926.037	2.863.713	2.784.243	2.717.560	2.582.805	2.517.140	2.452.042	2.409.398	49.683.067	73.957.000



#### **6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Konu taşınmazların elde edeceği kira geliri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup buna göre değerleme konusu ofislerin aylık toplam kirası 333.000 TL olarak takdir edilmiştir.

#### **6.5.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.5.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### **6.5.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle konu taşınmazlar için güncel pazar değeri takdir edilirken pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam değeri pazar yaklaşımı ile 86.054.000 TL olarak, direkt kapitalizasyon yöntemi ile 73.944.000 TL olarak, gelir indirgeme yöntemi ile 73.957.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların gelir getiren mülkler olması, ofis piyasasında istenen fiyatların döviz kurlarına bağlı olarak büyük dalgalanmalar yaşaması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Gelir yaklaşımı yöntemlerinden olan indirgenmiş nakit akım analizi, kendi içerisinde pek çok kabul ve varsayıma (gelecekteki boşluk oranları, kira artışları, terminal değer belirlenmesinde kullanılan kapitalizasyon oranı, iskonto oranı hesaplaması vs.) dayanmakta ve piyasalardaki ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle indirgenmiş nakit akım analizinde değerlendirme uzmanının öznel kanaati daha fazla ön plana çıkmaktadır. (Bölgede her ne kadar satış ve kiralama TL cinsinden yapılsa da, piyasada halen dolar konuşulmakta ve istenen fiyatlarda döviz kuruna bağlı hızlı ve büyük değişimler gerçekleşmektedir.) Türkiye oldukça dinamik bir ülke olup, ekonomide ve sektörde anlık dalgalanmalar ve değişiklikler oluşmaktadır.

Piyasadan türetilen kiralık emsaller ve kapitalizasyon oranının değerlendirilmesindeki anlık değerleri ve pazar koşullarını daha iyi yansıttığı değerlendirilmektedir. Bu yüzden gelir yaklaşımında piyasadan üretilen veriler doğrultusunda gelir yaklaşımında direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu binada yer alan bağımsız bölümlerin toplam değeri 73.944.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Kat	Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
10	176	5.384.000 TL
10	177	5.137.000 TL
10	178	8.439.000 TL
11	179	5.384.000 TL
11	180	5.137.000 TL
11	181	8.439.000 TL
12	182	18.012.000 TL
13	183	18.012.000 TL
<b>TOPLAM</b>		<b>73.944.000 TL</b>

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler**

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00010 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00010 rapor numarası ile revize edilmiştir. Taşınmazlar için 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00057 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00100 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, rapor Sermaye Piyasası Kurulu talebi üzerine 19.04.2021 tarihinde SKR-2020-REV-00100 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “ işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### **7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir.

#### 31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	73.944.000
KDV Dâhil	87.253.920

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	333.000
KDV Dâhil	392.940

1. Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177







## 9 EKLER

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



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	ŞİŞLİ	
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY	
	Ada:	1946	Parsel: 132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m <sup>2</sup>	
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	OFİS	121/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 10	176	98 - 9607

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

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

M:2669,78 M<sup>2</sup>LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR. ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY		
	Ada:	1946	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m <sup>2</sup>		
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	OFİS	104/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 10	177	98 - 9608

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

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

M:2669.78 M<sup>2</sup>LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR .ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

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





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	ŞİŞLİ	
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY	
	Ada:	1946	Parsel: 132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m <sup>2</sup>	
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	OFİS	188/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 10	178	98 - 9609

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

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

M.2669,78 M<sup>2</sup>LİK KISIMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR. ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.




## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	ŞİŞLİ	
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY	
	Ada:	1946	Parsel: 132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m <sup>2</sup>	
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA	

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	OFİS	121/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 11	179	98 - 9610

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

<b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680461 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Yetkilil Müdür Yardımcısı

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

*Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.*





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	OFİS	104/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 11	180	98 - 9611

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680462 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Önvam Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Sayfa No: 9611 Yetkili Müdür Yardımcısı

M:2669.78 M<sup>2</sup>LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	ŞİŞLİ	
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY	
	Ada:	1946	Parsel: 132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m <sup>2</sup>	
Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA		

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	OFİS	188/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 11	181	98 - 9612

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

<b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680463 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilçe Uygundur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Şişli K.T.T.A. Yetkili Müdür Yardımcısı

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

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirtemeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

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

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

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	ŞİŞLİ	
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY	
	Ada:	1946	Parsel: 132
	Yüz Ölçümü:	24.277,71 m <sup>2</sup>	
Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	OFİS	413/100000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 13	183	98 - 9614

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

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

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

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414798	2021-11-09-11.31.06.924425	41479

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	25632169	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
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 KARGIR BİNA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

İrtifak	A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI( Şablon: Geçit Hakkı)	VKN:4810040485	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

**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	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

2 / 3

	BEDELLE BOĞAZIÇI ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	2.Bölge(Kapatildi) - 12-11-1998 00:00 - 6877	
Beyan	İŞ BU GAYRİ MENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 15-03-2005 00:00 - 2653	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Avp9M6Guo9M kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:32



Kayı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414798	2021-11-09-11.31.06.924425	41479

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188256	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Bkb601Fukuc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

**Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414798	2021-11-09-11.31.06.924425	41479

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	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:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//178
Cilt/Sayfa No:	98/9609	Arsa Pay/Payda:	188/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGIR BINA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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



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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188257	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c2Yr0plpS7e kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

**Kayı Oluşturan: TANER DÜNER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414798	2021-11-09-11.31.06.924425	41479

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188258	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	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(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NXu3TdyKyu1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:33



Kayı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414798	2021-11-09-11.31.06.924425	41479

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3



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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188259	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

2 / 3

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



3 / 3

**Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414798	2021-11-09-11.31.06.924425	41479

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	-

1 / 3

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188260	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EVVfFQsY\_4Y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:33



Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414798	2021-11-09-11.31.06.924425	41479

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680464	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/12//182
Cilt/Sayfa No:	98/9613	Arsa Pay/Payda:	413/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188261	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Oi5f5vP57-D kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:34



Kayıdı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182321414798	2021-11-09-11.31.06.924425	41479

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188262	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4XE\_YWuHld5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

62



T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Sayı: E-17046730-754-3567/17881  
Tarih: 13.12.2021  
Dosya Numarası: 2021-109410



Sayı : E-17046730-754-3567/17881  
Konu : 1946 ada, 132 parsel hk.

13.12.2021

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Emniyet Evleri Mahallesi, Akarsu Caddesi, Promesa D Kapısı No: 3/51  
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 06.12.2021 tarih, 2021-106574 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1946 ada, 132 parsel sayılı yer; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 06.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükdere Caddesi Dereboyu Caddesi Yol Kavşak Projesi Uygulama İmar Planında E= 2.5 , H:Serbest irtifada olacak şekilde ticaret alanında kalmakta iken, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20 "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Engin POLAT  
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CA1DD1D5

Doğrulama Adresi: <https://belediye.sisli.tbmm.gov.tr/mza/Esige/Sorgulama/>

Adres: Merkez Mahallesi Dertliceze Caddesi No:8

Bilgi için:UMUT ENGEZ

Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL

Telefon No: (0212) 708 88 88 Fax No:

Kep Adresi: [sislibelediyesi@sisli.kep.tr](mailto:sislibelediyesi@sisli.kep.tr)

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





SİRKÜLER KURULUŞUN ADI TARİHİ KONU			
Sirkülere ait diğer bilgileri buraya yazınız.			
Mevzuat ve yasaların gerektirdiği bilgileri buraya yazınız.			
Başlık ve içeriği			
A.İ.İ.İ.İ. 1	2	3	4
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI GÜVENLİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MÜHÜRÜ			
MÜHÜRÜ			
TARİHİ			
YERİ			
KİŞİLERİN ADI			
BİRİMİ			
KARARIN KONUSU			
DİĞER BİLGİLER			
İMZA			

Projele ilgili değişikliklerden sorumludur.

...

...

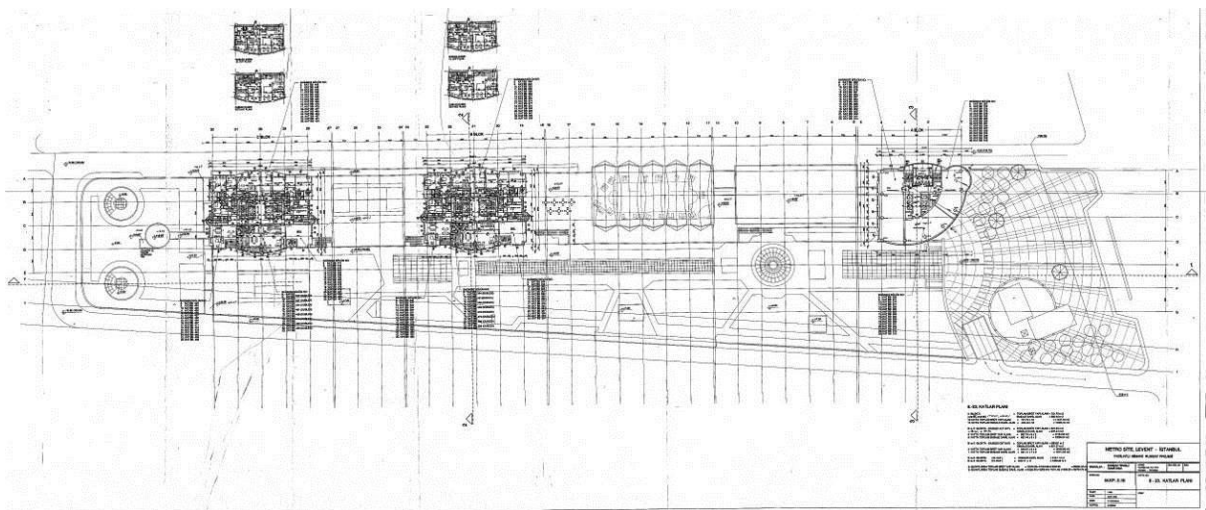
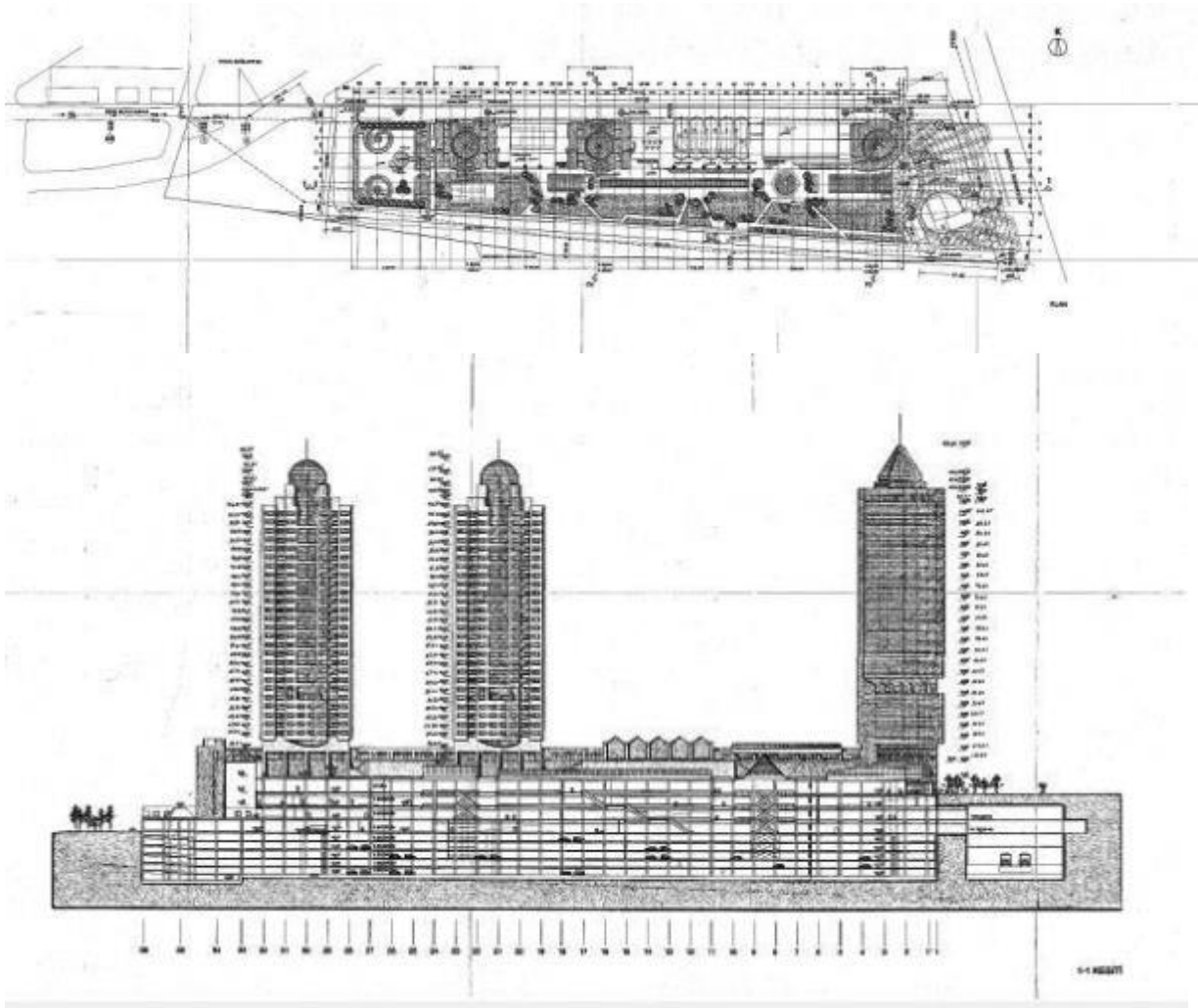
№: 28.1236/2-40 tarih sayılı rakamlı proje ile ilgili.

