

Gayrimenkul Değerleme Raporu

6 Adet Bağımsız Bölüm
(Banka Şubesi)

Fulya Mahallesi
Şişli / İstanbul



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2025

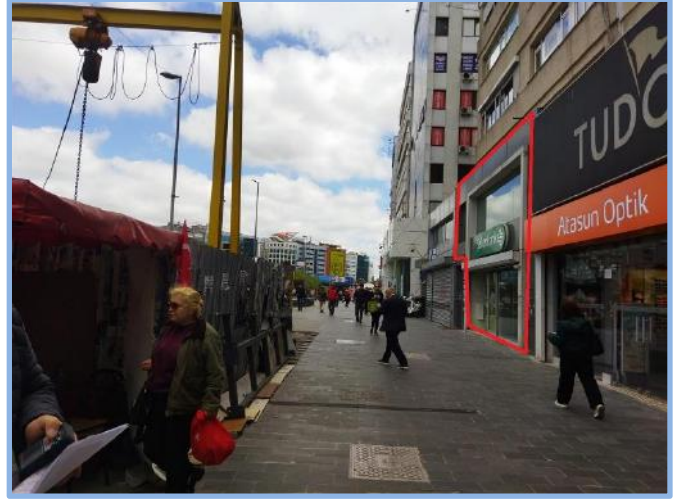
Rapor No;
2025_684



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



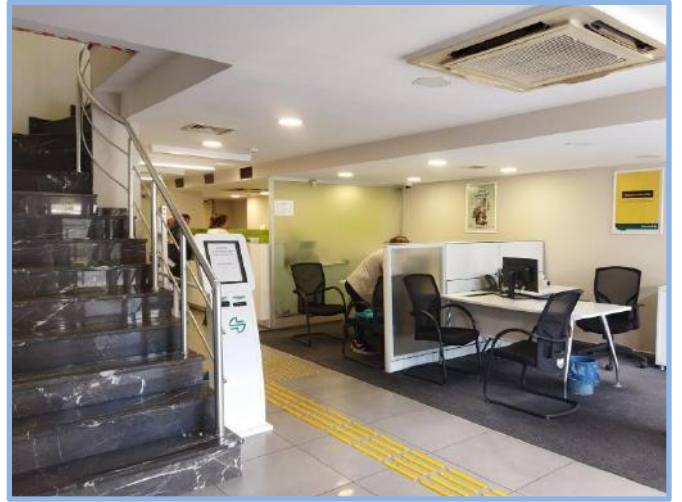
Genel Görünüm



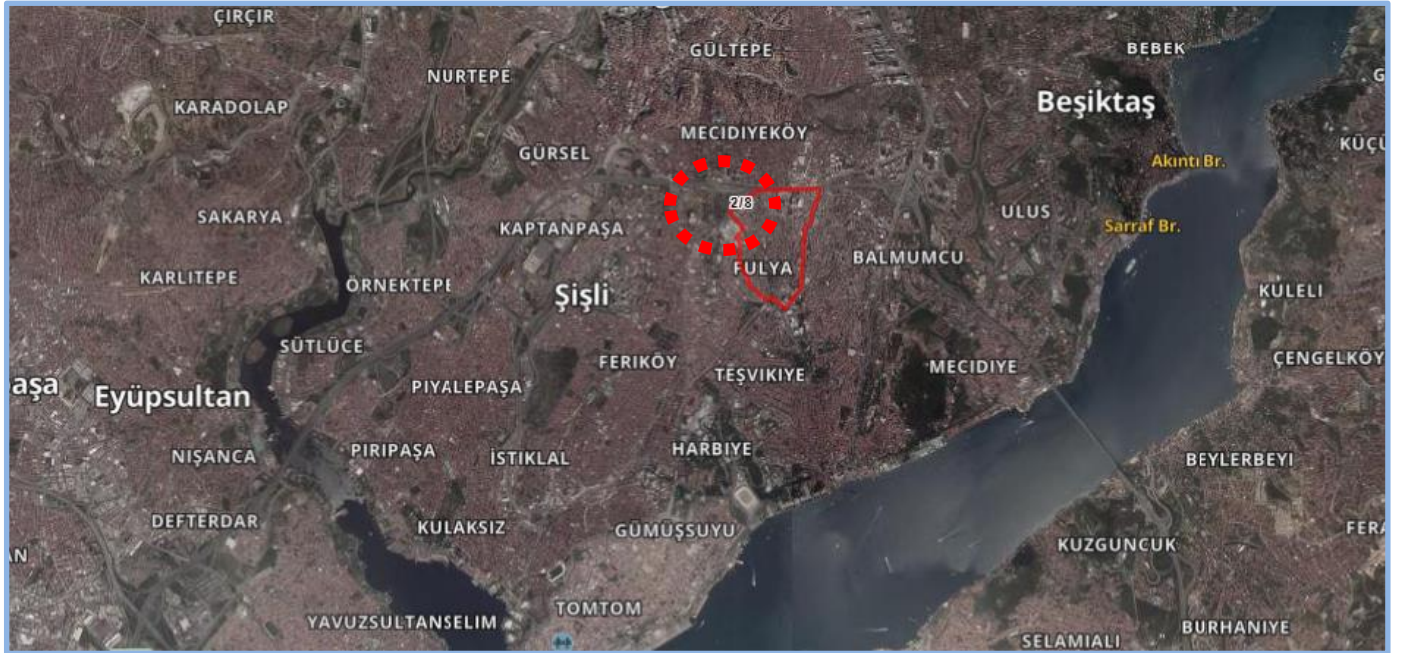
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_684
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Banka Şubesi
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Fulya Mah. Büyükdere Cad. No:36A Şişli/ İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 527,69 m ² yüzölçüme sahip, 2 ada, 8 parsel numaralı "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan, "Mobilya Teşhir Salonu" vasıflı 2 numaralı bağımsız bölüm, "Dükkan" vasıflı 4 numaralı bağımsız bölüm ve "Büro" vasıflı 9-10-11-12 numaralı bağımsız bölümler.
İmar Durumu	Parsel, 24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" ve "Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planı" sınırları içerisinde "Konut + Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, Blok Nizam, H1 (Yençok): 1 Kat, H2 (Yençok): 10 Kat (30 m) yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Banka Şubesi

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

6 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	128.000.000	153.600.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları:

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkule ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yer ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2	Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4	İşin Kapsamı	6
1.5	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6	Rapor Türü.....	6
1.7	Raporu Hazırlayanlar	6
1.8	Değerleme Tarihi.....	6
1.9	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.11	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.12	Özel Varsayımlar	7
2.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi.....	9
2.2.1	Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri.....	9
2.2.1.2	Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi	10
2.3	Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri	10
2.3.1	İmar Durumu	10
2.3.2	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4	Gayrimenkul İçin Alınmış Duruma Karan, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.5	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
2.3.6	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
2.3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
2.3.8	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
2.3.9	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
3.1.1	Ekonomik Koşullar.....	13
3.1.2	Gayrimenkul Piyasası	14
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
3.2.1	İstanbul İli	15
3.2.2	Şişli İlçesi	16
3.2.3	Fulya Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....	16
3.2.4	Ulaşım	16
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	16
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
3.4.1	Arsa Özellikleri.....	16
3.4.2	Bina Özellikleri.....	16
3.4.3	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	17
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	18
3.4.5	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
4.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	19
4.1	Değer Tanımları	19
4.2	Değerleme Yöntemleri	19
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	21
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler.....	21
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	21
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	26
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....	26
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	26
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	26
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	26
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	27
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	27
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	27
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	28
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıkarımların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	28
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirtmesi Halinde).....	28
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	28
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	28
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	28
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	28
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	28
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	29
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	29
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	29
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	29
6.4.11	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	30



7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	30
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükmülerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	31
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	31
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
9.	DİĞER.....	33
9.1	KDV Konusu	33
10.	SONUÇ	34
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
10.2	Nihai Değer Takdiri	34
11.	EKLER	35



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025_684 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş mahallesi, 2 ada, 8 parsel numaralı 527,69 m² arsa yüzölçümüne sahip, "kargir apartman" vasıflı ana gayrimenkulde "Mobilya Tesşhir Salonu" vasıflı 2 numaralı, "Dükkan" vasıflı 4 numaralı ve "Büro" vasıflı 9,10,11,12 numaralı bağımsız bölümlerin 30.06.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli ve 76 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

1.12 Özel Varsayımlar

Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

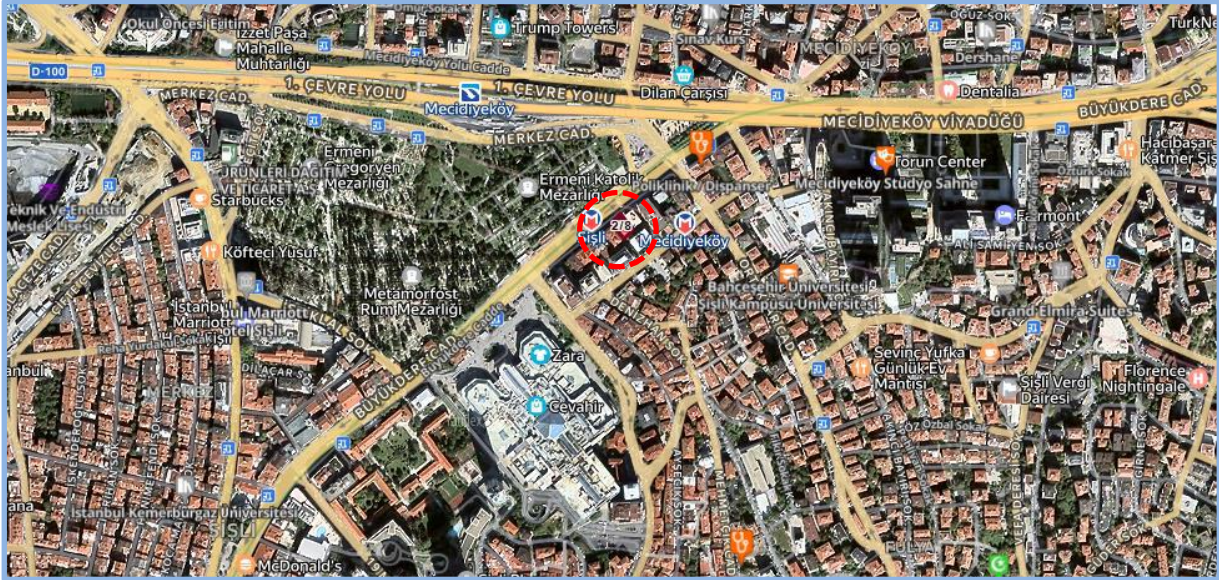
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

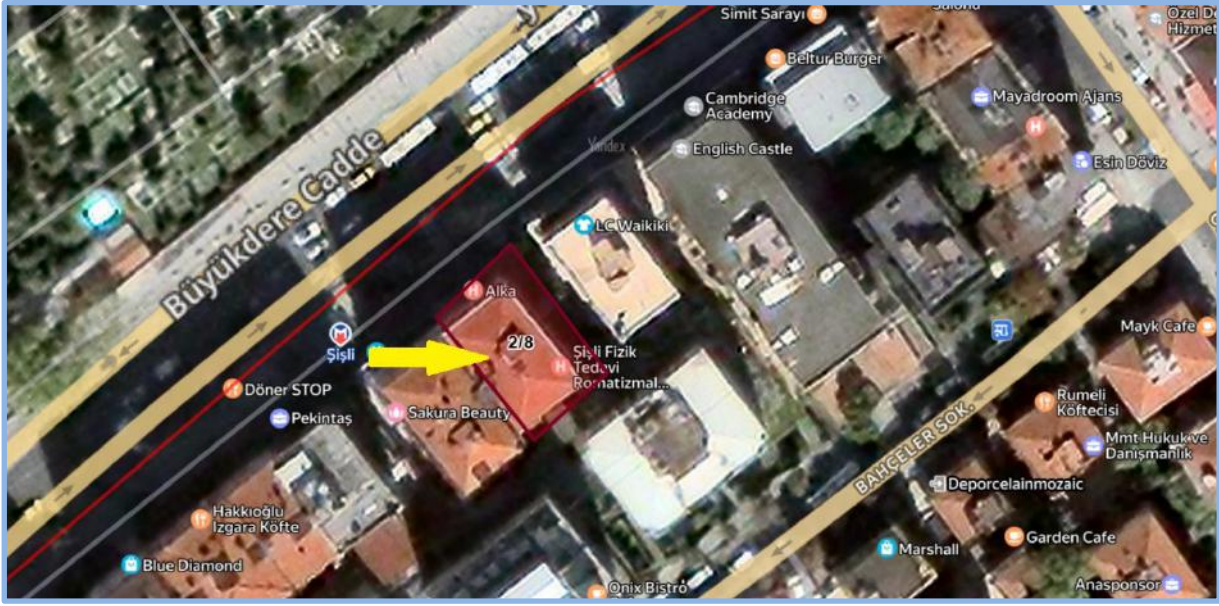
Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Şişli ilçesi, Fulya Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 36A Şişli / İstanbul (UAVT: 1967828862)

Gayrimenkullerin Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 2 ada, 8 parsel numaralı 527,69 m² yüzölçüme sahip, "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan "Mobilya Teshir Salonu" vasıflı 2 nolu BB, "Dükkan" vasıflı 4 nolu BB, "Büro vasıflı 9-10-11-12 nolu BB'ler yerinde birleştirilerek Şekerbank Şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Şişli	Dikilitaş	2	8	527,69 m ²	Kargir Apartman

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Taş. Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
82991553	Mobilya Tesşhir Salonu	Bodrum	2	10/460	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	20	1889
82991555	Dükkan	Zemin	4	36/460	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	20	1891
82991560	Büro	Asma	9	6/460	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	20	1896
82991561	Büro	Asma	10	4/460	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	20	1897
82991562	Büro	Asma	11	6/460	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	20	1898
82991563	Büro	Asma	12	6/460	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	20	1899

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği-14.01.2020/898

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 30.05.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		

YÖNETİM PLANI: : 25/08/1973 (Müşterek)

Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM 14.11.2020 898 A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130 (Müşterek)

Söz konusu beyanlar değerlemeye konu bütün bağımsız bölümler için geçerlidir.

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

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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek



Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakına esas Mimari Proje incelemesi yapılmıştır. 25.01.1973 onay tarihli ve 73/302 numaralı web tapu projesinde numarataj bulunmakta ve değerlendirme konusu gayrimenkuller 6 ayrı bağımsız bölüm olarak yer almaktadır. Mevcut durumda birleştirilen ve banka şubesi olarak kullanılan gayrimenkullerden 2 no.lu bağımsız bölüm 1.bodrum katta, 4 no.lu bağımsız bölüm zemin katta, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümler asma katta yer almaktadırlar. Taşınmazların birleştirilip kullanılmasına yönelik Yapı Kayıt Belgesi alındığı ancak yapı kayıt belgesine esas mimari projenin tapuya tescil edilmediği görülmüştür.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

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

2.3.1 İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" ve "Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planı" sınırları içerisinde "Konut + Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup,

- Blok Nizam,
- H1 (Yençok): 1 Kat
- H2 (Yençok): 10 Kat (30 m)
- Konut + Ticaret Alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

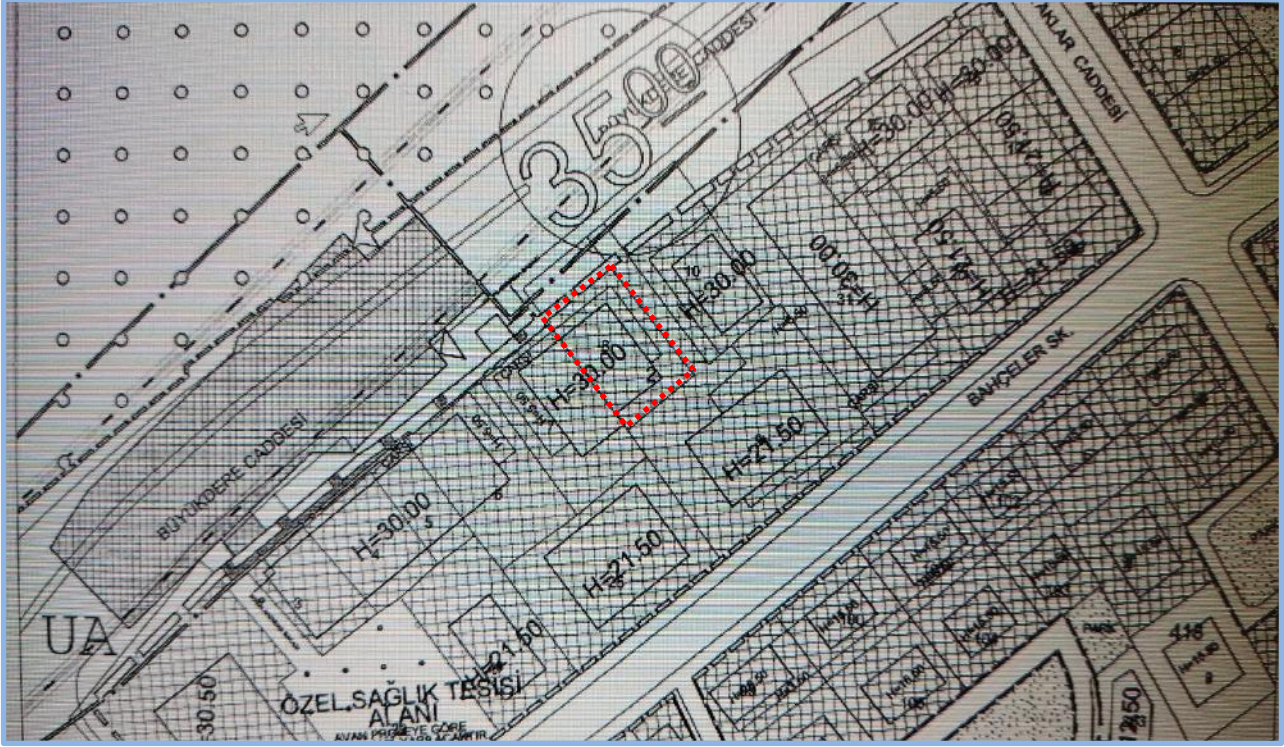
Parselin imar terki bulunmamaktadır.

Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre; Parselin 2 ada 35 nolu parsel ile tevhid şartı olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Parselin 12.10.2013 tarih, 28793 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2013/5381 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına karar verildiği görülmektedir.

Parselin 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kabataş – Beşiktaş – Şişli – Alibeyköy – Tekstilkent – Mahmutbey arası Metro hattı Uygulama İmar Planı değişikliği alanında kalmakta olup, yapılacak her türlü uygulama için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Alt Yapı Hizmetler Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.





Kaynak : Şişli Belediyesi İmar Arşivi

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

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

Tapu Müdürlüğü Arşivi

25.01.1973 onay tarihli ve 73/302 numaralı kat irtifakına esas web tapu projesi <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinde incelenmiştir.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

- 18.03.1973 onay tarihli yapının tamamı için verilmiş **Yapı Ruhsatı** yol seviyesi altında 1, yol seviyesi üstünde 8 katlı 3.612 m² alanlı yapı için düzenlenmiştir.
- 21.04.1975 tarih, 1772 numaralı **Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu** 2.kısmi bodrum + 1.bodrum + zemin + asma + 8 normal katlı inşaatın tamamlandığına dair düzenlenmiştir.
- 26.09.1986 tarih, 8/20 numaralı 2981 sayılı yasa kapsamında 12 no.lu bağımsız bölüm için **ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi** birlikte düzenlenmiştir.
- 26.05.1988, 88/2665 numaralı tasdikli proje harici iç tadilat ve 1.bodrum katta büyüme yapılmış bulunan yapının İş Bankası kısmına ruhsat ve iskan amaçlı röleve **Mimari Projesi** bulunmaktadır.
- 26.05.1988 tarih, 3/5 sayılı 2981 sayılı yasa kapsamında 1, 3, 5, 6, 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilerek ilave bölüme ile birlikte tek bağımsız bölümün banka haline dönüşmesi için **ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi** birlikte düzenlenmiştir.
- 09.04.1999, 99/1890 numaralı mevcut iskanlı binanın 1.bodrum + zemin + asma katında dahili tadilat **Mimari Projesi** bulunmaktadır.
- 14.04.1999 tarih, 1-44 sayılı dahili tadilat amaçlı **Yapı Ruhsatı** banka nitelikli 521,20 m² alanlı bir adet ünite için düzenlenmiştir.
- 04.05.2019 tarih, 6FR26G6H numaralı **Yapı Kayıt Belgesi** (2,4,9,10,11,12 nolu bağımsız bölümlerin birlikte kullanımı için alınmıştır.) düzenlenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.



Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için 21.04.1975 tarih, 1772 numaralı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu düzenlenmiştir. Ancak 09.04.1999, 99/1890 numaralı mevcut iskanlı binanın 1.bodrum + zemin + asma katında dahili tadilat amaçlı Mimari Projesi ile 14.04.1999 tarih, 1-44 sayılı Yapı Ruhsatı'na istinaden değerleme konusu mevcutta banka şubesi olarak kullanılan 2,4,9,10,11,12 nolu bağımsız bölümler birleştirilmiştir. Buna yönelik 04.05.2019 tarih, 6FR26G6H numaralı Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

Gayrimenkullerle ilgili tüm izinlerin alınmış olmasına rağmen tadilat ve röleve mimari projesinin tapuya tescil edilip yeniden kat mülkiyeti tesisi yapılmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konusu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunamamıştır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

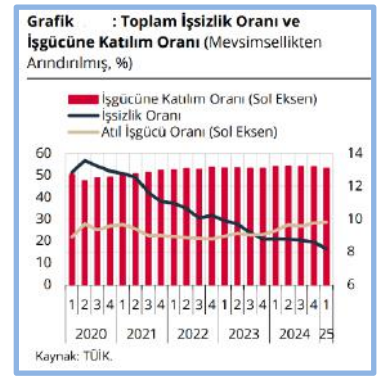
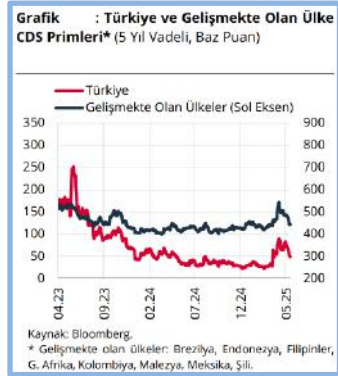
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki



bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir

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

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

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

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

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreten mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüştü ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

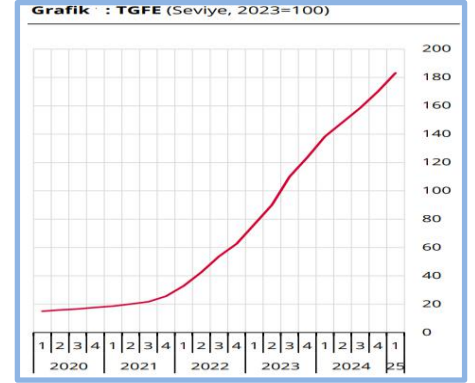
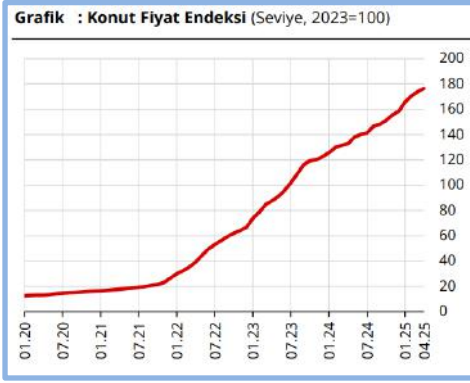
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adetini ipotekli olarak gerçekleştirirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

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

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.





Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaşma başlayacağı yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

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

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

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.



3.2.2 Şişli İlçesi

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

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

3.2.3 Fulya Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Fulya Mahallesi, Şişli'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Beşiktaş ilçesiyle de komşudur. Bu stratejik yerleşim, mahalleyi İstanbul'un farklı bölgelerine kolay erişilebilir kılar. Toplu taşıma açısından zengin olan Fulya, M2 ve M7 metro hatlarına yakınlığıyla öne çıkar. Ayrıca, 26A, 26B, 36G, 522 gibi otobüs hatları ve Nişantaşı-Eminönü minibüs hattı da mahalleye hizmet vermektedir.

2024 yılı itibarıyla Fulya Mahallesi'nin nüfusu 16.416 kişidir. Bu nüfusun 7.681'i erkek, 8.735'i ise kadındır. Fulya Mahallesi, iş dünyası açısından da önemli bir merkezdir. Birçok ofis binası ve ticari alan, girişimciler ve profesyoneller için fırsatlar sunmaktadır. Mahalledeki alışveriş merkezleri, butik mağazalar ve restoranlar, ekonomik canlılığı artıran unsurlardır.

3.2.4 Ulaşım

Konu taşınmaza ulaşım için Aytekin Kotil Caddesi ile Büyükdere Caddesi kesişiminden Büyükdere Caddesi üzerinden 145 m ilerledikten sonra sağımızda kalan parselde ulaşılır. Konu taşınmaz çevresinde Cevahir AVM, Torun Center, Bahçeşehir Üniversitesi, Şişli metro durağı, Mecidiyeköy Metrobüs durağı ve 1. Çevre Yolu bulunmaktadır. Merkezi bir bölgede yer almaktadır ve bu sebeple konu taşınmaza ulaşım otobüs, metrobüs, minibüs, metro, özel araç ve yaya olarak sağlanabilmektedir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesinde 527,69 m² yüzölçüme sahip 2 ada, 8 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Dikdörtgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 12 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin mevcutta kuzey tarafı Büyükdere Caddesi'ne cephe iken kadastral duruma göre Büyükdere Caddesi ile arasında 2 ada 35 parsel bulunmaktadır. Diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin neredeyse tamamı üzerinde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 51 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Kargir Apartman" dır. Bina 2 bodrum, zemin, asma ve 8 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının çatısı membran kaplama olup, dış duvarları sıva üzeri boyadır.

25.01.1973 onay tarihli ve 73/302 numaralı tapuya tescilli mimari projesine göre ana gayrimenkulün;

2. Bodrum katı sığınak, su deposu, kazan dairesi ve ortak alan hacimlerinden,

1.Bodrum katı 2 adet mobilya teşhir salonu nitelikli bağımsız bölümlerden,

Zemin katı 2 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden,

Asma katı 8 adet büro nitelikli bağımsız bölümlerden,

Normal katlarda ise her katta 2 adet olmak üzere toplamda 16 adet mesken nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.



Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	51
İnşaat Nizamı	:	Blok Nizam
Toplam Kat Adedi	:	12
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	28
Dış Cephe	:	Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut Değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller tapuya tescil edilmiş mimari projesine göre 6 adet bağımsız bölüm olup birleştirilerek banka şubesi nitelikli tek üniteye dönüştürülmüştür. Tapu projesine göre değerleme konusu bağımsız bölümlerin kattaki konumu ve brüt alanları aşağıdaki gibidir:

2. Bağımsız Bölüm : 1. Bodrum katta yer almaktadır. 206 m² alana sahiptir.

4. Bağımsız Bölüm : Zemin kat ve asma katta yer almaktadır. Zemin kat 161 m² + asma kat 20 m² olmak üzere toplam 181 m² alana sahiptir.

9. Bağımsız Bölüm : Asma katta yer almaktadır. 14 m² alana sahiptir.

10. Bağımsız Bölüm : Asma katta yer almaktadır. 32 m² alana sahiptir.

11. Bağımsız Bölüm : Asma katta yer almaktadır. 37 m² alana sahiptir.

12. Bağımsız Bölüm : Asma katta yer almaktadır. 42 m² alana sahiptir.

14.04.1999 tarih, 1-44 sayılı dahili tadilat amaçlı Yapı Ruhsatı ile ilgili bağımsız bölümler birleştirilmiş, 04.05.2019 tarih, 6FR26G6H numaralı Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır. Ancak röleve projesi tapuya tescil edilerek yeni hali ile kat mülkiyeti tescili yapılmamıştır.

09.04.1999 onay tarihli, 99/1890 numaralı Tadilat Mimari Projesine göre ve yerinde yapılan ilavelere istinaden bağımsız bölümlerin birleştirilmesiyle oluşan banka şubesinin toplam brüt alanının 591 m² olduğu tespit edilmiştir. 04.05.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi'nde beyan edilen 597 m²'lik alana yakın olmasından dolayı tarafımızca tespit edilen alan raporda esas alınmıştır.

Mevcut durumda;

Banka şubesinin 1. Bodrum katı, arşiv odası, teknik oda, kasa, WC ve koridor hacminden oluşup, 206 m² alana sahiptir.

Şubenin zemin katı, bankaya ait operasyon bölümleri ve toplantı odası hacminden oluşup, 161 m² alana sahiptir.

Şubenin asma katı, bankaya ait operasyon bölümleri, 1 adet ofis, WC ve arşiv odası hacminden oluşup, 224 m² alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde asma katta bulunan kat holünün banka şubesine katılarak arşiv odası oluşturulmuş olduğu tespit edilmiştir.

İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur. 1.Bodrum Katta; zeminler kısmen seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır.

Zemin Katta; zeminler seramik, kısmen halı kaplamadır. Duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır.

Asma Katta ; zeminler seramik ve kısmen halı kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m ²)	
Katlar	M ²
1.Bodrum Kat	206
Zemin Kat	161
Asma Kat	224
Toplam (m²)	591



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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, tadilat mimari projesi ile alansal uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın iç mekanlarında kullanım ihtiyacı ve fonksiyonuna göre bölümlendirme ve tadilat yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin birleştirilerek tek bir yapı haline getirildiği ve yeni yapı kayıt belgesinin 04.05.2019 tarihinde alındığı gözlemlenmiştir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Konu gayrimenkuller binanın 1.bodrum, zemin ve asma katında konumlanmaktadır. Gayrimenkullerin tamamı banka şubesi tarafından kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması,
- + Şehir merkezinde konumlu olması,
- + Prestijli bölgede bulunması.

Zayıf Yönleri

- * Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması
- * Yapının kullanım ömrünü tamamlamaya yakın olması (51 yıllık),
- * Yapı kayıt belgesine göre kat irtfakı kurulmamış olması.

Fırsat

- + Gelişmeye açık bölgede bulunması.

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Cevahir AVM karşısı	Zemin Kat	225	190	57.000.000	253.333	300.000	Konu taşınmazın cepheli olduğu cadde üzerinde Cevahir AVM karşısında konumlu, zemin katta yer alan 225 m² olarak pazarlanan 190 m² olduğu düşünülen, cadde üzerinde benzer inşaat özelliklerine ve yaşa sahip olan dükkan satılıktır. Satış fiyatı 57.000.000 TL olarak pazarlanmaktadır.	KW Platin, 0541 598 9596
2	Garaj sokak	Bodrum Kat + Zemin Kat	350	175	45.000.000	128.571	257.142	Konu taşınmaza yakın konumlu Garaj sokak üzerinde, araç ve yaya yoğunluğu olarak daha düşük olduğu, ön kullanım alanına sahip, zemin katı 200 m², bodrum katı 150 m² olarak pazarlanan zemin katı 150 m², bodrum katı 100 m² olarak düşünülen benzer inşaat özelliklerine ve yaşa sahip olan dükkan satılıktır. Satış fiyatı 45.000.000 TL olarak pazarlanmaktadır. *[Bodrum kat ¼ oranında zemine indirgenmiştir. [45.000.000 TL / ZİA:175 m²]	Yahya Uzun Emlak Danışmanlığı 0532 547 7200
3	Büyükdere Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat	100	89	90.000.000	900.000	1.011.235	Konu taşınmaza yakın konumlu Büyükdere Caddesi üzerinde, araç ve yaya yoğunluğunun benzer olduğu, 100 m² olarak pazarlanan 89 m² olduğu düşünülen, cadde üzerinde bakımlı ve yeni binada konumlu olan dükkan satılıktır. Satış fiyatı 90.000.000 TL olarak pazarlanmaktadır.	Garage İstanbul Gayrimenkul , 0532 410 6957
4	Abide-i Hürriyet Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat	240	145	42.500.000	177.083	293.103	Konu taşınmaza yakın konumlu Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde, araç ve yaya yoğunluğunun daha düşük olduğu, bodrum katı 70 m², zemin katı 85 m² ve asma katı 85 m² olmak üzere toplam 240 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 42.500.000 TL olarak pazarlanmaktadır. *Bodrum kat ¼ oranında, asma kat ½ oranında zemine indirgenmiştir.	Coldwell Banker Yön 2 , 0541 740 2350
5	Büyükdere	Bodrum Kat	536	320	120.000.000	223.881	375.000	Konu taşınmaza yakın konumda, benzer	Türkiye İş



Caddesi	+ Zemin Kat + Asma Kat	özelliklere sahip, eskiden banka şubesi olarak kullanılan, bodrum katı 184 m ² , zemin katı 195 m ² ve asma katı 157 m ² olmak üzere toplam 536 m ² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 120.000.000 TL olarak pazarlanmaktadır. *Bodrum kat ¼ oranında, asma kat ½ oranında zemine indirgenmiştir.	Bankası A.Ş., 0(850) 724 9899
6	Beyan	Bölgede gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişiden alınan şifahi bilgilere göre; bölgede emlak fiyatlarının uzun süredir durgun olduğu, değerlendirme konusu taşınmazın 120.000.000 – 130.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	
*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.			

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
6	Abide-i Hürriyet Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	240	145	200.000	833	1.379	Konu taşınmaza yakın konumlu Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde, araç ve yaya yoğunluğunun daha düşük olduğu, bodrum katı 70 m ² , zemin katı 85 m ² ve asma katı 85 m ² olmak üzere toplam 240 m ² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Yapılan görüşmelerde taşınmazın kira bedelinin 200.000 TL olduğu beyan edilmiştir. *Bodrum kat ¼ oranında, asma kat ½ oranında zemine indirgenmiştir.	Coldwell Banker Yön 2, 0541 740 2350
7	Büyükdere Cad.	Zemin Kat	100	100	300.000	3.000	3.000	Konu taşınmaza yakın konumlu Büyükdere Caddesi üzerinde, araç ve yaya yoğunluğunun benzer olduğu, 100 m ² olarak pazarlanan 100 m ² olduğu düşünülen, cadde üzerinde bakımlı ve yeni binada konumlu olan dükkan kiralıktır. Yapılan görüşmelerde taşınmazın kira bedelinin 300.000 TL olduğu beyan edilmiştir.	Garage İstanbul Gayrimenkul , 0532 410 6957
8	Garaj Sokak	Bodrum Kat + Zemin Kat	350	217	250.000	714	1.152	Konu taşınmaza yakın konumlu Garaj sokak üzerinde, araç ve yaya yoğunluğu olarak daha düşük olduğu, ön kullanım alanına sahip, zemin katı 200 m ² , bodrum katı 150 m ² olarak toplam alanı 350 m ² olarak pazarlanan zemin katı 180 m ² , bodrum katı 150 m ² olarak düşünülen benzer inşaat özelliklerine ve yaşa sahip olan dükkan kiralıktır. Yapılan görüşmelerde taşınmazın kira bedelinin 250.000 TL olduğu beyan edilmiştir. *Bodrum kat ¼ oranında zemine indirgenmiştir.	Yahya Uzun Emlak Danışmanlığı , 0532 547 7200
9	Pazar Mah. Gaziosman paşa Cad.	Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	540	312	760.000	1.407	2.435	Konu taşınmaza yakın konumlu Halaskargazi cadde üzerinde araç ve yaya yoğunluğunun benzer olduğu, bodrum katı 120 m ² , zemin katı 180 m ² , asma katı 240 m ² olarak pazarlanan , bodrum katı 110 m ² , zemin katı 170 m ² , asma katı 230 m ² olarak düşünülen benzer inşaat özelliklerine ve yaşa sahip olan dükkan kiralıktır. Yapılan görüşmelerde taşınmazın kira bedelinin 760.000 TL olduğu beyan edilmiştir. *Bodrum kat ¼, oranında asma kat ½ oranında zemine indirgenmiştir.	TARUS PROPERTY, 0535 233 7776
10	Halaskargazi Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	450	299	760.000	1.689	2.541	Konu taşınmaza yakın konumlu Halaskargazi cadde üzerinde araç ve yaya yoğunluğunun benzer olduğu, bodrum katı 75 m ² , zemin katı 180 m ² , asma katı 200 m ² olarak pazarlanan beyanına uygun olduğu düşünülen benzer inşaat özelliklerine ve yaşa sahip olan dükkan kiralıktır. Yapılan görüşmelerde taşınmazın kira bedelinin 760.000 TL olduğu beyan edilmiştir. *Bodrum kat ¼, oranında asma kat ½ oranında zemine indirgenmiştir.	Kuledibi Gayrimenkul , 0533 512 8834
11	Beyan	Bölgede gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişiden alınan şifahi bilgilere göre; bölgede emlak fiyatlarının uzun süredir durgun olduğu, değerlendirme konusu taşınmazın 450.000 – 550.000 TL/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.							
*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar oranında indirgenmiştir.									



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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

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

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

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

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 320.000 TL/m² - 500.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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



Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

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

2. Emsalin ön kullanımın bulunması şerefiyelendirme tablosunda olumlu olarak göz önünde bulundurulmuştur.

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

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	57.000.000	45.000.000	90.000.000	42.500.000	120.000.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	54.150.000	42.750.000	81.000.000	40.375.000	114.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	225	350	100	240	536	m ²
Alan Düzeltmesi	18%	100%	12%	71%	68%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	190	175	89	140	320	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	253.333	128.571	900.000	177.083	223.881	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	285.000	244.286	910.112	288.393	356.250	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	25%	30%	5%	20%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	15%	-25%	10%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	5%	-10%	5%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	-15%	-5%	0%	%
Toplam Düzeltme	30%	50%	-45%	30%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	370.500	366.429	500.562	374.911	356.250	TL/m ²
			393.730,22			TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için 394.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Birim Kira Değeri (Zemin Kat)

	E6	E7	E8	E9	E10	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	200.000	300.000	250.000	760.000	760.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	7%	10%	6%	12%	12%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	186.000	270.000	235.000	668.800	668.800	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	240	100	350	540	450	m ²
Alan Düzeltmesi	66%	0%	61%	73%	51%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	145	100	217	312	299	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	833	3.000	714	1.407	1.689	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.283	2.700	1.083	2.144	2.237	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	0%	15%	0%	0%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	-10%	-20%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-8%	-15%	-5%	0%	-3%	%
Toplam Düzeltme	-3%	-35%	10%	0%	-3%	%



Şerefiye Uygulanmış Değer	1.244	1.755	1.191	2.144	2.170	TL/m²/Ay
Ortalaması			1.700,76			TL/m²/Ay

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin zemin katlar için 1.700 TL/m²/ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün değerinin takdiri için emsal alınan değerler "konum, inşaat özellikleri, mimari özellikler ve alan büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)	Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1.Bodrum Kat	206	98.500	20.291.000
Zemin Kat	161	394.000	63.434.000
Asma Kat	224	197.000	44.128.000
Toplam (m²)	591		127.853.000
Toplam Yaklaşık			128.000.000 TL

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

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



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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

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

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat No	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²/Ay)	Değer (TL/Ay)
1.Bodrum Kat	206	425	87.550
Zemin Kat	161	1.700	273.700
Asma Kat	224	850	190.400
Toplam (m²)	591		551.650

Toplam Yaklaşık 550.000 TL/Ay

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar kira değerinin **550.000 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının “**Dükkan/Banka Şubesi**” olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	128.000.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	550.000 TL

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

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

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **128.000.000-TL (Yüz Yirmi Sekiz Milyon-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "beyan" kaydı olduğu görülmüştür.

Beyan 1 : YÖNETİM PLANI: : 25/08/1973 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müşterek)

Beyan 2 : 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) (Müşterek)

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için 21.04.1975 tarih, 1772 numaralı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu düzenlenmiştir. 09.04.1999, 99/1890 numaralı mevcut iskanlı binanın 1.bodrum + zemin + asma katında dahili tadilat amaçlı Mimari Projesi ile 14.04.1999 tarih, 1-44 sayılı Yapı Ruhsatı'na istinaden değerlendirme konusu mevcutta banka şubesi olarak kullanılan 2,4,9,10,11,12 nolu bağımsız bölümler birleştirilmiştir. Buna yönelik 04.05.2019 tarih, 6FR26G6H numaralı Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır. Yapı Kayıt Belgesine esas röleve mimari projesi tapuya tescil edilmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin tadilat amaçlı mimari projesiyle büyük oranda uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 2 ada 8 parsel üzerinde konumlu olan değerlendirme konusu gayrimenkuller için yapı kayıt belgesi alınmış olduğundan yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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



Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin dükkan ve büro, fiili kullanımın ise ticari ve kiraya verme amaçlı banka şubesi olması nedeniyle tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 22.madde 1.fıkrası 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 bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Rapor konusu gayrimenkuller kira geliri elde etme amacıyla birlikte banka şubesi olarak kullanılmakta, kat mülkiyeti tesis edilmiş olmakla birlikte ayrıca yapı kayıt belgesi de alınmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde değerlendirme konusu gayrimenkullerin "Dükkan/Bağımsız Bölüm" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

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

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

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

6 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	128.000.000	153.600.000 TL

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

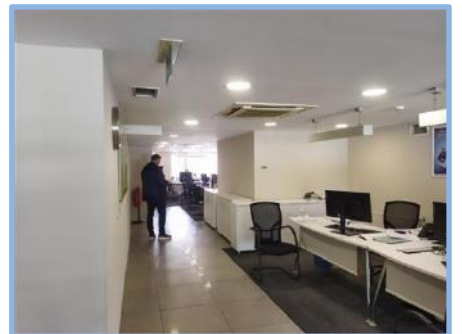
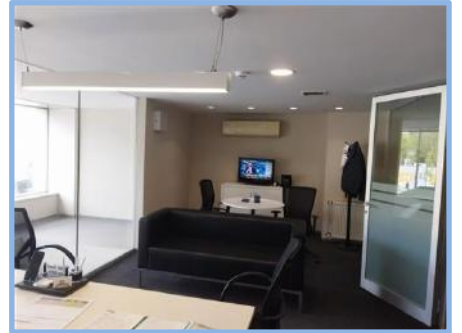
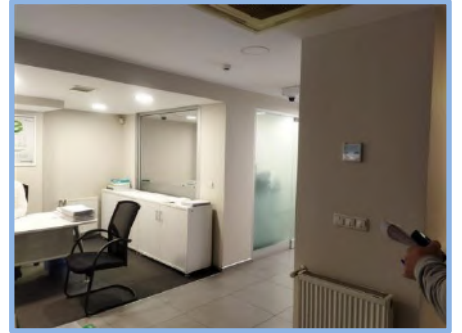
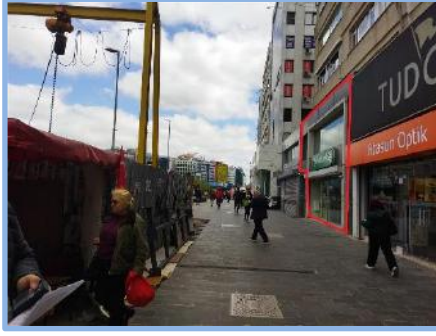


11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
4. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
5. Mimari Proje
6. Mimari Proje (WEB TAPU)
7. İmar Durumu
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Ruhsatı
10. Yapı Kayıt Belgesi
11. UAVT Sorgu Kodu
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



1.FOTOĞRAFLAR



2.TAPU ÖRNEĞİ

						
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ						
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL				
	İlçe:	ŞİŞLİ				
	Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ					
	Ada:	2	Parsel:	8		
	Yüz Ölçümü: 527,69 m2					
	Niteliği: kargir apartman					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	MOBİLYA TESŞHİR SALONU	Arsa Payı:	10/460	Proje m²:	
	Blok/Giriş/Kat No:	-/- / BODRUM	Bağımsız Bölüm No:	2	Cilt/Sayfa No:	20 - 1889
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:			
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ					
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	82991553	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti:					
	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	14/01/2020 - 898	Siciline Uygundur	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Sayıştayca Yetkili Müdür Yardımcısı
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:	DİKİLİTAŞ		
	Ada:	2	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	527,69 m2		
Niteliği:	kargir apartman			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	DÜKKAN	36/460	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ZEMİN	4	20 - 1891

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

TESCİL İLİSKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	82991555	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Verilis Tarihi: 14/01/2020 Sırası KATTA Yetkili Müdür Yardımcısı

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:	DİKİLİTAŞ		
	Ada:	2	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	527,69 m2		
	Niteliği:	kargir apartman		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	BÜRO	6/460	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ASMA	9	20 - 1896

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	82991560	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Verilis Tarihi: 14/01/2020 Savaş AYTA Yetkili Müdür Yardımcısı

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





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	DİKİLİTAŞ		
	Ada:	2	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	527,69 m2		
	Niteliği:	kargir apartman		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	BÜRO	4/460	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ASMA	10	20 - 1897

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	82991561	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Verilis Tarihi : 14/01/2020 Savas KAYA Yetkili Müdür Yardımcısı

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:	DİKİLİTAŞ		
	Ada:	2	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	527,69 m2		
	Niteliği:	kargir apartman		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	BÜRO	6/460		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / ASMA	11	20 - 1898	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	82991562	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Sayı: KAY- Yetkili: Müdür Yardımcısı	

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:	DİKİLİTAŞ		
	Ada:	2	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	527,69 m2		
	Niteliği:	kargir apartman		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	BÜRO	6/460	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ASMA	12	20 - 1899

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	82991563	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun dur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Savcı: AYTA Yetkili Müdür Yardımcısı

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



2.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-5-2025-15:16



Kaydı Oluşturan: FATİH TOSUN (VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182325189540	20250514-824-F06442	18954

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991553	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MOBİLYA TESSHİR SALONU
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	20/1889	Arsa Pay/Payda:	10/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
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	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 2

	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	
--	-----------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188268	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BNn_INq8VwZ4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BİLGİLE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:43

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:43

**Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991555	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DIKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	20/1891	Arsa Pay/Payda:	36/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 2

	VKN:4810040485	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188269	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

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

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:43

**Kayıt Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991560	AT Yüzölçüm(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//9
Cilt/Sayfa No:	20/1896	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
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 / 2

	VKN:4810040485	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188270	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ed6jpWgZf6u kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:44

**Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991562	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//11
Cilt/Sayfa No:	20/1898	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ 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 / 2

	VKN:4810040485	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188272	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C0ppD-Nr8Dq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:44

**Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	2/8
Taşınmaz Kimlik No:	82991563	AT Yüzölçüm(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//12
Cilt/Sayfa No:	20/1899	Arsa Pay/Payda:	6/460
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
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 / 2

	VKN:4810040485	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188273	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

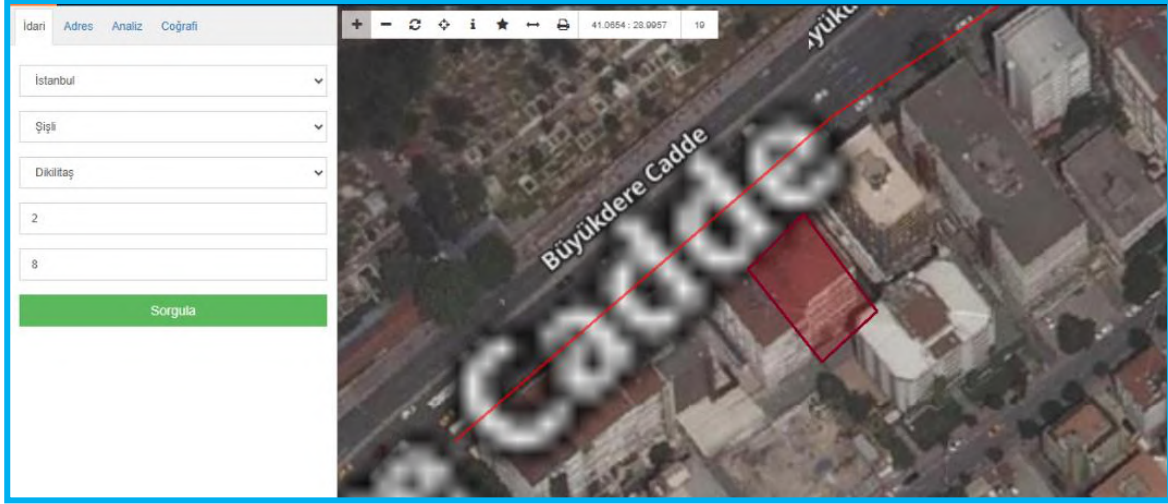
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **uptIPTvU0s1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



4. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

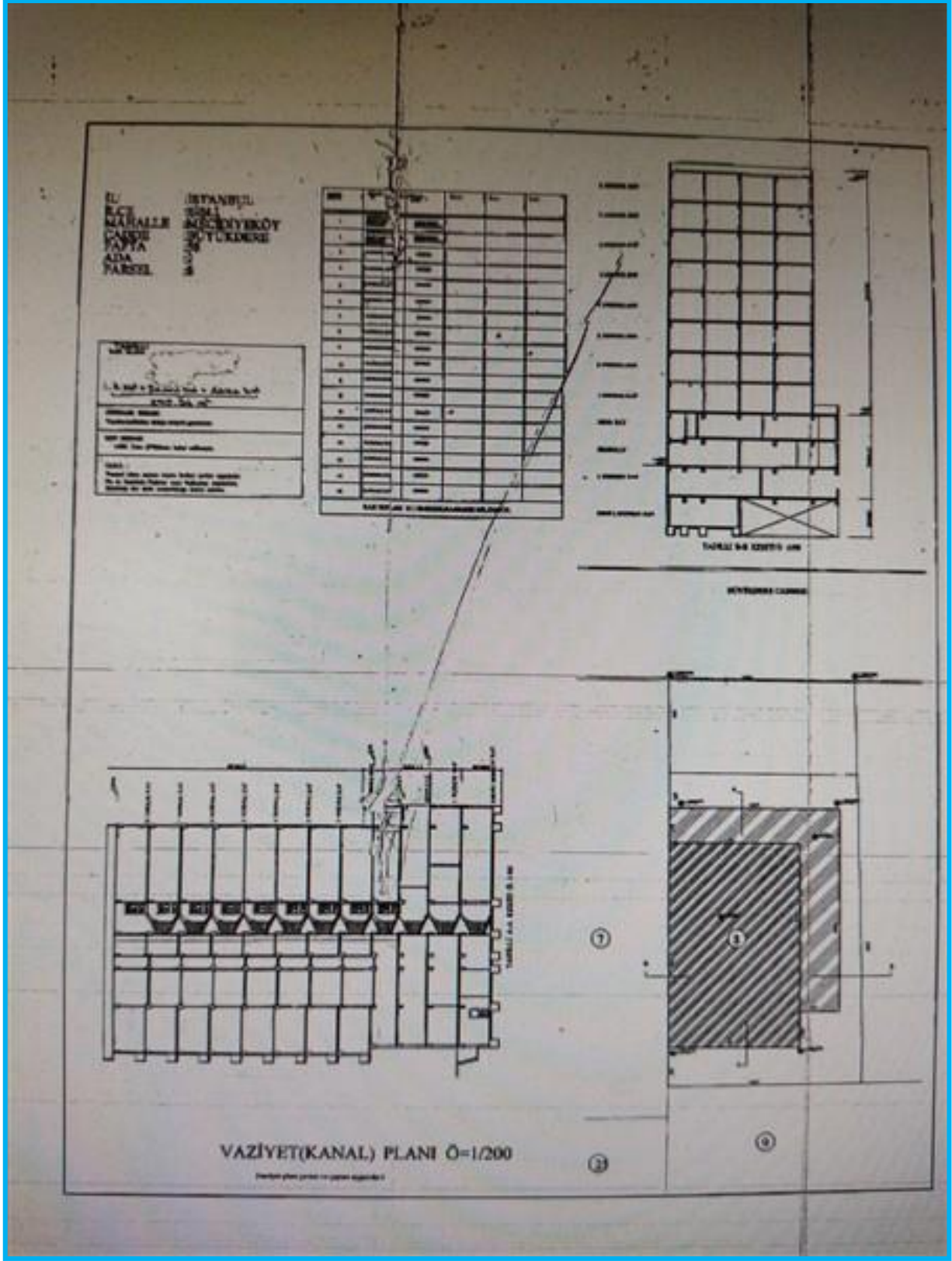


Öznitelik Bilgisi		Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi	Bodrum	Mobilya Teshir Salonu
İl	Istanbul	Zemin	Dükkan
İlçe	Sisli	Zemin	Dükkan
Mahalle/Köy	Dikilitas	Asma	Büro
Mahalle No	144430	Asma	Büro
Ada	2	Asma	Büro
Parsel	8	Asma	Büro
Tapu Alanı	527,69	Asma	Büro
Nitelik	Kargir Apartman	Asma	Büro
Mevkii	Dikilitas	Asma	Büro
Zemin Tip	Kat Mülkiyet	Asma	Büro
Pafta	58	1	Mesken
Favorilere ekle		1	Mesken

Bağı Detaylar	
Tip	Alan (m2)
Yapı	387.47

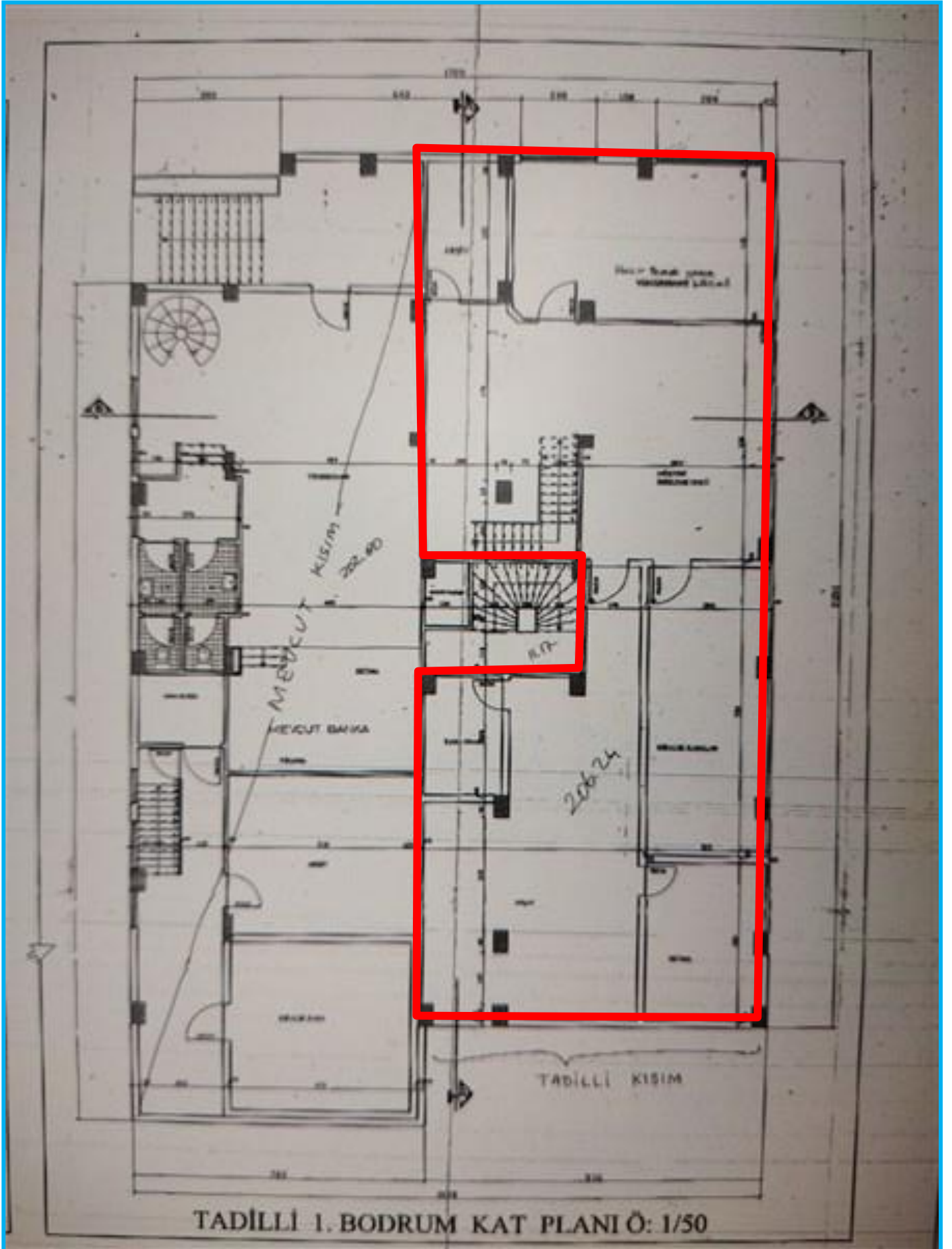


Proje Kapağı

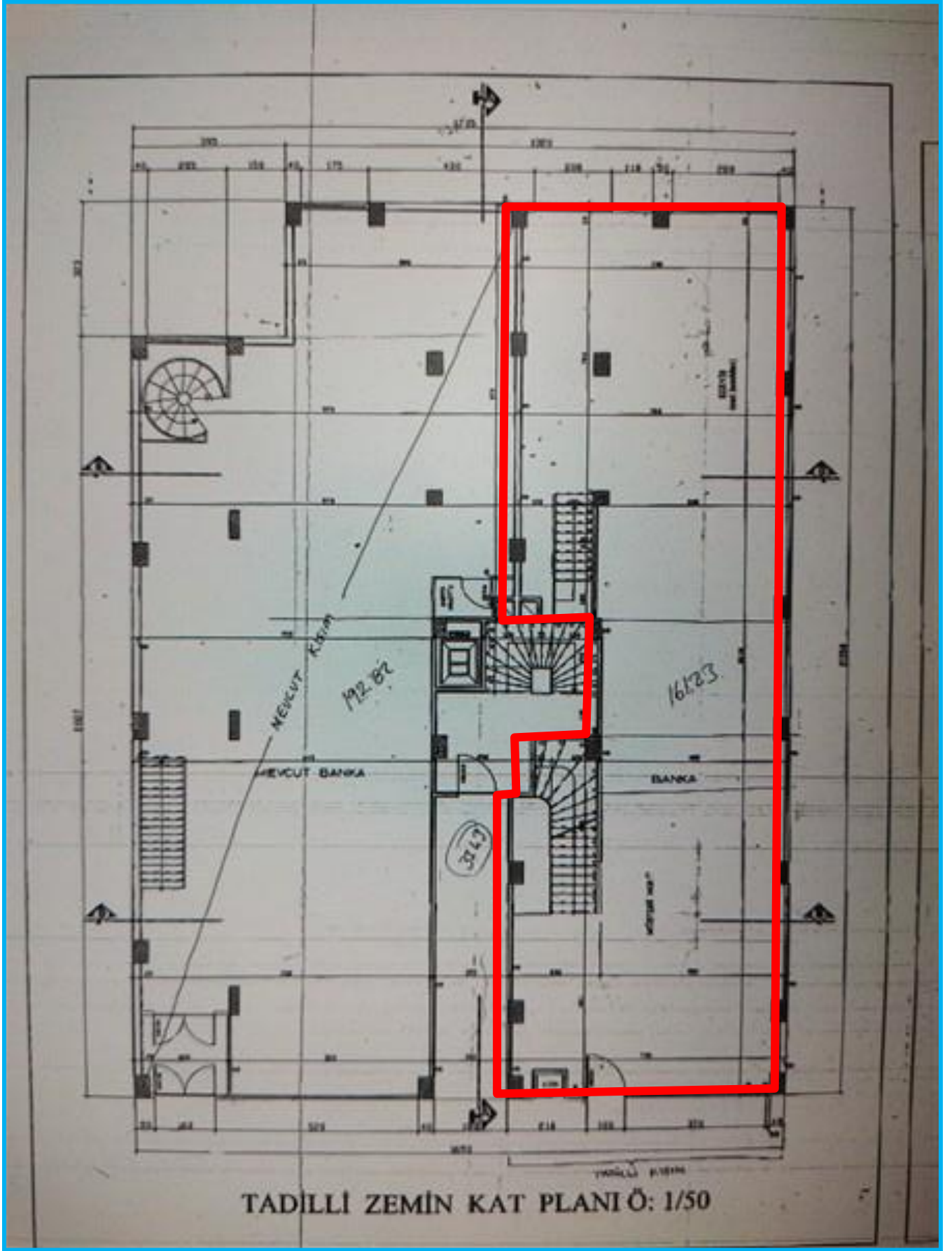


Vaziyet Planı- Kesit

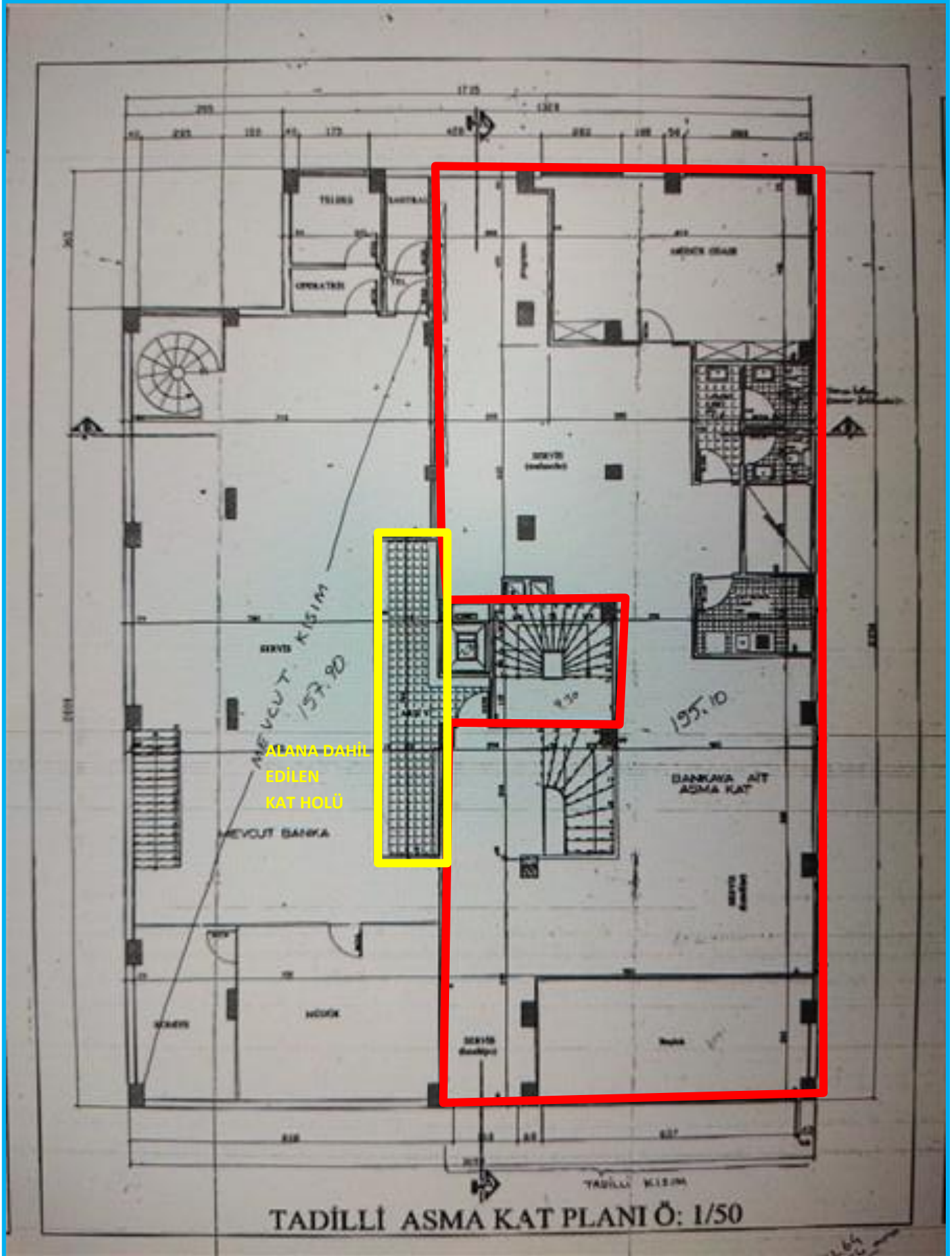




1.Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



Asma Kat Planı



6.MİMARİ PROJE (WEB TAPU)

TAPU D. Kona: 4049

5846 Sayılı Fikir ve Sanat Hakkında Kanun'un 3456 maddesi
Mühür ve Mühürlemler Kanunu'nun 1303 sayılı TMMB
PROJE YAPILAN LİFLERİN LİZİN ALMADAN PROJESİNİN
UYGULANMA HİÇ BİR DEĞERLİLİK YAPILAN
sadece 5104 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesi
maddesindeki görevleri yerine getirmekle sorumludur.

ARSA	YAPI	YAPI SAHİBİ	MÜTEAHHİT FIRMA
YERİ: Denizli	ÇİNE KAT ADI: B100-1204-1	YAPI SAHİBİ: Necati Paşacı	MÜTEAHHİT FIRMA: Hasan Çınar
TAPU KAT: Antalya	İHLA AMACI: Dükkan	ADLİ YER: Adli Paşacı	
ADAPTE: 5825/2	TARİH: 1997	ADLİ YER: Adli Paşacı	
ALANI:	BİNA İNŞ. SAN.	ADLİ YER: Adli Paşacı	

PROJE MÜELLİFİ	MİMARİ FENNİ MESUL	TEKNİK KOORDİNAS.
ADI SOYADI: ABDULLAH BUDAK	ADI SOYADI: ABDULLAH BUDAK	ADI SOYADI: ABDULLAH BUDAK
UNVANI: Mimar (I.D.G.S.A.)	UNVANI: Mimar (I.D.G.S.A.)	UNVANI: Mimar (I.D.G.S.A.)
MİLLET OR. OK. DİP. NO: 510-10563-1973	MİLLET OR. OK. DİP. NO: 510-10563-1973	MİLLET OR. OK. DİP. NO: 510-10563-1973
BEL. R. İM. KAY. NO: 5489	BEL. R. İM. KAY. NO: 5489	BEL. R. İM. KAY. NO: 5489
VERGİ SK. NO: 2411334	VERGİ SK. NO: 2411334	VERGİ SK. NO: 2411334
ADRESİ: 2411334	ADRESİ: 2411334	ADRESİ: 2411334

163/133121

13 MAYIS 1997

BELEDİYE ONAYLARI

5825 Ada 02 Parsel

İçin hazırlanan işbu proje İmar plânına ve yönetmeliğine uygundur. 07/08/1997

Ruhsat Ser. Sefi

Harfler Tarafından İncelendi

Ruhsat Ser. Sefi

07/08/1997

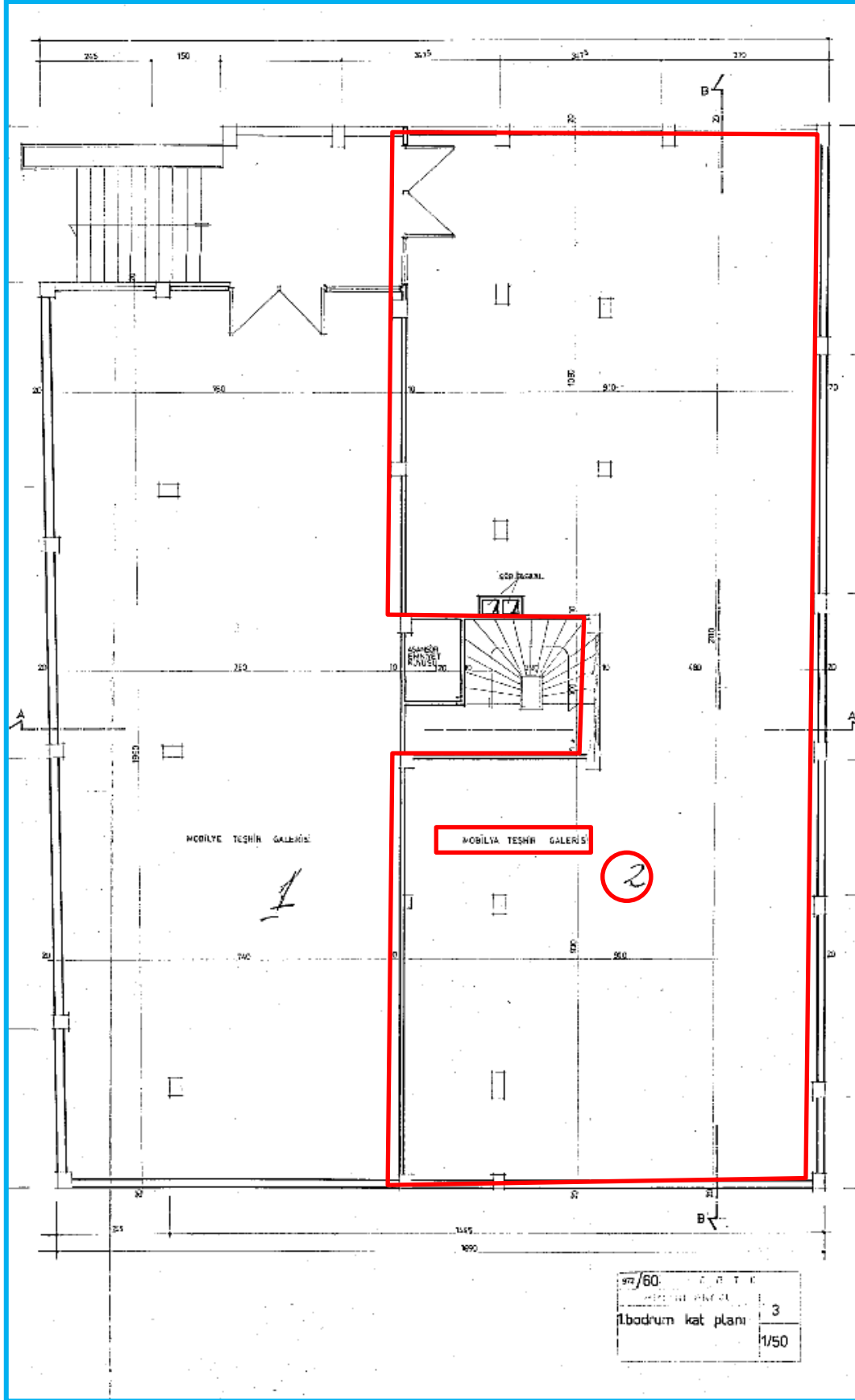
07/08/1997 tarih ve 003381 No.lu Makhuzu ile bina inşaat harcının ödendiği tevsik olunmuştur.

07/08/1997

07/08/1997 tarih ve 003381 No.lu Ruhsat ile inşasına müsaade edilmiştir.

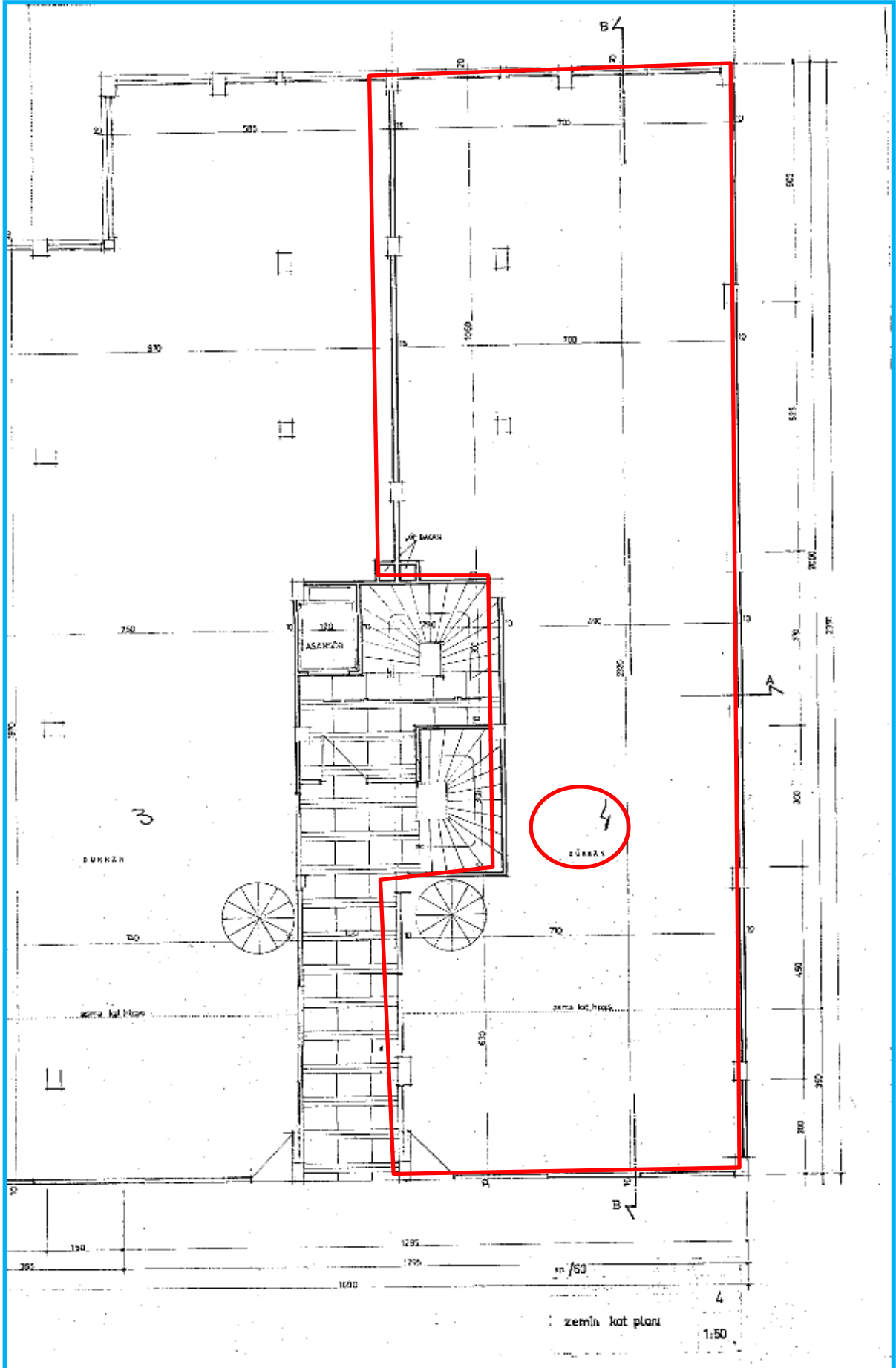
TEKNİK ONAY

SUBASMAN VİZE



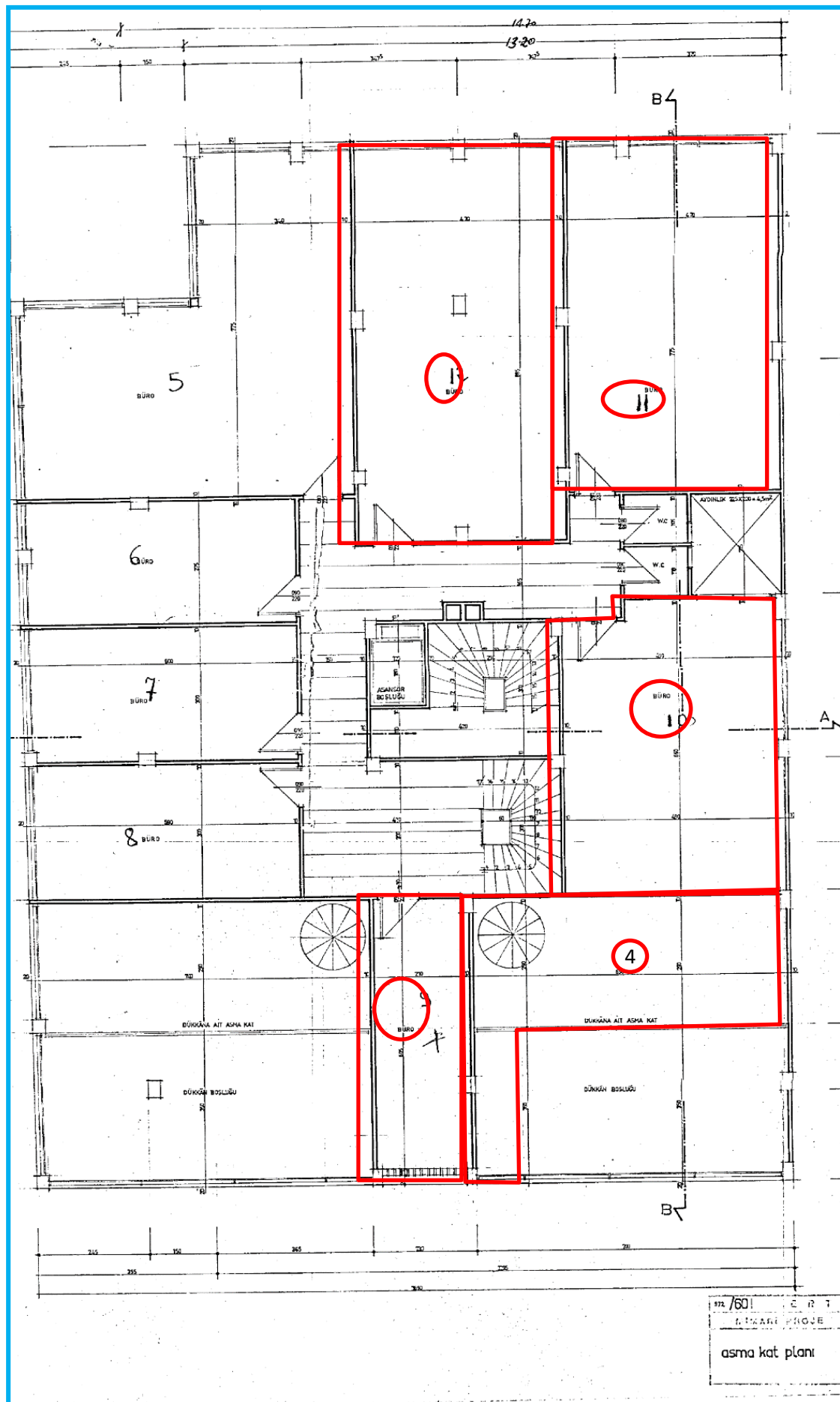
1.Bodrum Kat Planı





Zemin Kat Planı

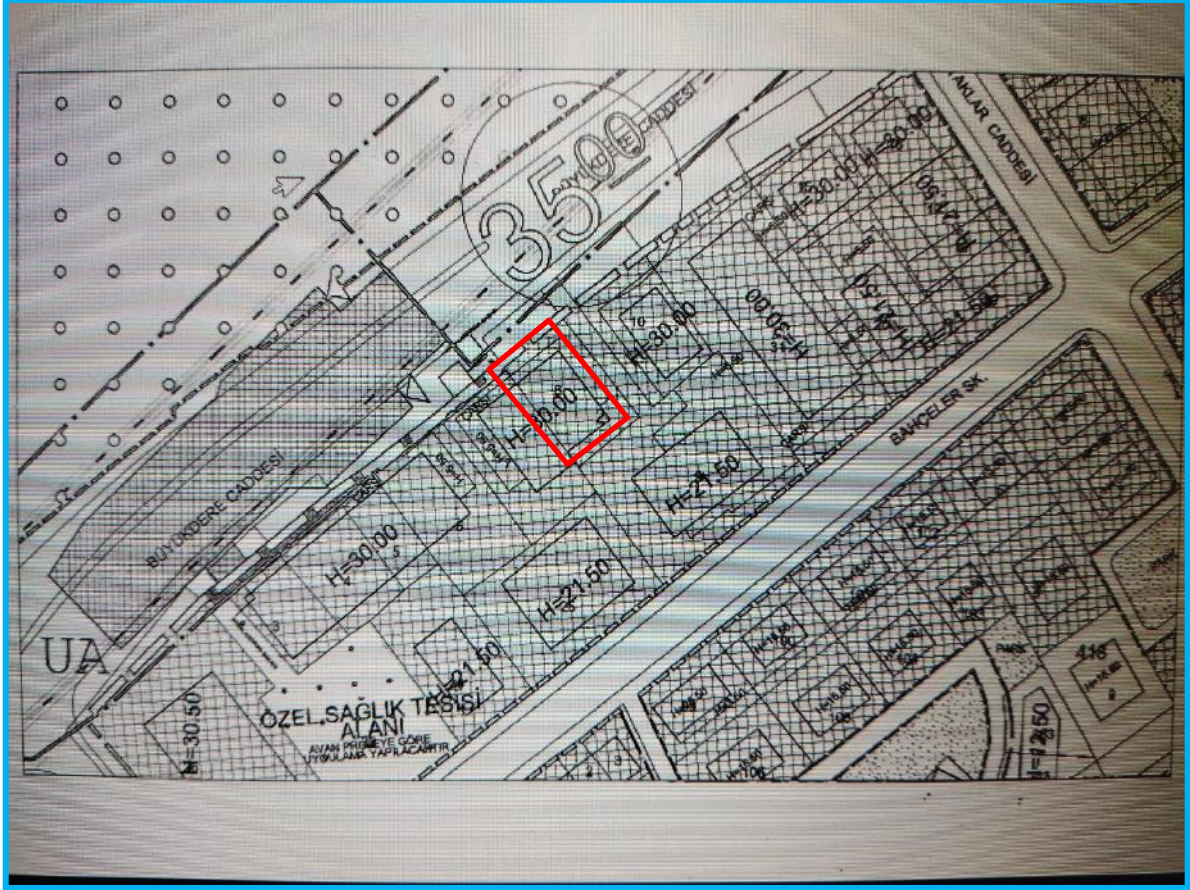




Asma Kat_Planı



7. İMAR DURUMU



İmar Durum Yazısı

	T.C. ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: S-17046730-754-4718/14810 Tarih: 04.09.2024 Çizim Numarası: 2024-40210  
Sayı : E-17046730-754-4718/14810		04.09.2024
Konu : İstanbul 24. Sulh Hukuk Mahkemesi [2024/1209]		
DAĞITIM YERLERİNE		
İlgi : 29.08.2024 tarihli ve (2024/1209) sayılı yazınız.		
Şişli, Fulya Mahallesi, 2 ada 8 parsel sayılı yere ait bilgi ve belgeler talep edilmiştir. Söz konusu yer; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H1:10 Kat - H2:1 Kat irtifada, blok nizamı, ticaret + konut alanında kalmaktadır. İmar plan örneği yazımız ekindedir. Yapı kullanma izin belgesi hakkındaki hususlar, Yapı Kontrol Müdürlüğünce değerlendirilecek olup bilgi edinilmesi ve gereği hususu arz/rica olunur.		
İlker ÇELEBİ Başkan Yardımcısı		
Ek :2 ada 8 parsel - imar plan örneği		
Dağıtım :		
Gereği :		
İstanbul 24. Sulh Hukuk Mahkemesi Hakimliğine	Bilgi :	Yapı Kontrol Müdürlüğüne (Ek konulmadı)
Ön İzleme	Profil	Notlar
İlişkili Dokümanlar		
doc.sisli.bel.tr:7000 default\Eksper3		





T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

30 Kasım 2015

Proje ve Ruhsat Birimi

Sayı : 2015-15462-R-1898914

Konu :

T.C.
İSTANBUL
12. SULH HUKUK MAHKEMESİ'NE

İLGİ : 30.10.2015 tarih ve 2015/1086 Esas sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile ŞİŞLİ İlçesi, FULYA Mahallesi, 2 ada, 8 parselde bulunan taşınmazla ait imar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Bahse konu yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri hakkında Tadil Planında H1=1 kat, (Hmax=5.50m.) çarşı, H2=10 kat, (Hmax=35.50m.) irtifalı blok nizam Ticaret + Konut alanında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli imar planı örneği yazımız ekindedir.

Söz konusu parsel; 07.11.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kabataş-Beşiktaş-Şişli-Alibeyköy-Tekstil Kent-Mahmutbey arası Metro Hattı Uygulama İmar Planı Değişikliği Planında kalmakta olup, yapılacak her türlü imar uygulaması için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu parselde ait 14.04.1999 tarih, 99/1-44 sayılı ruhsata esas 09.04.1999 tarih, 99/1892 sayılı proje sureti ve plan sureti yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

16.11.2015 Raporör Meral KARAKUŞ

16.11.2015 Büro Sorm. Nuran ÖZDEN

17.11.2015 Müdür Nimet TOPRAK

Haluk GÖZTEPE
Belediye Başkanı
Teknik Başkan Yardımcısı

FK - Proje Sureti

İzleme Profil Notlar İlişkili Dokümanlar

doc.sisli.bel.tr:7000 default\Eksper3

10:12

8. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

E. G. İ.
BELEDİYE MÜDÜRLÜĞÜ
İmar ve Planlama Müdürlüğü
İzmir Şubesi
Sayı : 61012/1973

Mülkiyet tarihli : 28.3.1973
Mirasat No. su : 1772
Muayene tarihli : 24.1.1973
Yapı sahibinin adı : Y. Mimar

Özhan Kılıç ve his.

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pasta No.	Ada No.	Parsel No.	Kayı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJEVİN İhtisat tarihi	Ruhsat No.
İçli, Dikilitaş mah. İçli-8. Döve cad.	58	2	8	-	0302	25.1.1973	302

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2.kısmi bodrum + 1.bodrum zemin + zemin + 8 normal katlı inşaatın tamamlandığına dair rapordur.

Not: 2.kısmi bodrumda, oğlaklı, kalorifer, ımpac, 1.bodrum katte, 2 mobilya Tesisatı, Zemin katte, 2 dukkân, 8 normal katte, 2 garajı vardır. İşbu rapor 6 mülke olarak tarafımızdan tescim ve imz edilmiştir. Aynı katte 8 büro ve zemin katteki dükkanlara ait asma katlar vardır.

Y. Mühendis **Cihot Bageran** **Y. Mimar**
Y. Mühendis Doktor Y. Mimar

61012..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1603 sayılı K. nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılması bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğüne Emlik alın vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izni verilmesine verilmesi rica ederim.

61012-1973

ARIF OZKURTULU
İz. Şb. Şefi

ARIF OZKURTULU
İz. Şb. Şefi

Yapı Muayene Kullanma İzin Belgesi (Ön Sayfa)

9.YAPI RUHSATI

2981 Sayılı yasa kapsamındaki yapının

İSTANBUL İlçe: **SİĞIRI** Belediye: **SİĞIRI**

* Belge ne için ve ☐ İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Daimi - Geçici) ☐ YAPI KULLANMA İZİNİ ☒ RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRİKTE

Bölüm 1 - Yapının varlığı (Adres) Bölüm 2 - Yapının sahibi ve yetkili duruş

Semti: **SİĞIRI** Mahallesi: **DİKİLİTAS** Sokak: **SİĞIRI-BÜYÜKDERE CAD.** Kapı No.su: **36** Pafta No: **58** Ada No: **12** Parsel No: **18** Arsa sahibi: **Haslar Makine Ticaret ve Sanayi A.Ş.**

Bölüm 3 - Kapsam: 1 - Gecekondu ☐ 2 - Hisseli arsa veya arazi ☐ 3 - Kendi parseli içinde ☐ a) Bitmiş yapı için verilmiştir. ☐ b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir. ☐ c) Tadilat için verilmiştir. ☐ d) Tamiyat için verilmiştir. ☐ e) Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

Bölüm 4 - Yapının faaliyet alanları: 1 - İskeletli bölge ☐ 2 - Beton blok ☐ 3 - Braket ☐ 4 - Tüpe ☐ 5 - Alışveriş ☐ 6 - Diğer ☐

Bölüm 5 - Kullanma amacı ve yüzölçümü: 1 - Evi ☐ 2 - Apartman ☐ 3 - Dükkan ☐ 4 - Mağaza sayısı ☐ 5 - Pasa içindeki dükkan sayısı ☐ 6 - İşletme bürsü için ☐ 7 - Depo ☐ 8 - Sinema ☐ 9 - Oteller ☐ 10 - Lokanta ☐ 11 - Fabrika ☐ 12 - Atölye ☐ 13 - İmalathane ☐ 14 - Hastane ☐ 15 - Çiftlik ☐ 16 - Cami ☐ 17 - Resim ☐ 18 - Diğer (İsmi) ☐

Bölüm 6 - Yapının kat, adet, yüksekliği, maliyeti: 1 - Kat sayısı ☐ 2 - Toplam kat sayısı ☐ 3 - Kat sayısının üstündeki kat sayısı ☐ 4 - Kat sayısının altındaki kat sayısı ☐ 5 - Yapının yüksekliği (metre) ☐ 6 - Gecekondu ☐

Bölüm 7 - Belediye geliri (Harç): 1 - Harç bedeli ☐ 2 - Eas maliki ☐ 3 - Beyan edilen harç bedeli TL/m² ☐ 4 - Tapu tahsis belgesindeki m² ☐ 5 - Tapu tahsis belgesinde olduğu tarih ☐ 6 - Tapu tahsis belgesine göre harç ☐

Bölüm 8 - Özellikler: 1 - Elektrik ☐ 2 - Havalandırma ☐ 3 - Sıhhi tesisat ☐ 4 - Isıtma ☐ 5 - Su tesisatı ☐ 6 - Diğer ☐

Bölüm 9 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 10 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 11 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 12 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 13 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 14 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 15 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 16 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 17 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 18 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 19 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 20 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 21 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 22 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 23 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 24 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 25 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 26 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 27 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 28 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 29 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 30 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 31 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 32 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 33 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 34 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 35 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 36 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 37 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 38 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 39 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 40 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 41 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 42 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 43 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 44 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 45 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 46 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 47 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 48 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 49 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 50 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 51 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 52 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 53 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 54 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 55 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 56 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 57 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 58 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 59 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 60 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 61 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 62 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 63 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 64 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 65 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 66 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 67 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 68 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 69 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 70 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 71 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 72 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 73 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 74 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 75 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 76 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 77 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 78 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 79 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 80 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 81 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 82 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 83 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 84 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 85 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 86 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 87 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 88 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 89 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 90 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 91 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 92 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 93 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 94 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 95 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 96 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

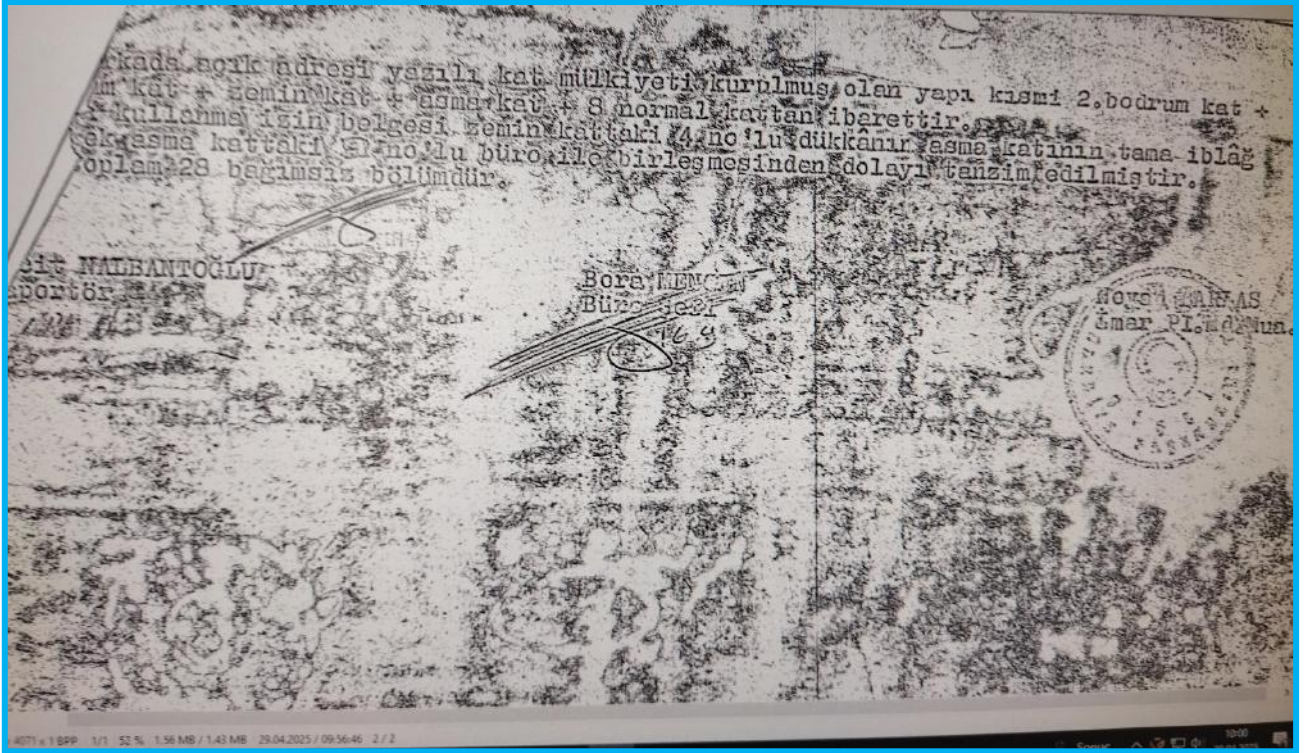
Bölüm 97 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 98 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 99 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Bölüm 100 - Diğer özellikler: 1 - Daire ile ilgili özellikler ☐ 2 - Diğer özellikler ☐

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)



Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

64. İnşaatı başlatıp başlatılmadığını mahallinde kontrol eden belediye başkanının Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		65. İnşaatın Başlatma Tarihi
Temel Vizesi	Tavan Vizesi	İkinci Yalıtım Vizesi
..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolden, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolden, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolden, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	68. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

AÇIKLAMA :

- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanunun'un ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
- Bu Ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine verilecektir. 1-inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2-nci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.
- 4- Ruhsatın verilme maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.
- 11- Isınma türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.
- 12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki işyeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.
- 35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tesbit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve gurubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.
- 36- Alt olduğu Yıl: İnşaatın m² birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.
- 37- Yapının arsa değeri: en son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. (*)
- 38- Toplam Maliyet: İnşaatın toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir.
- 39- İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.
- 40- İskeletin dolgu maddesi: Sac, çelik levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 41- Yığma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.
- 44- Tesisat projeleri: Hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.
- 51- Taahhüdü: Fenni mes'ûden alınacak noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.

(*) Deste veya temlik suretiyle itisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşülük olmamak kaydıyla, deste veya emlak bedeldir.

Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)



10.YAPI KAYIT BELGESİ



CSDB01000516688901

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: 6FR26G6H
Başvuru Numarası	: 5168889
Düzenleme Tarihi	: 04.05.2019

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	: İTİSTANBUL, İlçe:ŞİŞLİ, Mahalle:FULYA, Cadde/Sokak:BÜYÜKDERE CADDE, Dış Kapı No:36 A, Ada:2, Parsel:8
Arsa Alanı	: 527,69 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 597,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 2,4,9,10,11,12

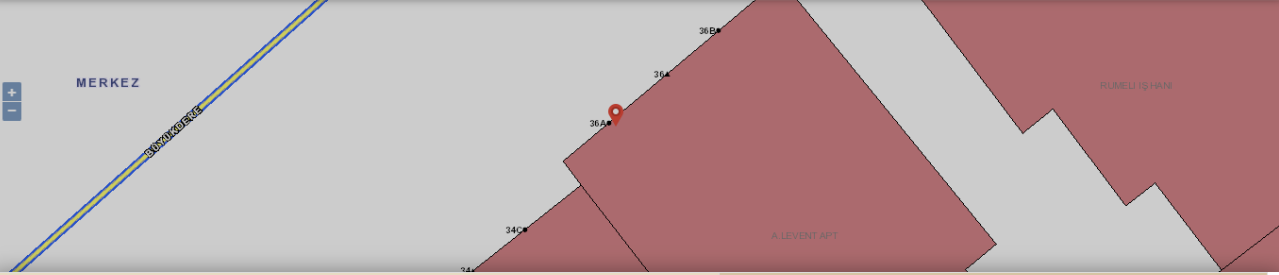
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na alt
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunarak kontrol edilebilir.*



11-UAVT SORGU EKRANI

İSTANBUL / ŞİŞLİ / FULYA MAHALLESİ / BUYUKDERE (Cadde) / 36A - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri										Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
516992971	2	8	58	-	Bağımsız Ana Giriş	-	A.LEVENT APT	36B	1967528876	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
656711728	2	8	58	-	Bağımsız Ana Giriş	-	A.LEVENT APT	36A	1967828862	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
269068243	2	8	58	-	Bina Ana Giriş	-	A.LEVENT APT	36	5022519457	K	Kapıcı Dairesi	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

📍 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1967528876



12.GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010No : 401232

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TDUB**
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020Belge No: 2019-01.3138

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

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

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

Doruk Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan