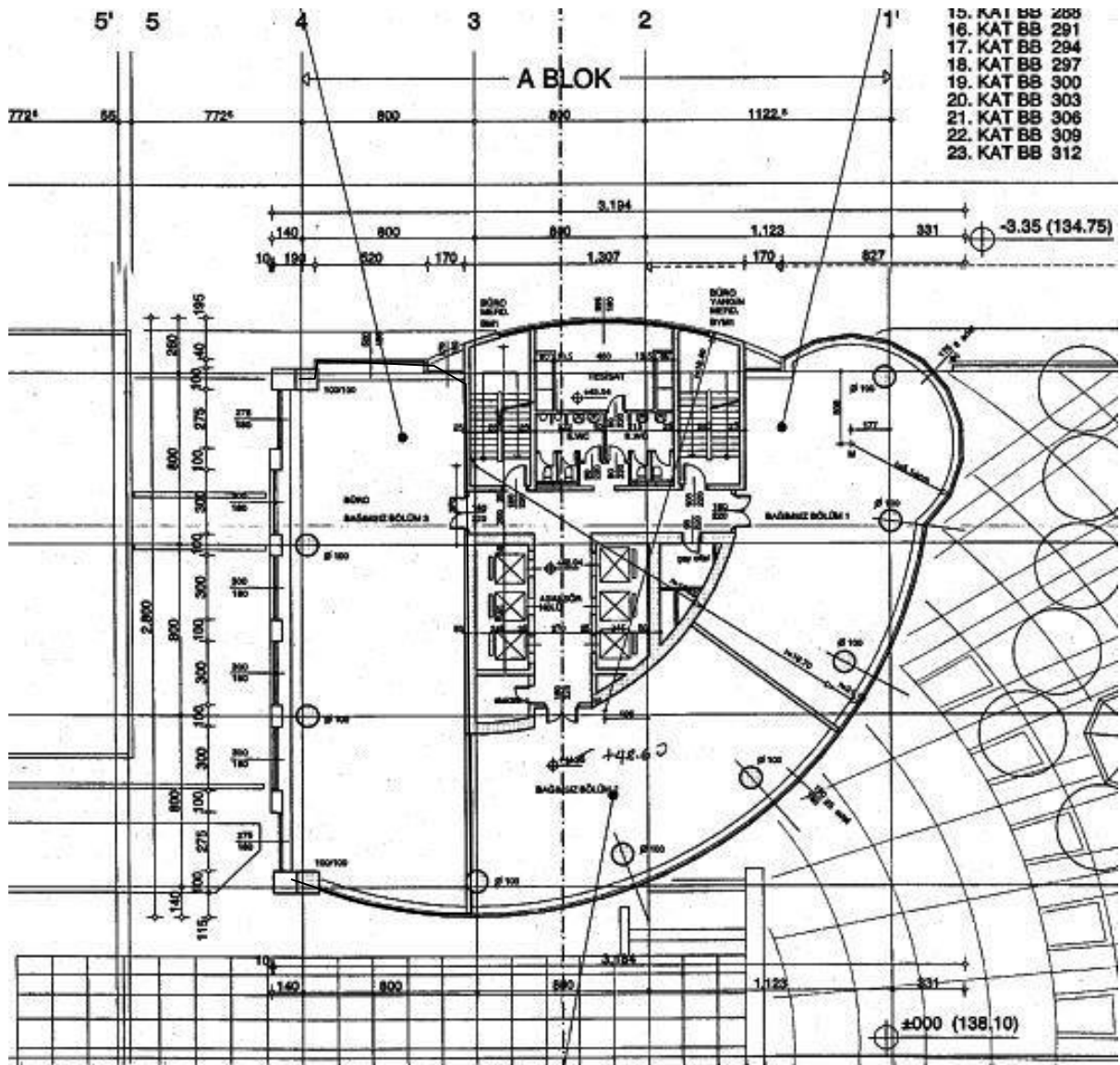
T.C. SİİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Planlama Müdürlüğü			
Yapının Yeri	Yapının Adı	Yapının Durumu	Yapının Tutarı
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...

28.1236/2-40 tarih sayılı rakamlı proje ile ilgili değişiklikler...  
28.1236/2-40 tarih sayılı rakamlı proje ile ilgili değişiklikler...  
28.1236/2-40 tarih sayılı rakamlı proje ile ilgili değişiklikler...

...









No: 52-2636

**YENİ YAPI KURULUŞU**  
**ÇALIŞTIRILAN LİSANS**

1. Kurum Adı: <b>SEĞİ BELEDİYESİ</b>	2. Kurum No: <b>07 AĞU 1996</b>	3. Kurum Adı: <b>2-40</b>
4. Kurum Adı: <b>YENİ YAPI</b>	5. Kurum Adı: <b>ESENTEPE</b>	6. Kurum No: <b>303</b>
7. Kurum Adı: <b>BUTUKDERE</b>	8. Kurum No: <b>1946</b>	9. Kurum No: <b>138</b>
10. Kurum Adı: <b>Kalınlar</b>	11. Kurum No: <b>2-922</b>	
12. Kurum Adı: <b>Tapu Sicil Mod.</b>		
13. Kurum Adı: <b>ORNEK YAPI MÜHÜRÜ</b>		
14. Kurum Adı: <b>21 Temmuz 2008</b>		
15. Kurum Adı: <b>Genel Kurul Kararı</b>		
16. Kurum Adı: <b>Halkalı</b>	17. Kurum Adı: <b>65733005</b>	
18. Kurum Adı: <b>Büyükdere Cd.</b>		19. Kurum Adı: <b>№08091</b>
20. Kurum Adı: <b>No: 01 Levant</b>		
21. Kurum Adı: <b>İşyeri</b>	22. Kurum Adı: <b>40110000</b>	23. Kurum Adı: <b>27.32</b>
24. Kurum Adı: <b>Halkalı</b>	25. Kurum Adı: <b>178</b>	26. Kurum Adı: <b>16.516.010 IV</b>
27. Kurum Adı: <b>623 281 1930</b>		
28. Kurum Adı: <b>3-411859-94-468</b>	29. Kurum Adı: <b>1996</b>	30. Kurum Adı: <b>3150.100</b>
31. Kurum Adı: <b>B-A-K</b>	32. Kurum Adı: <b>3-411859-501-568</b>	
33. Kurum Adı: <b>SUBRAY EKİ PROJELERİ</b>		34. Kurum Adı: <b>FORMU MÜRÜRÜ (TMM)</b>
35. Kurum Adı: <b>02 AĞU 1996</b>	36. Kurum Adı: <b>3869</b>	37. Kurum Adı: <b>Tuna Çımaoğlu</b>
38. Kurum Adı: <b>05 AĞU 1996</b>	39. Kurum Adı: <b>4715</b>	40. Kurum Adı: <b>Reyhanlı 10/1 30/2</b>
41. Kurum Adı: <b>30430000</b>	42. Kurum Adı: <b>3062</b>	43. Kurum Adı: <b>Bakırköy - 187</b>
44. Kurum Adı: <b>İşyeri Örnek İdrar Edecek</b>		
45. Kurum Adı: <b>İşyeri Eynidir.</b>		
46. Kurum Adı: <b>MURATLA İLAHİ MÜHÜRÜ</b>		
47. Kurum Adı: <b>06 AĞU 1996</b>	48. Kurum Adı: <b>50000 5000000</b>	49. Kurum Adı: <b>BSKİTAS 15. NO/20</b>
50. Kurum Adı: <b>Adil ÇETİNKUŞU</b>	51. Kurum Adı: <b>Sema VİTRUKANER</b>	52. Kurum Adı: <b>TAMER ÇENGİZ</b>
53. Kurum Adı: <b>187</b>	54. Kurum Adı: <b>187</b>	55. Kurum Adı: <b>187</b>

TAKSİT BİLGİLERİ		TAKSİT YERİ	
TAKSİT NO: 001 TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...		TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...	
TAKSİT NO: ... TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...	TAKSİT NO: ... TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...	TAKSİT NO: ... TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...	TAKSİT NO: ... TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...
TAKSİT NO: 002 TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...		TAKSİT NO: 003 TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...	
TAKSİT NO: 004 TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...		TAKSİT NO: 005 TAKSİT YERİ: ... TAKSİT TARİHİ: ...	

Yeni Durum	Yeni Durum	Yeni Durum	Yeni Durum
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...

Yeni Durum	Yeni Durum	Yeni Durum
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...

Yeni Durum	Yeni Durum	Yeni Durum	Yeni Durum
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...

Yeni Durum	Yeni Durum	Yeni Durum	Yeni Durum
<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	<input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...





**YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ**

1. İşletme türü (örnek)  
**SİSİLİ İNŞAAT**  
2. İşletme türü  
**BASKANLIĞI**  
3. İl  
**İSTANBUL**  
4. İlçe  
**SİSİLİ**  
5. Adres  
**ESKİMEZİPE**  
6. Posta kodu  
**ESKİMEZİPE**

7. Yapılaşma başlangıç tarihi  
**29.11.04**  
8. Yapılaşma bitiş tarihi  
**04/7644-24971**

9. Kat sayı  
**303**  
10. Kat alanı  
**1946**  
11. Kat alanı  
**132**

12. İmar izni alan no  
**24.877 m2**  
13. İmar izni alan türü  
**TECARÜT**

14. İmar izni alan alanı  
**2.40**  
15. İmar izni alan alanı  
**14.8.98**  
16. İmar izni alan alanı  
**31.12.02**

**YAPIL SAHİBİ**  
17. Adı soyadı, unvan  
**LEONTO CITY İNŞAAT**  
18. Adres  
**Nispetiye, No. 1, C. 1, S. 1**  
19. Telefon  
**216 292 4292**

**YAPILATILAN SAHİBİ**  
20. Adı soyadı, unvan  
**YUSUFEL YAPI YATIRIM**  
21. Adres  
**Sarıyer, Beşiktaş, Akatlar mah. Haya Sok. No. 24/2B**  
22. Telefon  
**212 291 5429**

**SAHİPİNİN BİLGİLERİ**  
23. Adı soyadı, unvan  
**Büyükdere cad. 171 1. Levent**  
24. Adres  
**Büyükdere cad. 171 1. Levent**  
25. Telefon  
**212 291 5429**

**YAPILIN TEKNİK BİLGİLERİ**  
26. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
27. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
28. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
29. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
30. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
31. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
32. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
33. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
34. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
35. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
36. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
37. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
38. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
39. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
40. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
41. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
42. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
43. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
44. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
45. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
46. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
47. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
48. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
49. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
50. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
51. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
52. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
53. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
54. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
55. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
56. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
57. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
58. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
59. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
60. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
61. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
62. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
63. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
64. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
65. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
66. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
67. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
68. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
69. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
70. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
71. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
72. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
73. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
74. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
75. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
76. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
77. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
78. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
79. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
80. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
81. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
82. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
83. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
84. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
85. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
86. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
87. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
88. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
89. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
90. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
91. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
92. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
93. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
94. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
95. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
96. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
97. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
98. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
99. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**  
100. Yapılaşma alanı (m<sup>2</sup>)  
**406**

**YAPILIN KULLANILAN ALANLARI**

11. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

12. KULLANILAN ALANLAR

13. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

14. KULLANILAN ALANLAR

15. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

16. KULLANILAN ALANLAR

17. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

18. KULLANILAN ALANLAR

19. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

20. KULLANILAN ALANLAR

21. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

22. KULLANILAN ALANLAR

23. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

24. KULLANILAN ALANLAR

25. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

26. KULLANILAN ALANLAR

27. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

28. KULLANILAN ALANLAR

29. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

30. KULLANILAN ALANLAR

31. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

32. KULLANILAN ALANLAR

33. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

34. KULLANILAN ALANLAR

35. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

36. KULLANILAN ALANLAR

37. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

38. KULLANILAN ALANLAR

39. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

40. KULLANILAN ALANLAR

41. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

42. KULLANILAN ALANLAR

43. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

44. KULLANILAN ALANLAR

45. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

46. KULLANILAN ALANLAR

47. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

48. KULLANILAN ALANLAR

49. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

50. KULLANILAN ALANLAR

51. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

52. KULLANILAN ALANLAR

53. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

54. KULLANILAN ALANLAR

55. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

56. KULLANILAN ALANLAR

57. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

58. KULLANILAN ALANLAR

59. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

60. KULLANILAN ALANLAR

61. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

62. KULLANILAN ALANLAR

63. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

64. KULLANILAN ALANLAR

65. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

66. KULLANILAN ALANLAR

67. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

68. KULLANILAN ALANLAR

69. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

70. KULLANILAN ALANLAR

71. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

72. KULLANILAN ALANLAR

73. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

74. KULLANILAN ALANLAR

75. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

76. KULLANILAN ALANLAR

77. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

78. KULLANILAN ALANLAR

79. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

80. KULLANILAN ALANLAR

81. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

82. KULLANILAN ALANLAR

83. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

84. KULLANILAN ALANLAR

85. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

86. KULLANILAN ALANLAR

87. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

88. KULLANILAN ALANLAR

89. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

90. KULLANILAN ALANLAR

91. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

92. KULLANILAN ALANLAR

93. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

94. KULLANILAN ALANLAR

95. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

96. KULLANILAN ALANLAR

97. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

98. KULLANILAN ALANLAR

99. YAPILIN BİTİRİLMİŞ ALANLARI

100. KULLANILAN ALANLAR













**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Taner DÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1682

**Sayın Taner DÜNER**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan