

Gayrimenkul Değerleme Raporu

6 Adet Bağımsız Bölüm
(Banka Şubesi)

Fulya Mahallesi
Şişli / İstanbul



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

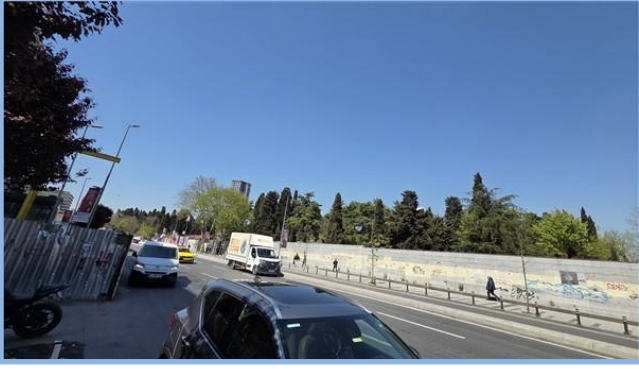
Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2026

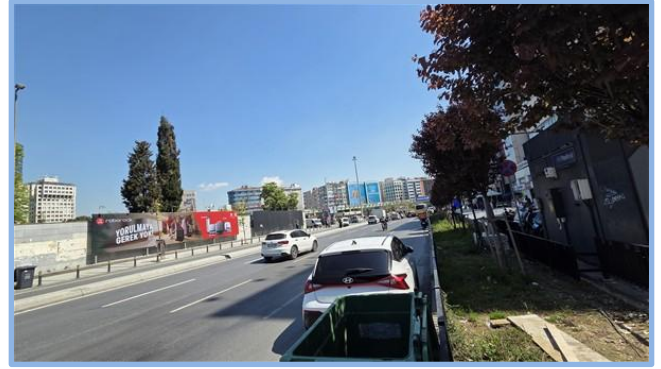
Rapor No;
2026_881



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Büyükdere Caddesi



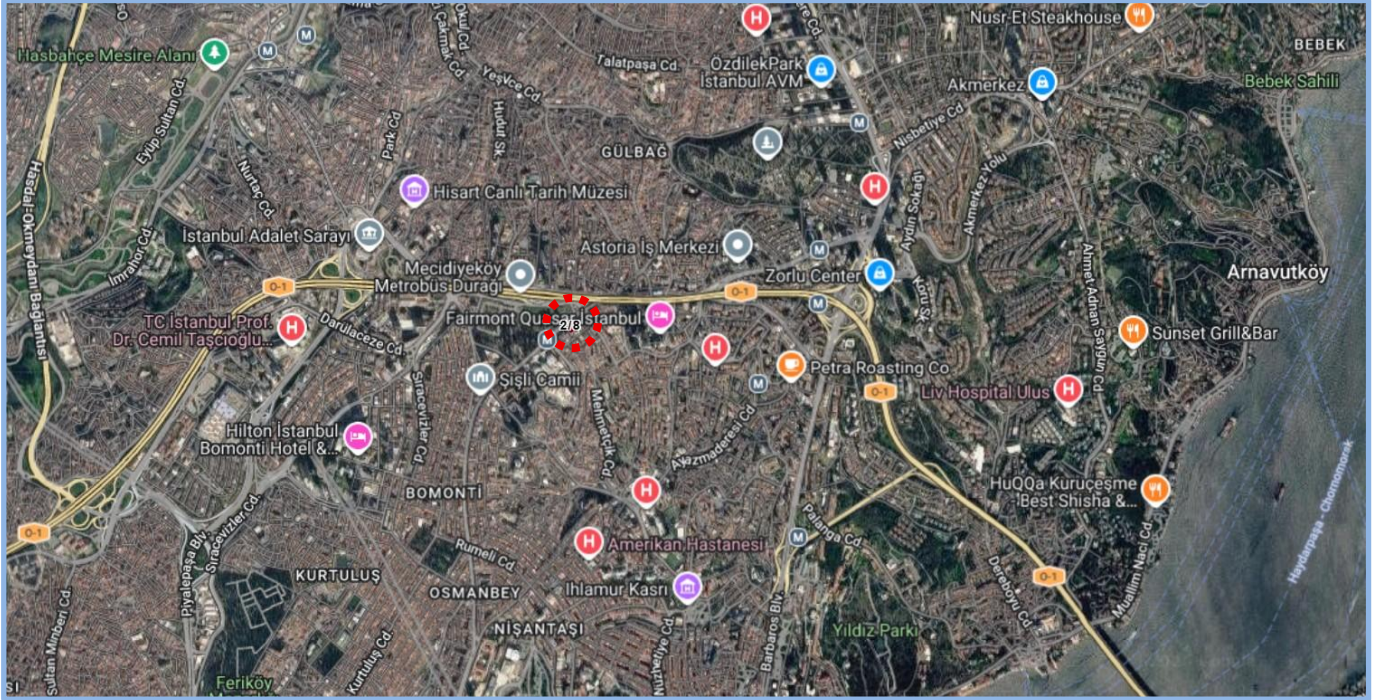
Büyükdere Caddesi



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	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_881
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 (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

6 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	156.730.000	188.076.000	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 kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle 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 yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi 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 Tanıma Bilgileri 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 İle 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	12
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	13
2.3.4	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	13
2.3.5	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vada Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	13
2.3.6	Gayrimenkul 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 Gerekliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
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	13
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	13
2.3.9	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
3.1.1	Ekonomik Koşullar	14
3.1.2	Gayrimenkul Piyasası	14
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
3.2.1	İstanbul İli	17
3.2.2	Şişli İlçesi	17
3.2.3	Fulya Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	18
3.2.4	Ulaşım	18
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	18
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
3.4.1	Arsa Özellikleri	18
3.4.2	Bina Özellikleri	18
3.4.3	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	19
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
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	20
4.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	20
4.1	Değer Tanımları	20
4.2	Değerleme Yöntemleri	21
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	22
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	22
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	22
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	24
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	25
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
6.1	Pazar Yaklaşımı	27
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	27
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	27
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.2	Maliyet Yaklaşımı	28
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	28
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	28
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.3	Gelir Yaklaşımı	28
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	28
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıkarımların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	29
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekliği Halinde)	29
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	29
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	29
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	29
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	29
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	29
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	29
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	30
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi Ve Proje Değerleri	30
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞÜ	31
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31



7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hüükmlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	32
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
8.1.2	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	32
8.1.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
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	32
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
9.	DİĞER.....	34
9.1	KDV Konusu	34
10.	SONUÇ	35
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
10.2	Nihai Değer Takdiri	35
11.	EKLER	36



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026_881 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Metrocity 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. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No:12/9, Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir. Ticaret Sicil Gazetesi'nde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne 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 30.06.2026 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, 25.06.2026 ila 30.06.2026 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 27.04.2026 tarihli ve 2026.109 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	Pazar ve Kira Değeri Tespiti	Pazar ve Kira Değeri Tespiti	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_684	2025_1836	-
	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (401232)	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (401232)	
Raporu Hazırlayanlar	Fatih TOSUN (400812)	Fatih TOSUN (400812)	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	128.000.000	137.910.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	153.600.000	165.492.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	128.000.000	137.910.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	153.600.000	165.492.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri yukarıda paylaşılmıştır.

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

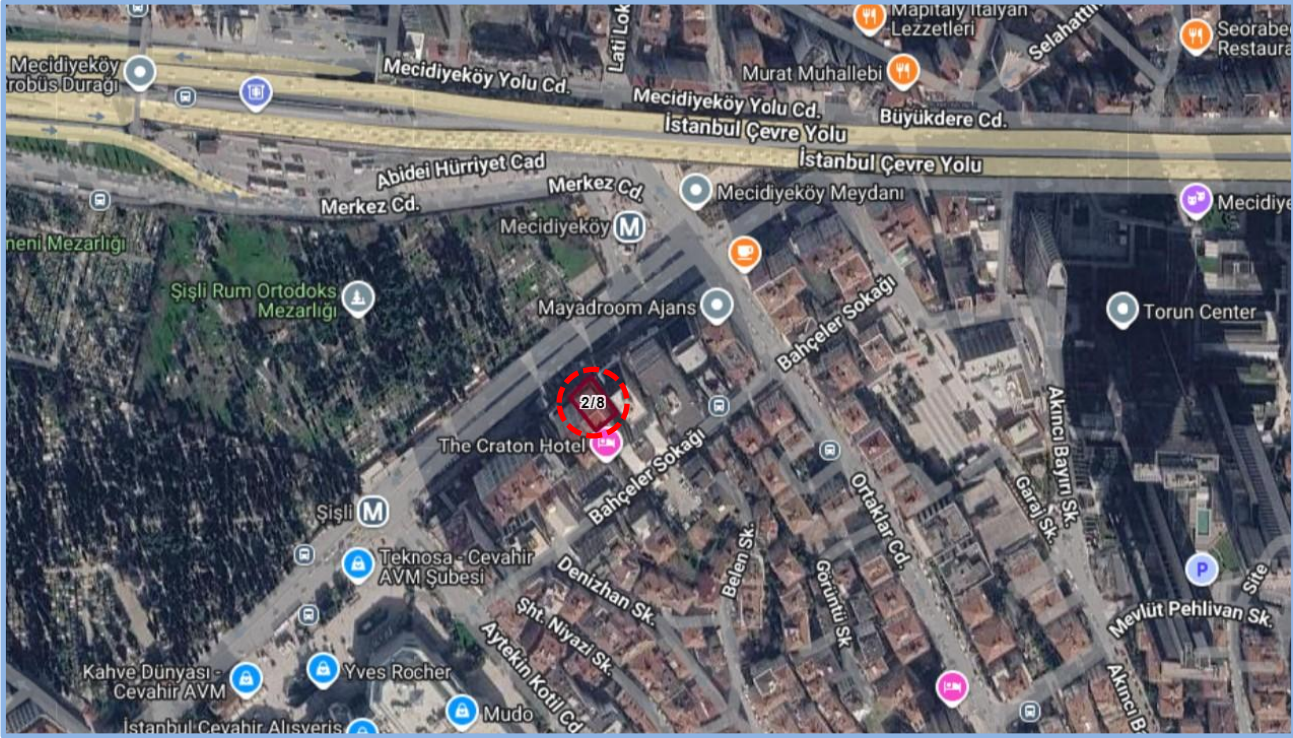
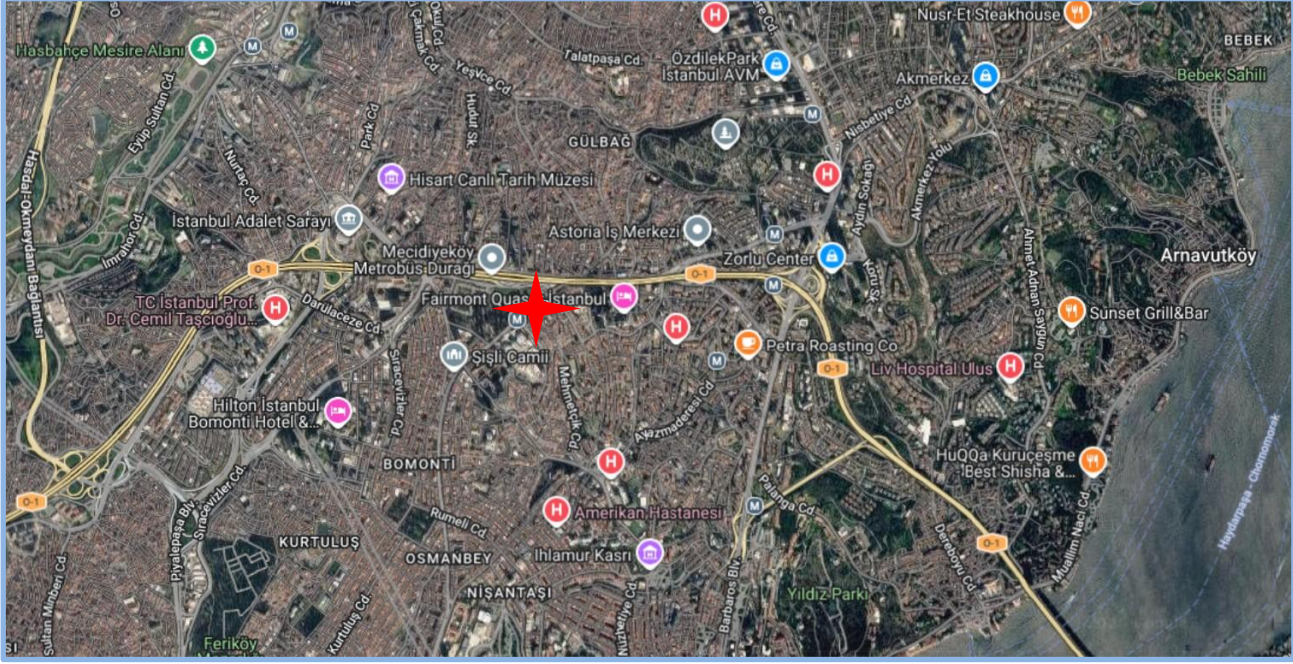
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

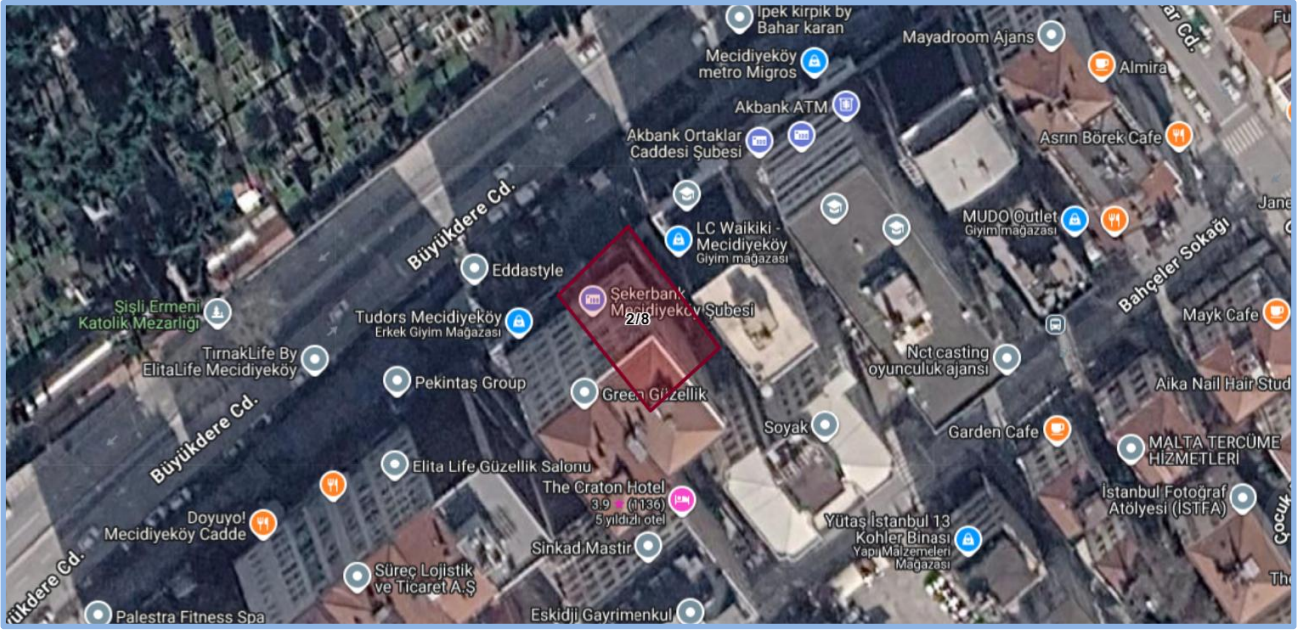
Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Şişli ilçesi, Fulya Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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 Teşhir 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 Teşhir 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; Şirketlerin 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, 25.06.2026 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 A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130 (Müşterek)	08.01.2018	529

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 sınırlayacak 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.

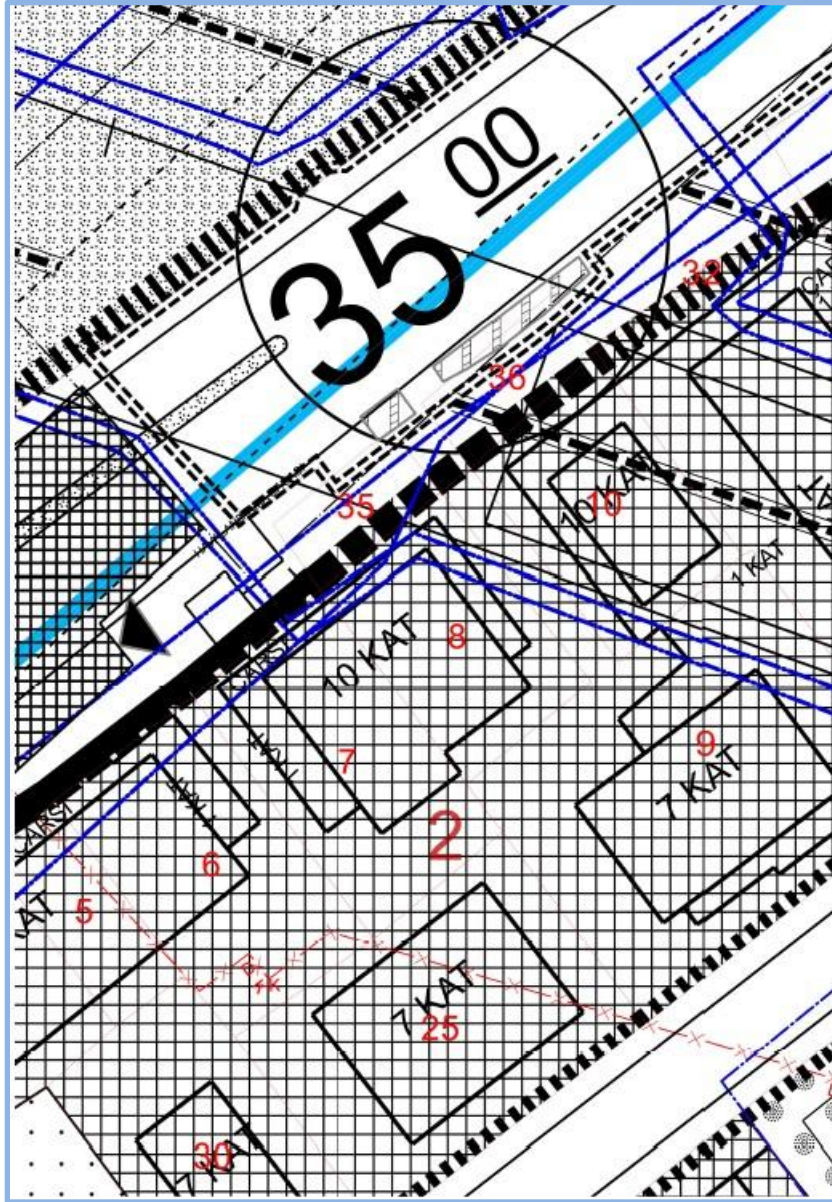
Parselin imar terki bulunmamaktadır.

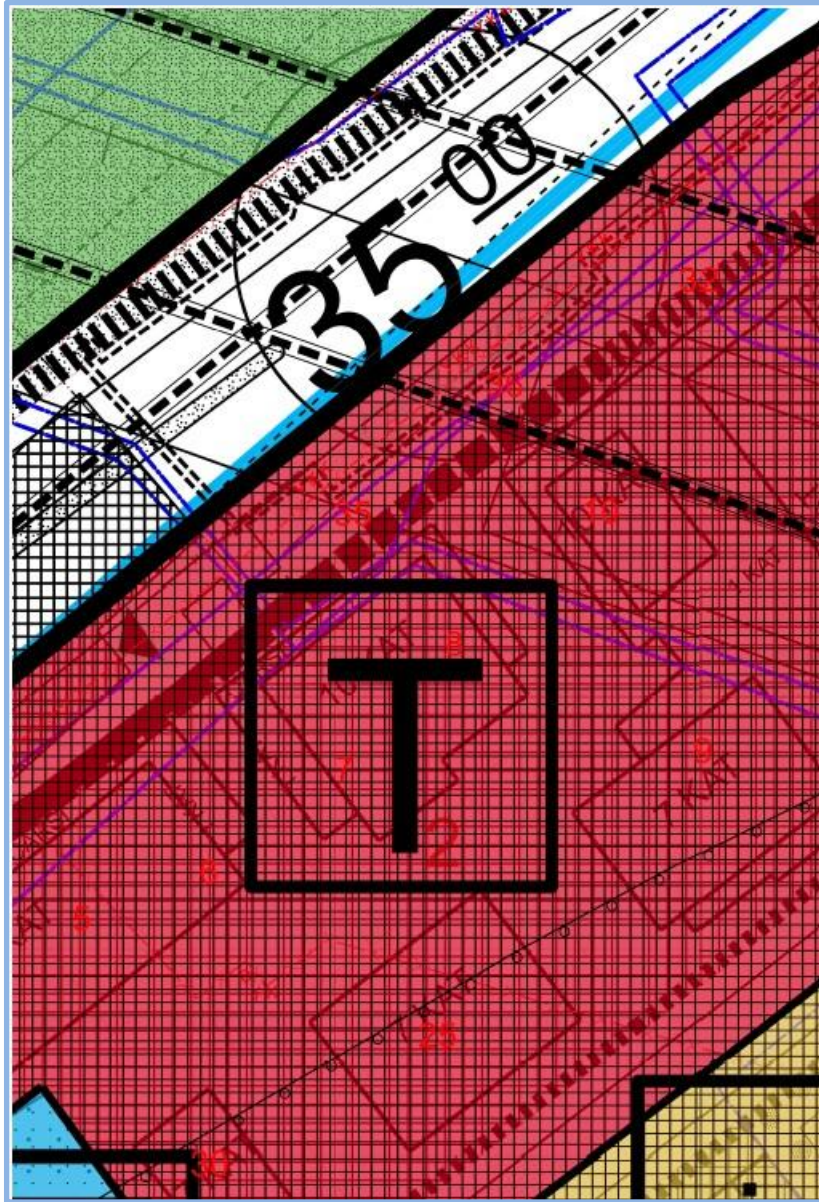
Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre; Parselin 2 ada 35 nolu parsel ile tevhid şartı olabileceği bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu 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, değerlendirme 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 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.

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

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirimle giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

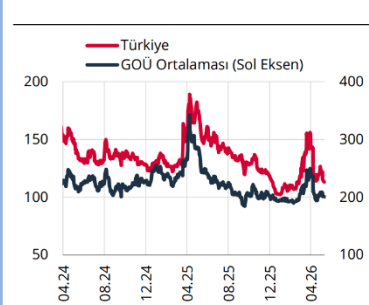
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

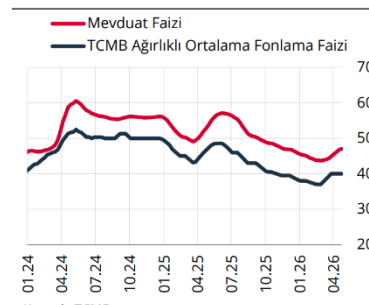
Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.

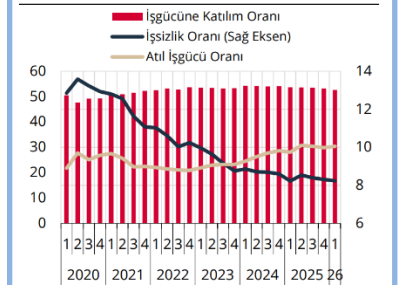
Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



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



Grafik : Toplam İstisizlik Oranı ve İstisizliğe Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. ZEL tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

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

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

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

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

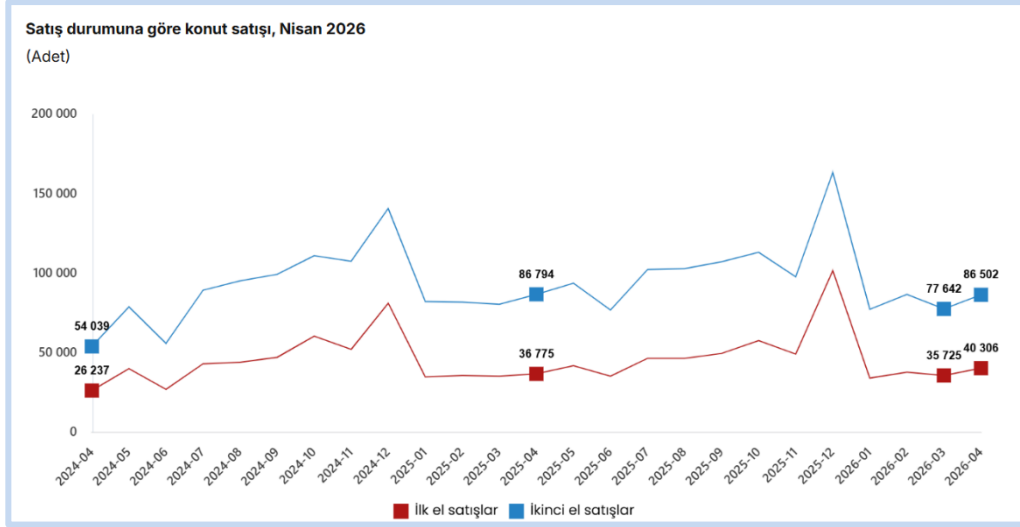
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederken yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlendirilmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen



sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



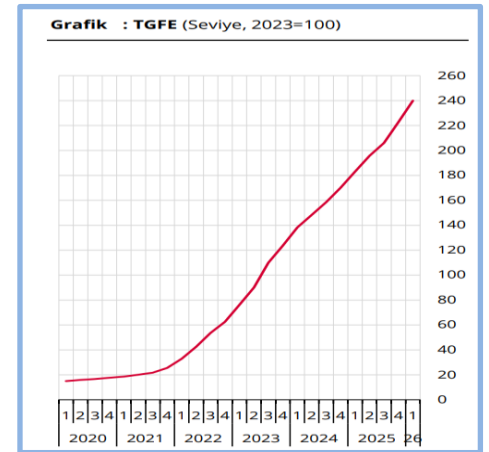
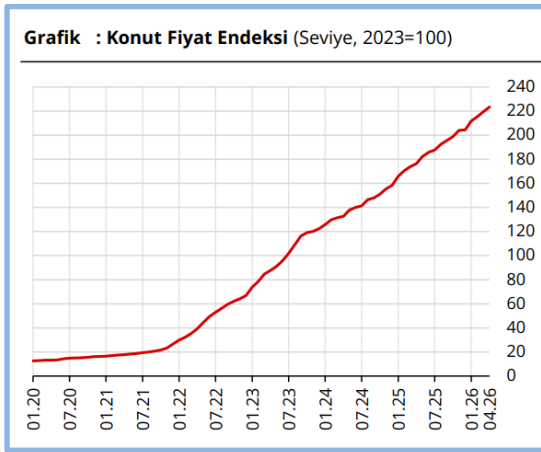
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüğe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralarda reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getiri oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.





Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltilmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktr. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrıışan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul ili

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.

2025 yılı itibarıyla Fulya Mahallesi'nin nüfusu 16.382 kişidir. Bu nüfusun 7.554'ü erkek, 8.828'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 Mahallesi'nde 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 konumlanmaktadır.

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 (m²)

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 Projeye 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.

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Büyükdere Caddesi	Z + A	305	220	170.000.000	557.377	772.272	Konu taşınmazın cepheli olduğu cadde üzerinde konumlu, zemin katı 160 m ² , asma katı 145 m ² olduğu beyan edilen ancak zemin katı 150 m ² , asma katı 140 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Taşınmaz 170.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 220 m ² (140/2+ 150/1)
2	Halaskargazi Caddesi	Z + A	400	255	110.000.000	275.000	431.372	Konu taşınmaza yakın konumlu Halaskargazi Caddesi üzerinde, zemin katı 200 m ² ve asma katı 200 m ² olduğu beyan edilen ancak zemin katı 170 m ² , asma katı 170 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Taşınmaz 110.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 255 m ² (170/1+ 170/2)
3	Abide-i Cumhuriyet Caddesi	B + Z + A	160	92	36.500.000	228.125	396.739	Konu taşınmaza yakın konumlu Abide-i Cumhuriyet Caddesi üzerinde, araç ve yaya yoğunluğunun daha az olduğu, zemin katı 68 m ² , asma katı 54 m ² ve bodrum katı 38 m ² olarak pazarlanan ancak zemin katı 60 m ² , asma katı 50 m ² ve bodrum katı 30 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 36.500.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 92 m ² (60/1+ 50/2+ 30/4)
4	Bahçeler Sokak	B + Z + A	170	85	48.000.000	282.352	564.705	Konu taşınmazın konumlu olduğu caddeye paralel sokakta konumlu, zemin katı 65 m ² , asma katı 75 m ² ve bodrum katı 30 m ² olarak pazarlanan ancak zemin katı 50 m ² , asma katı 60 m ² ve bodrum katı 20 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 48.000.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 85 m ² (50/1+ 60/2+ 20/4)oranında zemine indirgenmiştir.
5	Halaskargazi Caddesi	Z	50	45	61.500.000	1.230.000	1.366.000	Konu taşınmaza yakın konumda, zemin katı 50 m ² olarak pazarlanan ve 45 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 61.500.000 TL olarak pazarlanmaktadır.



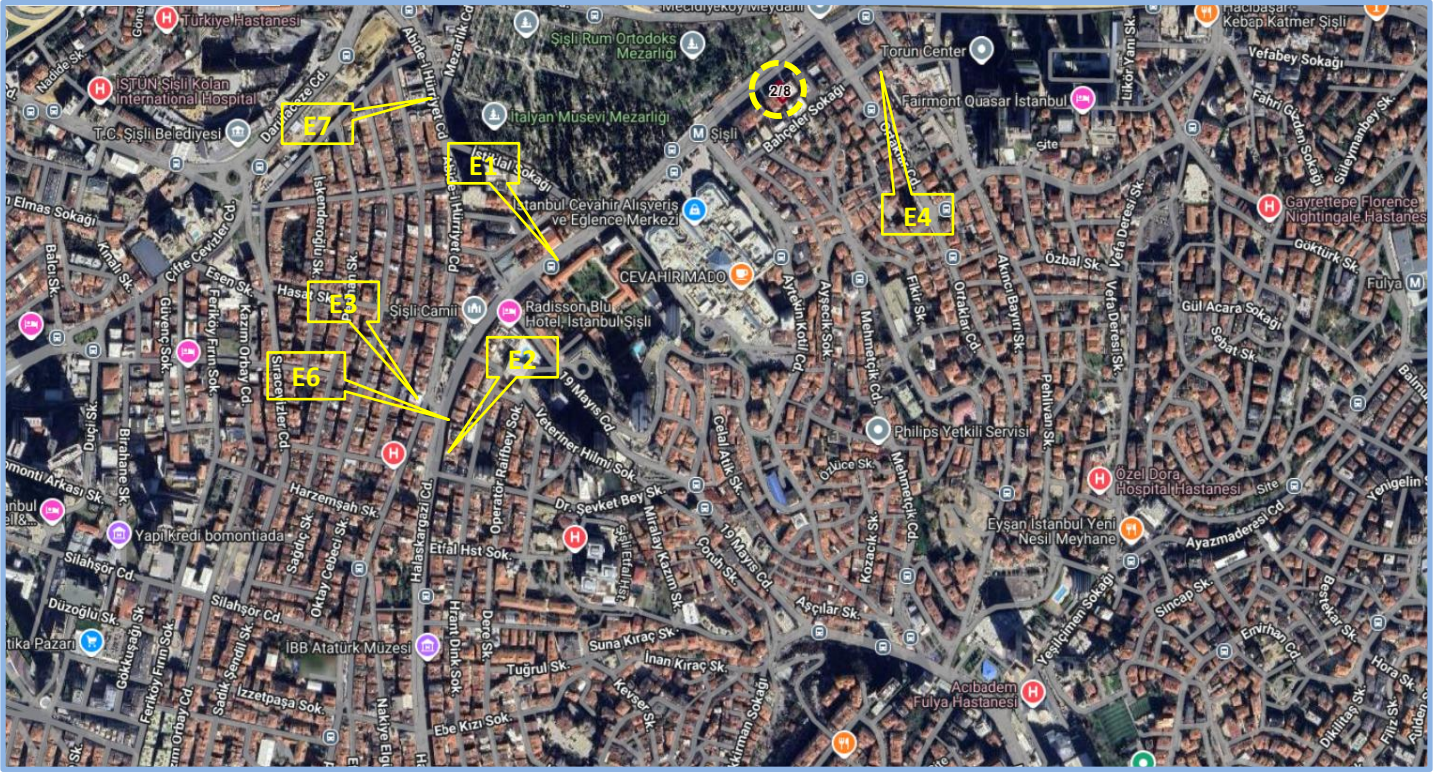
*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirme çalışmasına katılmıştır. Asma katlar 1/2, bodrum katlar 1/4 oranında indirgenmiştir.

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
6	Halaskargazi Caddesi	B + Z + 1	450	235	1.000.000	2.222	4.255	Konu taşınmaza yakın konumlu Halaskargazi Caddesi, üzerinde, zemin katı 180 m², 1. Normal katı 200 m² ve bodrum katı 70 m² olduğu beyan edilen ancak zemin katı 160 m², 1. Normal katı 180 m² ve bodrum katı 60 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. Taşınmazın kira bedelinin 1.000.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Asma kat 1/2 oranında, normal kat 1/3 oranında ve bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 235 m² (160/1+ 180/3 + 60/4)
7	Abide-i Hürriyet Caddesi	Z	170	150	380.000	2.235	2.533	Konu taşınmaza yakın cadde üzerinde konumlu, zemin katı 170 m², olduğu beyan edilen ancak 150, m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. Taşınmazın kira bedelinin 380.000 TL olduğu beyan edilmiştir.
8	Rumeli Caddesi	B + Z + A	210	100	200.000	952	2.000	Konu taşınmaza yakın cadde üzerinde konumlu, zemin katı 90 m², asma katı 60 m² ve bodrum katı 60 m² olarak pazarlanan ancak zemin katı 70 m², asma katı 40 m² ve bodrum katı 40 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 200.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 100 m² (70/1+ 40/2+ 40/4)oranında zemine indirgenmiştir.
9	Abide-i Hürriyet Caddesi	Z	120	100	300.000	2.500	3.000	Konu taşınmaza yakın cadde üzerinde konumlu, zemin katı 120 m², olduğu beyan edilen ancak 100, m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. Taşınmazın kira bedelinin 300.000 TL olduğu beyan edilmiştir.

*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 normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.



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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



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 satış bedellerinin 415.000 TL/m² - 550.000 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-arac 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.

Caddeye cepheli emsaller ara sokaka cepheli emsallere göre konum şerefiyesinde 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)	170.000.000	110.000.000	36.500.000	48.000.000	61.500.000	TL
Pazarlık Payı	35%	10%	5%	5%	5%	%



Düzeltilmiş Değer (B)	110.500.000	99.000.000	34.675.000	45.600.000	58.425.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	305	400	160	170	50	m ²
Alan Düzeltmesi	39%	57%	74%	100%	11%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	220	255	92	85	45	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	557.377	275.000	228.125	282.353	1.230.000	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	502.273	388.235	376.902	536.471	1.298.333	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	10%	30%	15%	-30%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	10%	15%	-20%	-20%	-35%	%
Toplam Düzeltme	10%	25%	10%	-5%	-65%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	552.500	485.294	414.592	509.647	454.417	TL/m ²
Ortalaması			483.290,05			TL/m ²

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için (483.290,05 TL/m²) ~483.000 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)	1.000.000	380.000	200.000	300.000	1.000.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	40%	20%	5%	30%	40%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	600.000	304.000	190.000	210.000	600.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	450	170	210	120	450	m ²
Alan Düzeltmesi	91%	13%	110%	20%	91%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	235	150	100	100	235	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	2.222	2.235	952	2.500	2.222	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	2.553	2.027	1.900	2.100	2.553	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-15%	12%	20%	20%	-15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	10%	-5%	-10%	-10%	10%	%
Toplam Düzeltme	-5%	7%	10%	10%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	2.426	2.169	2.090	2.310	2.426	TL/m ² /Ay
Ortalaması			2.248,52			TL/m ² /Ay

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin zemin katlar için (2.248,52 TL/m²/ay) ~2.250 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 Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

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

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

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



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, 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 (m²)	Değer (TL/m²)	Değer (TL)
1.Bodrum Kat	206	120.750	24.874.500
Zemin Kat	161	483.000	77.763.000
Asma Kat	224	241.500	241.500
Toplam (m²)	591		156.733.500

Toplam Yaklaşık 156.730.000 TL

Taşınmazın toplam pazar değerinin **156.730.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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	562	115.875
Zemin Kat	161	2.250	362.250
Asma Kat	224	1.125	252.000
Toplam (m²)	591		730.125

Toplam Yaklaşık 730.000 TL/Ay

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar kira değerinin **730.000 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 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 İle 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	156.730.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	730.000 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 **156.730.000-TL (Yüz Elli Altı Milyon Yedi Yüz Otuz Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Rapor konusu 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 fıkra da 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 görüş 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%
Konutlarda	

A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI

1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
a) Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin	20%
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin*	10%
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda*	10%

B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI

1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	20%
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda* / **	1%
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise 1% 1.000 - 2.000 TL ise 10% 2.000 TL üzeri 20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise 1% 500 - 999 TL ise 10% 1.000 TL ve üzeri 20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%

* 16.05.2012 tarihli ve 1706 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.

Rapora konu gayrimenkuller Ticari Nitelikte 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 in 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 (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

6 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	156.730.000	188.076.000 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. Emsal Tabloları
2. Fotoğraflar
3. Tapu Örneği
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
6. Mimari Proje
7. Mimari Proje (WEB TAPU)
8. İmar Durumu
9. Yapı Kullanma İzin Belgesi
10. Yapı Ruhsatı
11. Yapı Kayıt Belgesi
12. UAVT Sorgu Kodu
13. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

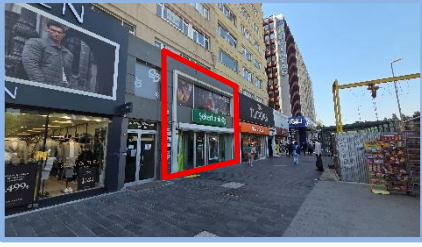
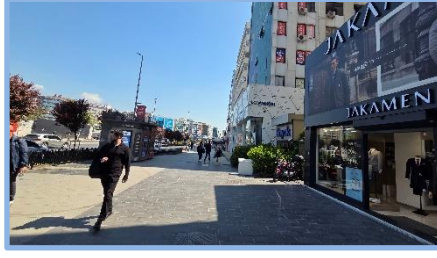
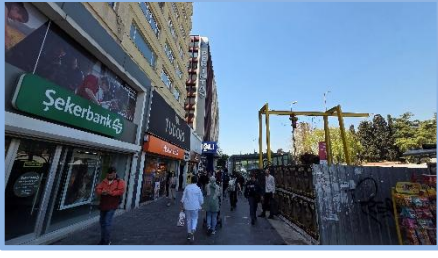
No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Büyükdere Caddesi	Z + A	305	220	170.000.000	557.377	772.272	Konu taşınmazın cepheli olduğu cadde üzerinde konumlu, zemin katı 160 m ² , asma katı 145 m ² olduğu beyan edilen ancak zemin katı 150 m ² , asma katı 140 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Taşınmaz 170.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 220 m ² (140/2+ 150/1)	Bosphorus Estate Consultancy (532) 502 62 34 Real &
2	Halaskargazi Caddesi	Z + A	400	255	110.000.000	275.000	431.372	Konu taşınmaza yakın konumlu Halaskargazi Caddesi üzerinde, zemin katı 200 m ² ve asma katı 200 m ² olduğu beyan edilen ancak zemin katı 170 m ² , asma katı 170 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Taşınmaz 110.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 255 m ² (170/1+ 170/2)	Coldwell Extra (216) 350 20 02 Banker
3	Abide-i Cumhuriyet Caddesi	B + Z + A	160	92	36.500.000	228.125	396.739	Konu taşınmaza yakın konumlu Abide-i Cumhuriyet Caddesi üzerinde, araç ve yaya yoğunluğunun daha az olduğu, zemin katı 68 m ² , asma katı 54 m ² ve bodrum katı 38 m ² olarak pazarlanan ancak zemin katı 60 m ² , asma katı 50 m ² ve bodrum katı 30 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 36.500.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 92 m ² (60/1+ 50/2+ 30/4)	Remax Goal (555) 611 20 16
4	Bahçeler Sokak	B + Z + A	170	85	48.000.000	282.352	564.705	Konu taşınmazın konumlu olduğu caddeye paralel sokakta konumlu, zemin katı 60 m ² , asma katı 70 m ² ve bodrum katı 25 m ² olarak pazarlanan ancak zemin katı 50 m ² , asma katı 60 m ² ve bodrum katı 20 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 48.000.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 85 m ² (50/1+ 60/2+ 20/4)oranında zemine indirgenmiştir.	Turyap Bento (212) 217 98 27
5	Halaskargazi Caddesi	Z	50	45	61.500.000	1.230.000	1.366.000	Konu taşınmaza yakın konumda, zemin katı 50 m ² olarak pazarlanan ve 45 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 61.500.000 TL olarak pazarlanmaktadır.	Reha Medin Emlak (533) 778 00 79

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

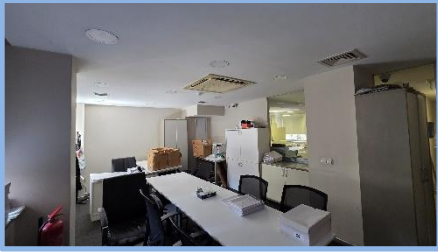
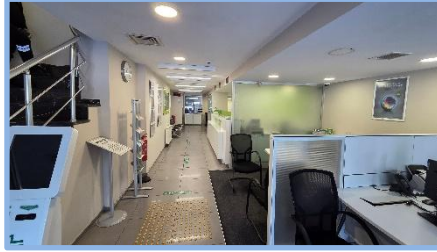
No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
6	Halaskargazi Caddesi	B + Z + 1	450	235	1.000.000	2.222	4.255	Konu taşınmaza yakın konumlu Halaskargazi Caddesi, üzerinde, zemin katı 180 m ² , 1. Normal katı 200 m ² ve bodrum katı 75 m ² olduğu beyan edilen ancak zemin katı 160 m ² , 1. Normal katı 180 m ² ve bodrum katı 60 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. Taşınmazın kira bedelinin 1.000.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Asma kat 1/2 oranında, normal kat 1/3 oranında ve bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 235 m ² (160/1+ 180/3 + 60/4)	Kuledibi Gayrimenkul (212) 293 79 56
7	Abide-i Hürriyet Caddesi	Z	170	150	380.000	2.235	2.533	Konu taşınmaza yakın cadde üzerinde konumlu, zemin katı 170 m ² , olduğu beyan edilen ancak 150, m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. Taşınmazın kira bedelinin 380.000 TL olduğu beyan edilmiştir.	ICG Real Estate (532) 388 10 72
8	Rumeli Caddesi	B + Z + A	210	100	200.000	952	2.000	Konu taşınmaza yakın cadde üzerinde konumlu, zemin katı 90 m ² , asma katı 60 m ² ve bodrum katı 60 m ² olarak pazarlanan ancak zemin katı 70 m ² , asma katı 40 m ² ve bodrum katı 40 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Satış fiyatı 200.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 100 m ² (70/1+ 40/2+ 40/4)oranında zemine indirgenmiştir.	Reha Medin Emlak (530) 234 58 68
9	Abide-i Hürriyet Caddesi	Z	120	100	300.000	2.500	3.000	Konu taşınmaza yakın cadde üzerinde konumlu, zemin katı 120 m ² , olduğu beyan edilen ancak 100, m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. Taşınmazın kira bedelinin 300.000 TL olduğu beyan edilmiştir.	Vital Gayrimenkul Danışmanlık (212) 318 01 10



2.FOTOĞRAFLAR



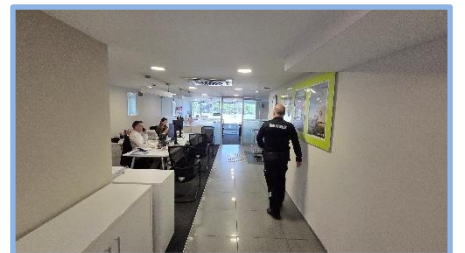
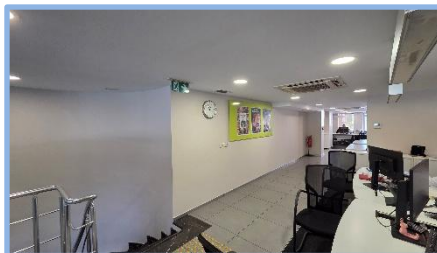
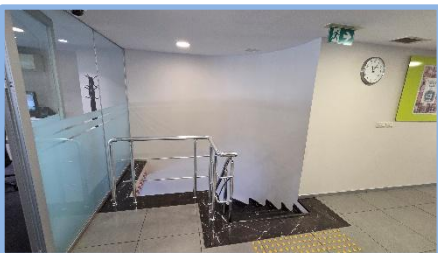
Zemin Kat



Bodrum Kat



Asma Kat



3.TAPU ÖRNEĞİ

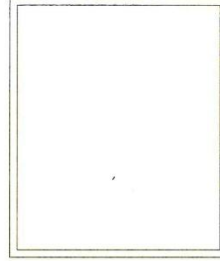
						
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ						
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL				
	İlçe:	ŞİŞLİ				
	Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ					
	Ada:	2	Parsel:	8		
	Yüz Ölçümü: 527,69 m2					
	Niteliği: kargir apartman					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	MOBİLYA TEŞHİR SALONU	Arsa Payı:	10/460	Proje m²:	
	Blok/Giriş/Kat No:	-/- /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

TESCİL İLİŞKİN 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	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Sırasıyla Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler 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 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	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	Tam

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 Savaş 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 Tam 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 Sayın KAYI 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 TAM ŞİRKETİ	

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

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



4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:46

**Kaydı 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:	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	Terkin 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. 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
515188268	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) **OBNeKopjuuq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:47



Kaydı 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/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	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/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: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KÖNÜLMÜŞTÜR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı 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	-	-	Şirketlerin 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) zcCNJ27mNZEv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:47

**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:	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:	
Mevkii:	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: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI 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 Birliğı 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	-	-	Şirketlerin 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) **X9Uy09x47ke** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:47

**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:	82991561	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:	
Mevkii:	DİKİLİTAŞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//10
Cilt/Sayfa No:	20/1897	Arsa Pay/Payda:	4/460
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
515188271	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) AmECO3kXDON kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:47

**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:	82991562	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:	
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: 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	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188272	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin 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) FeRj-0WzMVT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:47

**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:	82991563	AT Yüzölçümü(m2):	527.69
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKİLİTAŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DIKİLİTAŞ	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: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 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	-	-	Şirketlerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

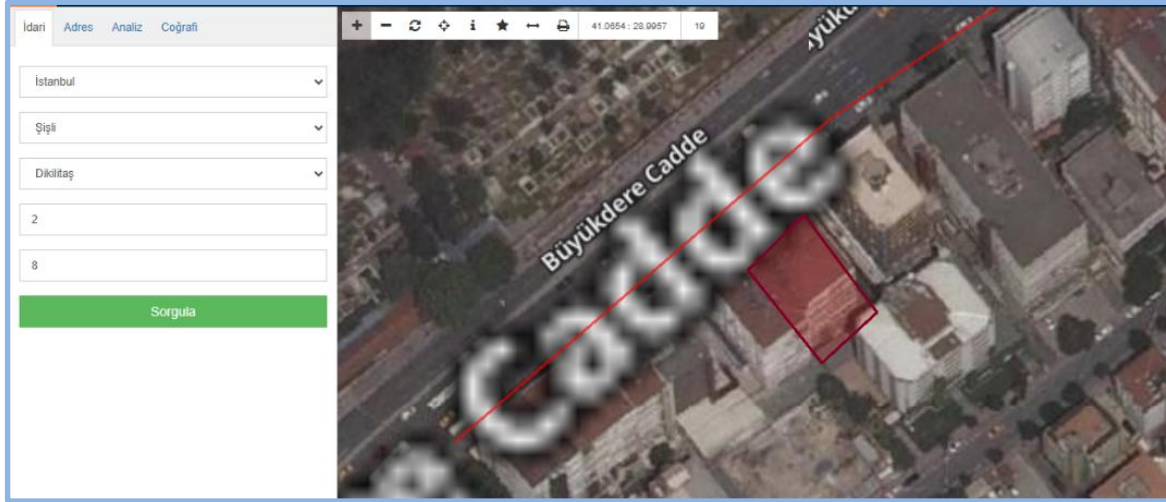
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7iGMGKmG7HJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



5. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	İstanbul
İlçe	Şişli
Mahalle/Köy	Dikilitaş
Mahalle No	144430
Ada	2
Parsel	8
Tapu Alanı	527,69
Nitelik	Kargir Apartman
Mevkii	Dikilitaş
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	58
Favorilere ekle	

Öznitelik Bilgisi			
Bodrum	-	Mobilya Tesşhir Salonu	2
Zemin	-	Dükkan	3
Zemin	-	Dükkan	4
Asma	-	Büro	5
Asma	-	Büro	6
Asma	-	Büro	7
Asma	-	Büro	8
Asma	-	Büro	9
Asma	-	Büro	10
Asma	-	Büro	11
Asma	-	Büro	12
1	-	Mesken	13
1	-	Mesken	14
2	-	Mesken	15

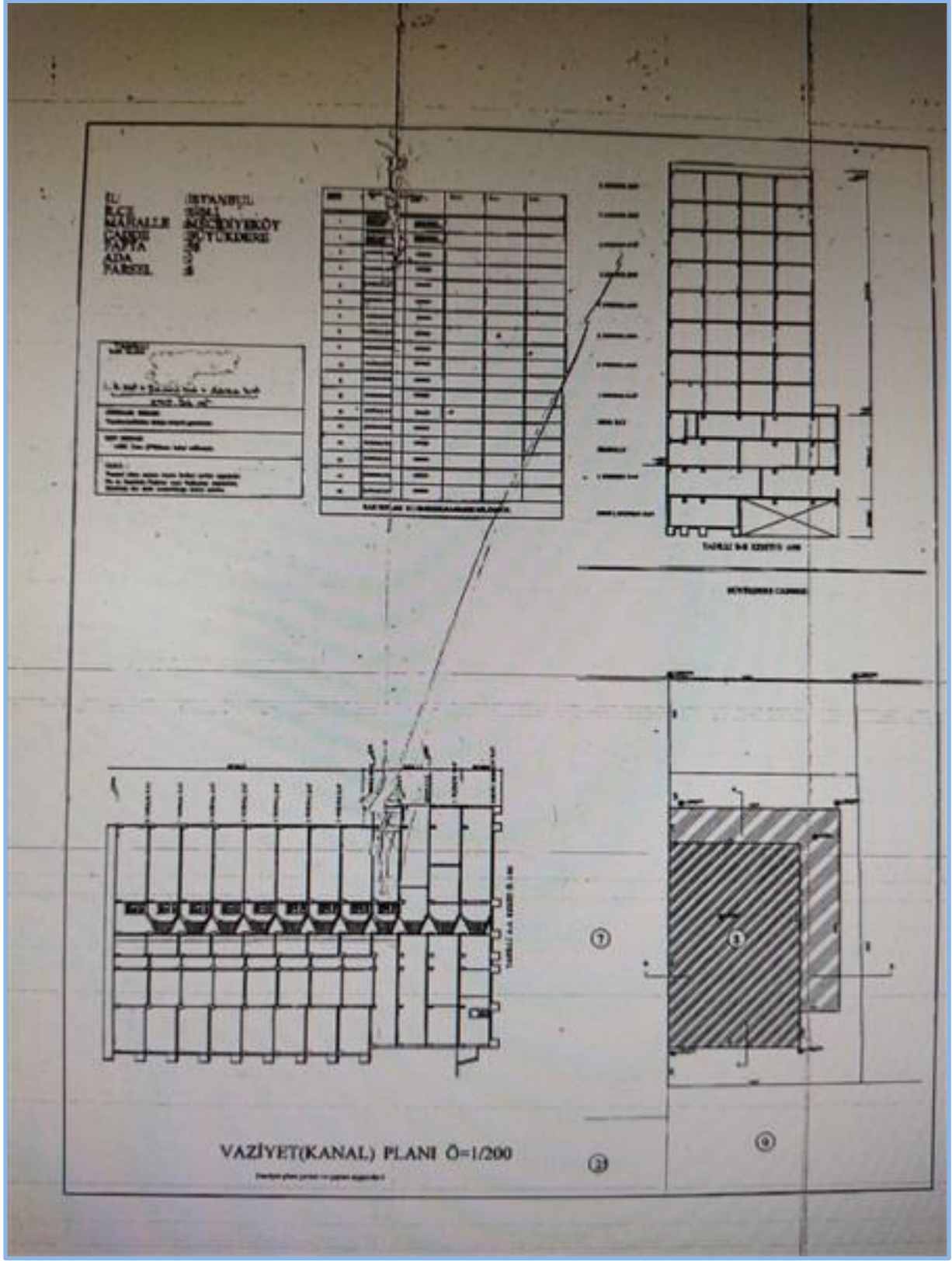
Bağlı Detaylar	
Tip	Alan (m2)
Yapı	387.47



6.MİMARİ PROJE (Belediye)

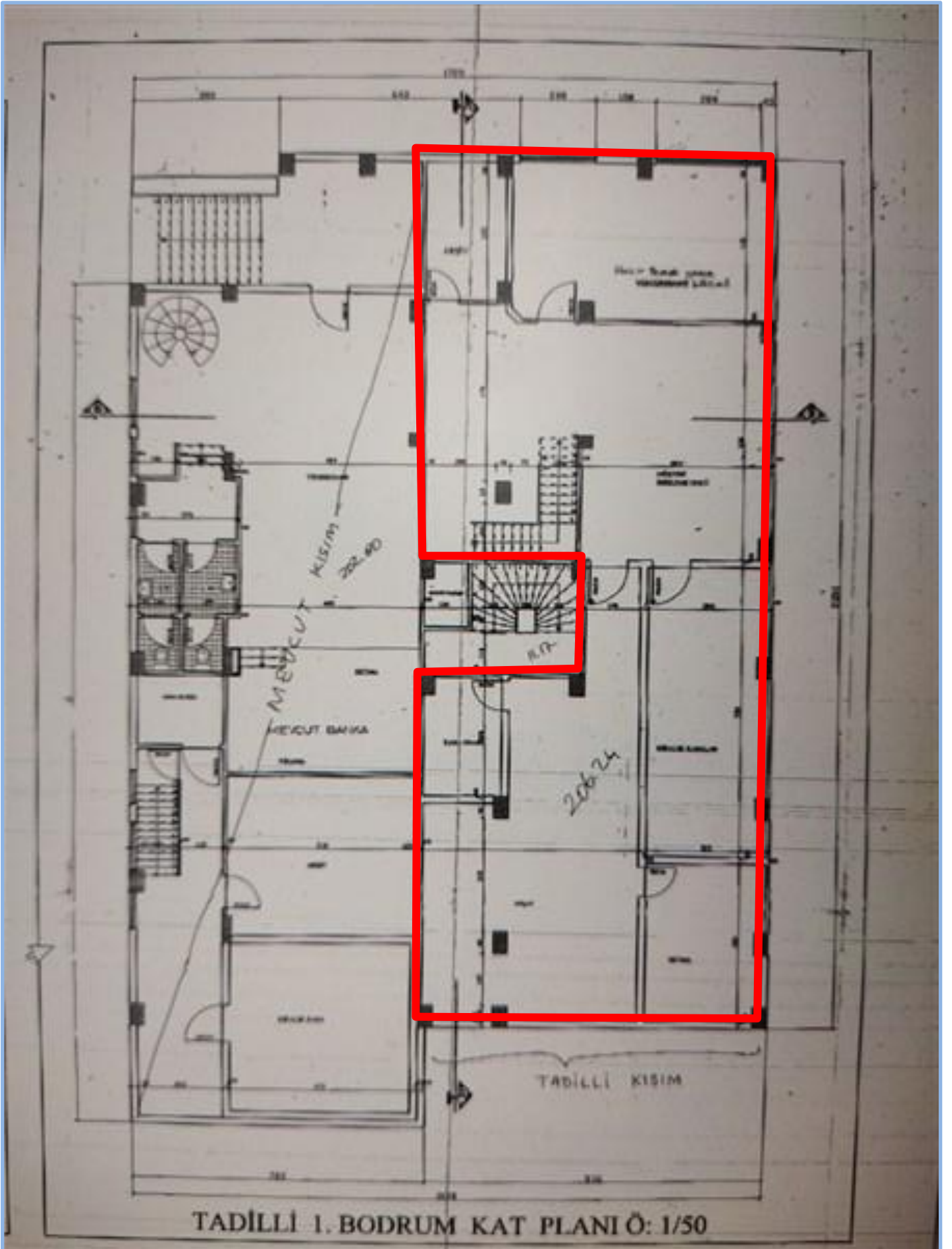
PROJE SONUÇLARI									
AN SOYAD	BİRDİ	DA	BEDE	BEDE	VİZE	ADRES	İNZA		
ABDULLAH SÖNME	15.05.66	24.05.66				YILDIZKÖYÜ			
STATİK									
YAPI SAHİBİNİN									
AD SOYAD	VA	BEDE	VİZE	ADRES					
SEYİTİ									
YAPININ									
TİHOS VİZESİ					İSKİ TASSİKİ				
KONARLAR									
M. İ. TOSER - BURSA					KONARLAR NİTELİĞİ		PUL - İNZA		
107 107 1000									
YAPININ YERİ									
İLCE	KAYMAK	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL				
SİĞIR	MECİDİYE	B.İRE	58	2	5				
BEDE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
KONARLAR	STATİK	KALİYET	KAT	ALANI	İNZAAT	TASİS	EN BÜY.	EN BÜY.	İNHAZ
100	100	100		1000	1000	1000			
T.C. BELEDİYESİ İNHAZ MÜBURLUGU									
KONTROL									
MİMARİ					STATİK				
RAPORTA					RUMAT BÜRO SEFİ				

Proje Kapağı

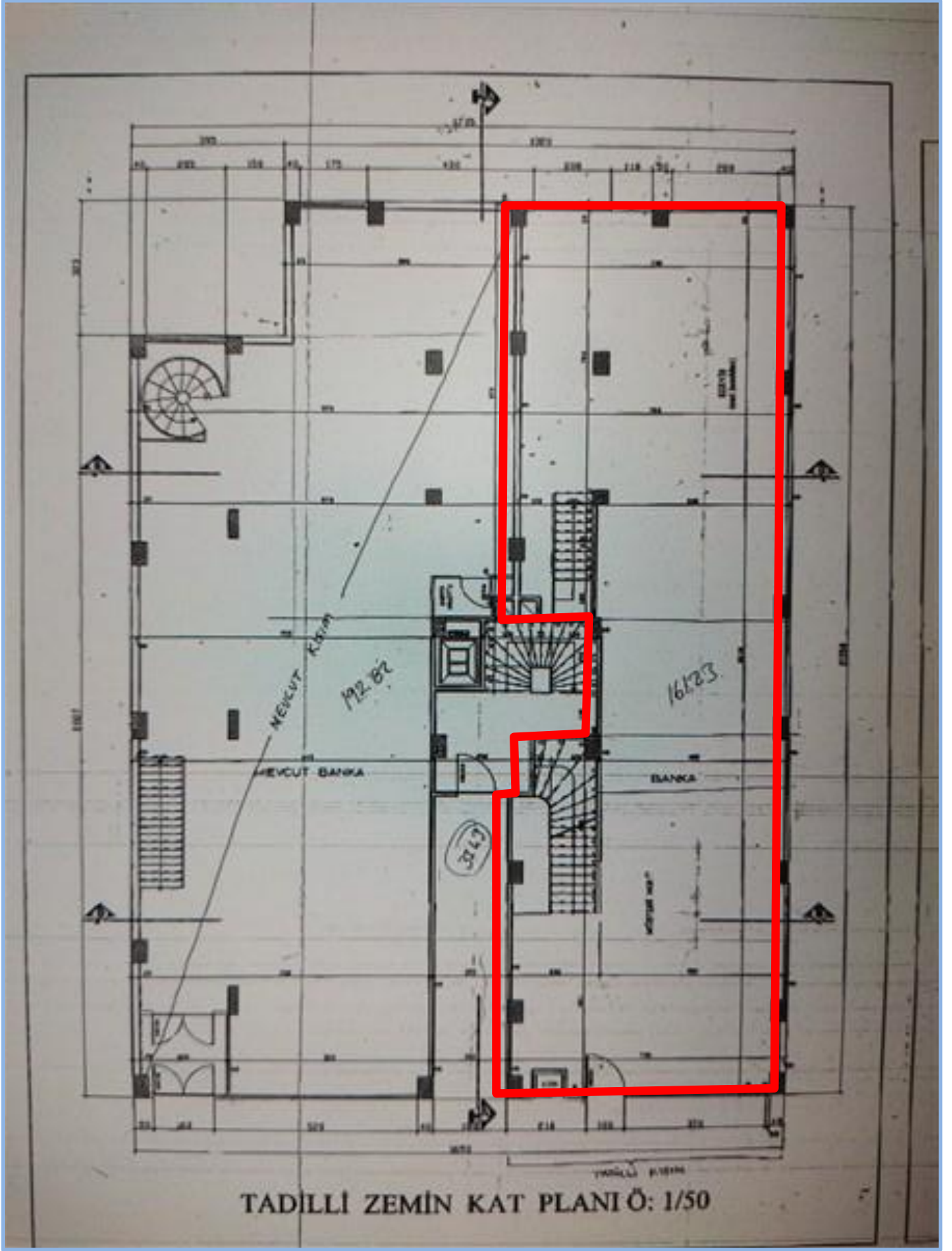


Vaziyet Planı- Kesit

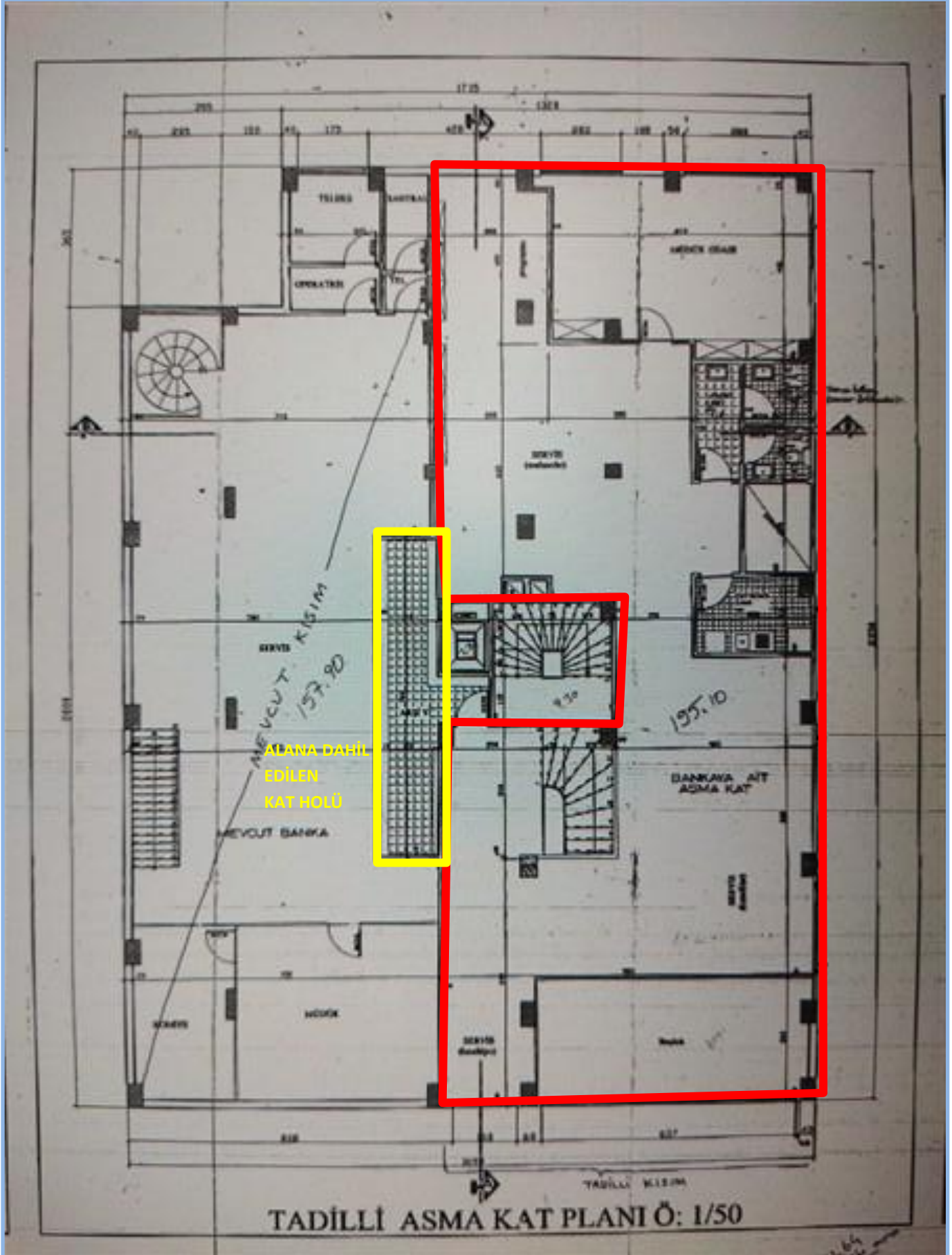




1.Bodrum Kat Planı

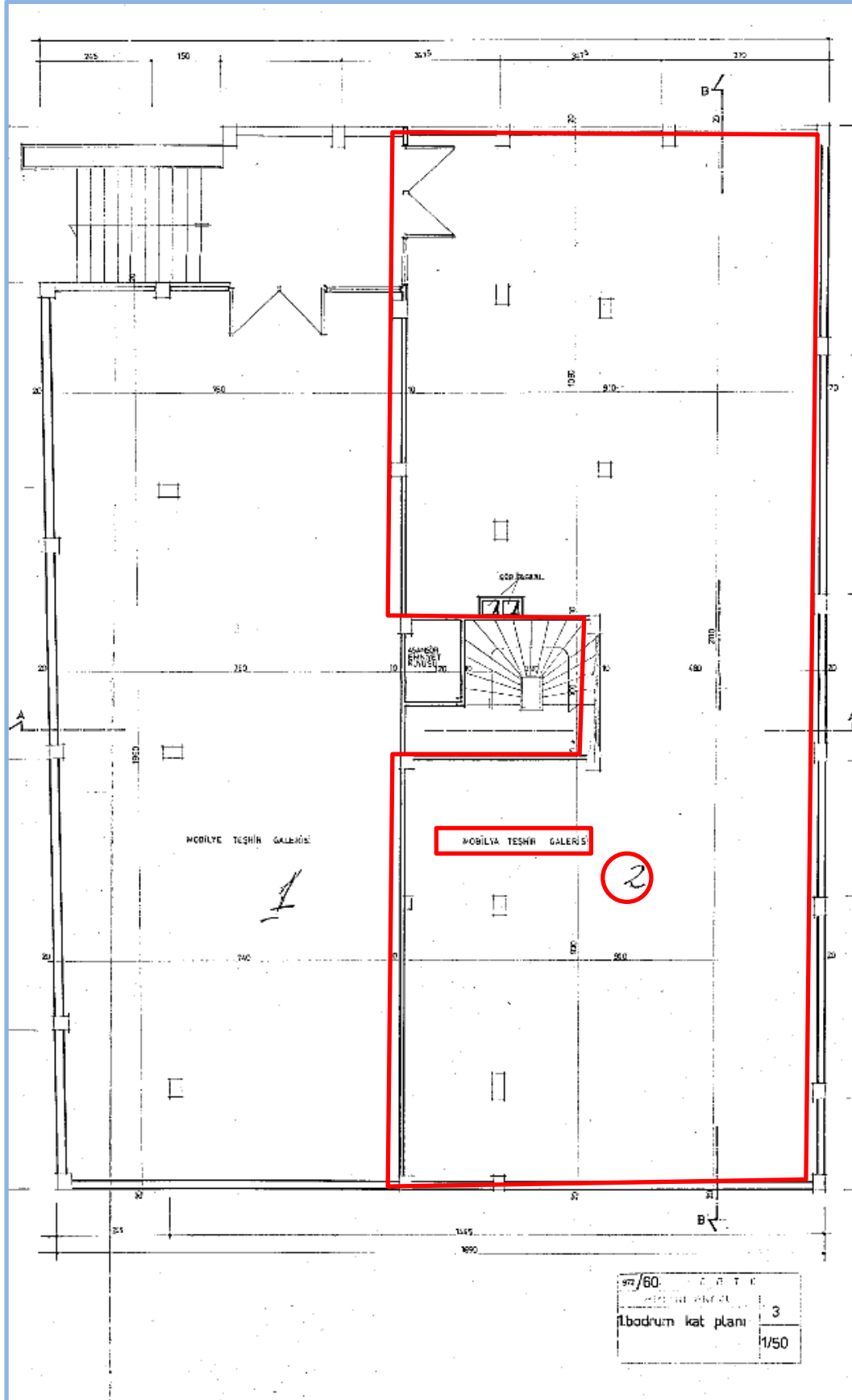


Zemin Kat Planı



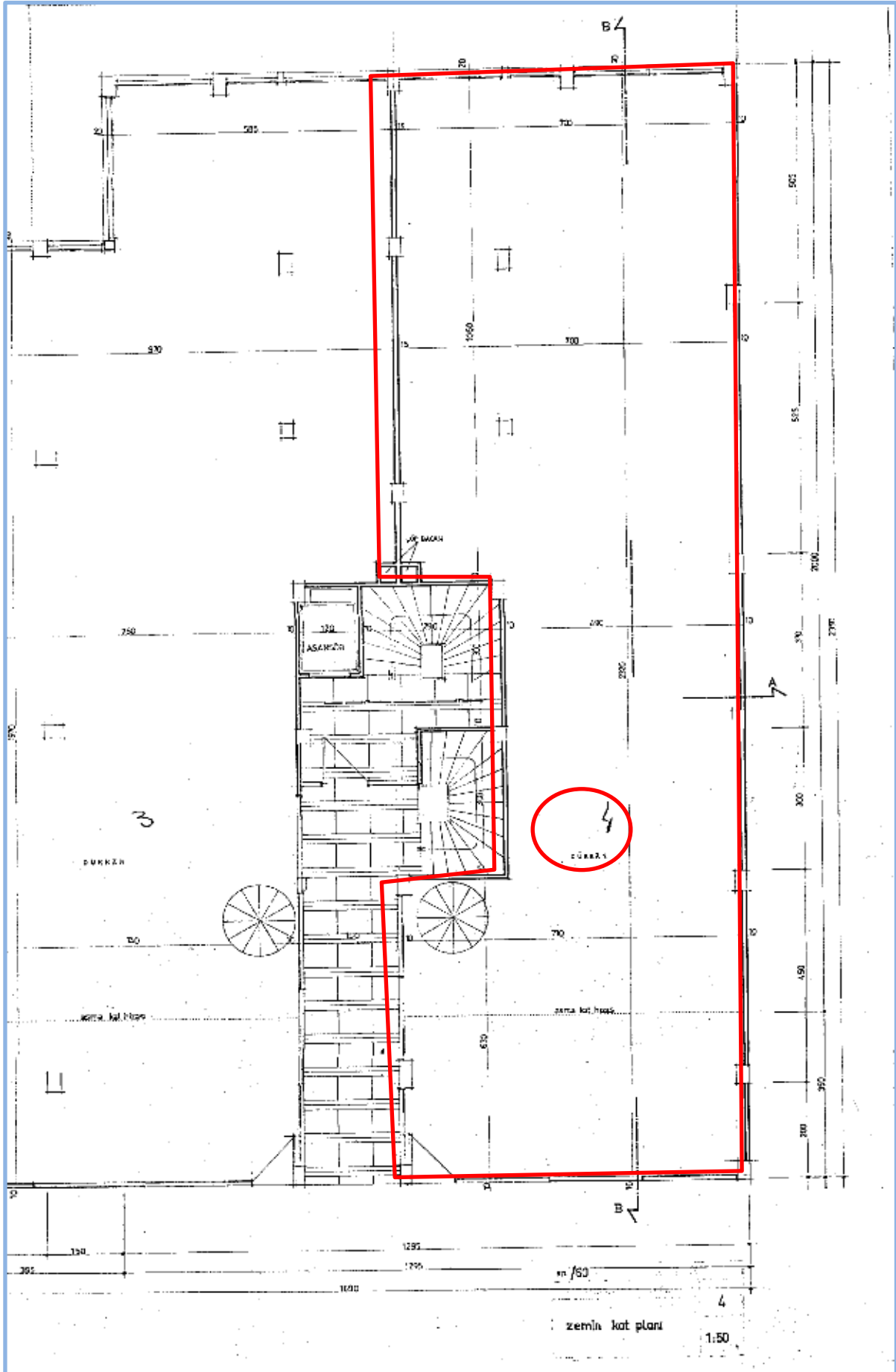
Asma Kat Planı





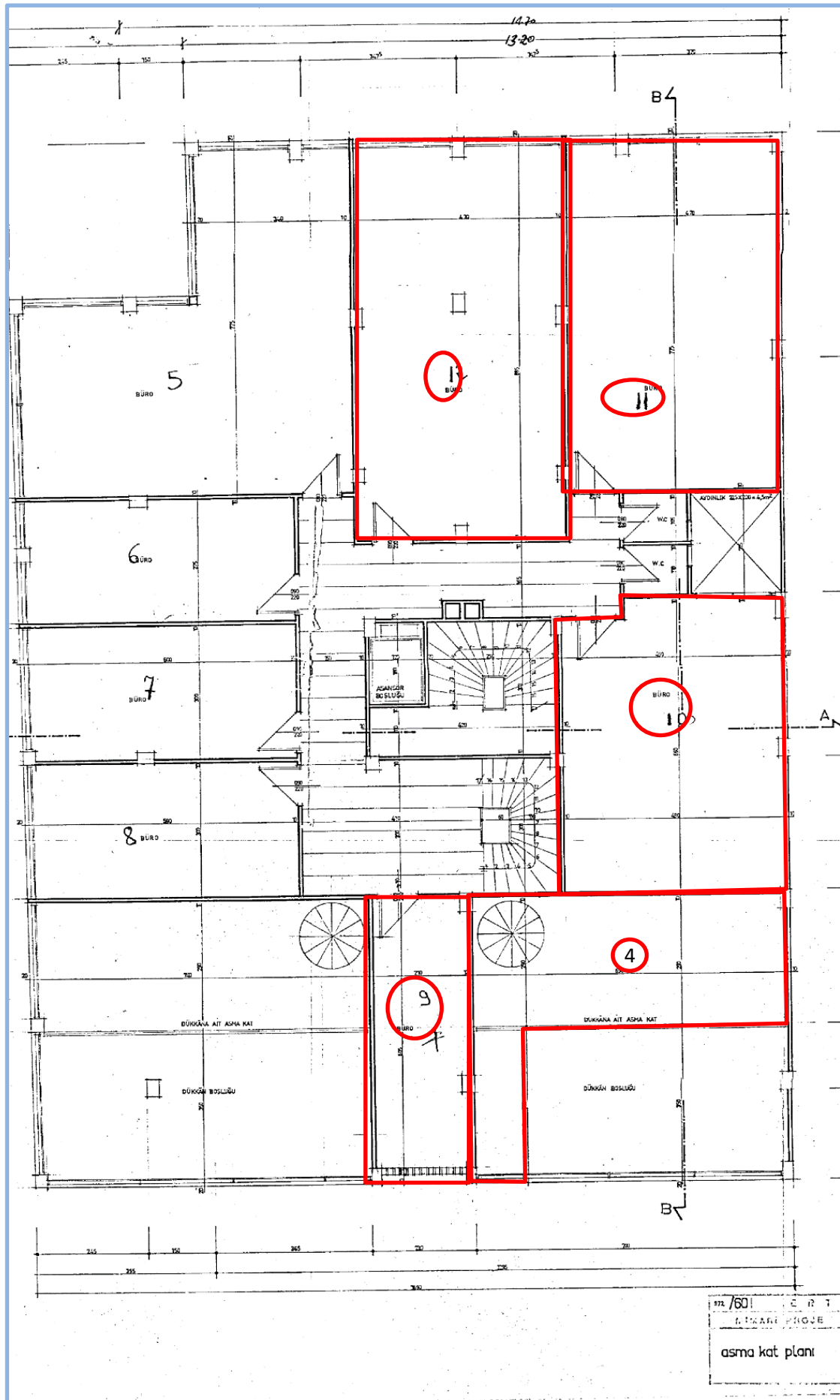
1.Bodrum Kat Planı





Zemin Kat Planı

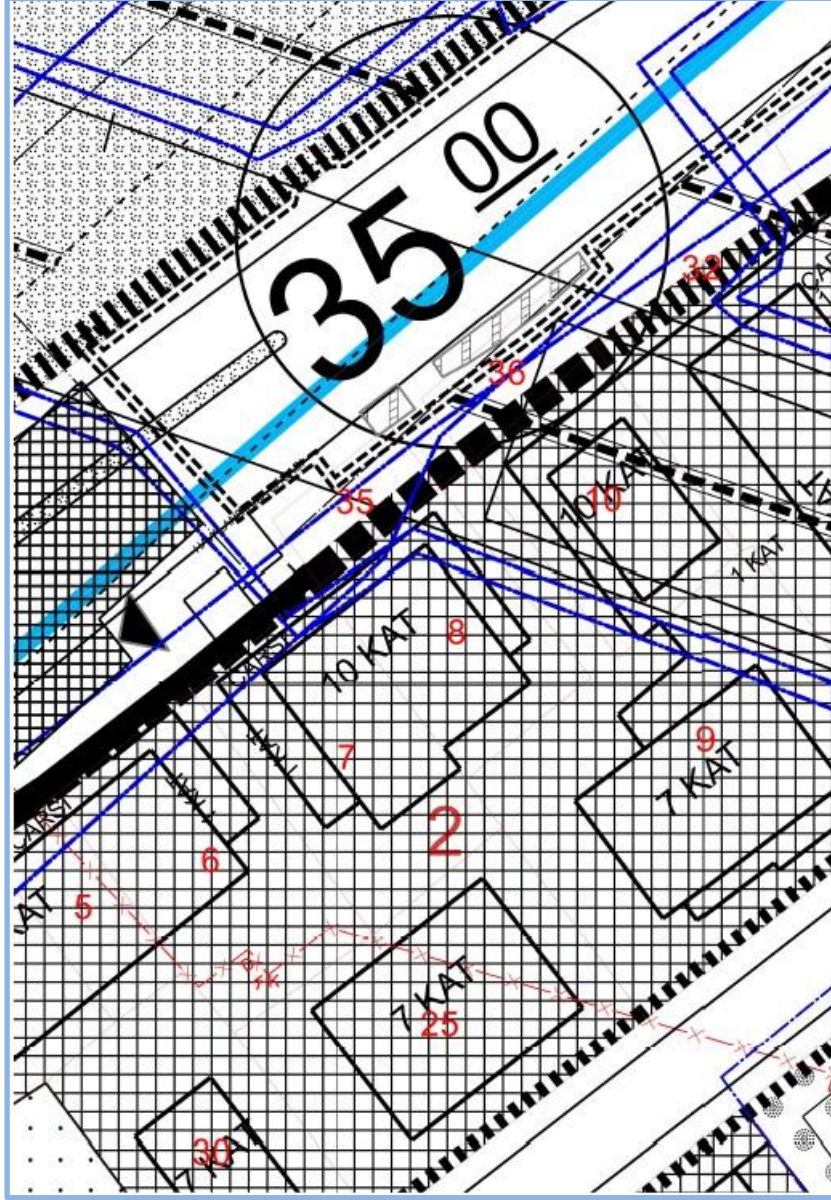


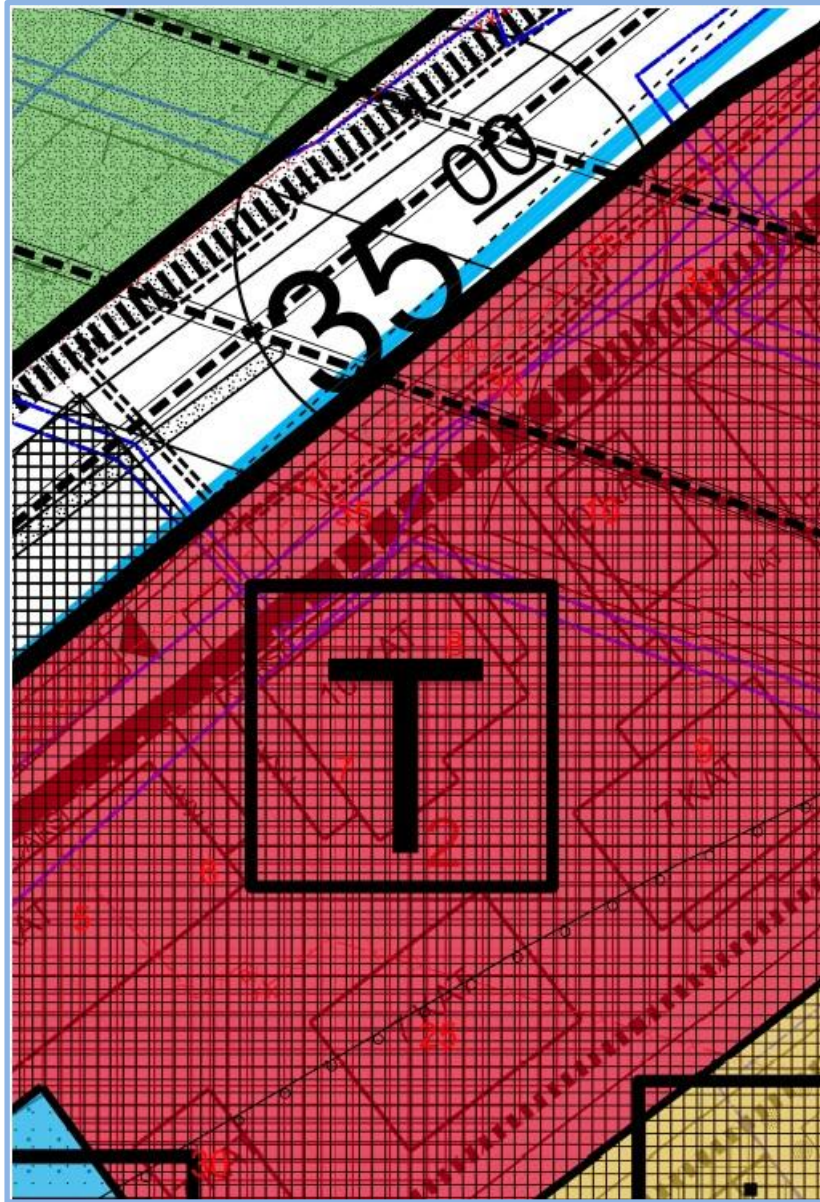


Asma Kat_Planı



8. İMAR DURUMU





İmar Durum Yazısı



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-17046730-622.01-385217
Konu: Kurum İçi-Dışı Bilgi Belge Talepleri

19.06.2026

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE

Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity No : 171a/176, Kat : 17

İlgi : 03.06.2026 tarihli ve 383635 sayılı yazınız.

Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada, 8 parsel sayılı yere ait ilgi dilekçe ile yazılı imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu 8 parsel sayılı yer; 22.12.2024-21.05.2025-15.12.2025 tasdik tarihli değişiklik ile 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H1: 10 Kat, H2: 1 Kat, Ticaret + Konut Alanında, 24.06.2025 tasdik tarihi ile değişik 18.12.2023 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Şişli İlçesi Merkez ve Çevresi (Fulya 2. Etap) Revizyon Nazım İmar Planında ise Ticaret Alanında kalmakta olup, imar plan örnekleri yazımız ekinde. Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Tuğba EVCI SELÇUK
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek:
1- İmar Planı Örneği
2- İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:3464640A0C9E Doküman No:385217 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/sisli-belediyesi-ehys>
Merkez Mah. Darülaceze Cad. No:8 Şişli-İSTANBUL
Telefon: 0212 708 88 88 / 4443112 Kp: sisli@belediyesi@is01.kep.tr
e-posta: imarshircilik@sisli.bel.tr Web: <https://www.sisli.bel.tr>

Bilgi için:
Ummi KARA
Mimar



10.YAPI RUHSATI

2981 Sayılı yasa kapsamındaki yapının

T.C. İSTANBUL

İlçe: SİĞİRİ

Belediyesi: SİĞİRİ

Bölüm: 1 - Yapının varlığı (Adres): Belgenin verildiği nedenini belirtiniz.

Bölüm: 2 - Yapının sahibi ve yetkili duruş:

Bölüm: 3 - Kapsam:

Bölüm: 4 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 5 - Kullanım amacı ve yüzölçümü:

Bölüm: 6 - Yapının kat, adet, yüksekliği, maliyeti:

Bölüm: 7 - Belediye geliri (Harç):

Bölüm: 8 - Yapının özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği takdirde):

Bölüm: 9 - Yapının teknik özellikleri ve teknik şartları:

Bölüm: 10 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 11 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 12 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 13 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 14 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 15 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 16 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 17 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 18 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 19 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 20 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 21 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 22 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 23 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 24 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 25 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 26 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 27 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 28 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 29 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 30 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 31 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 32 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 33 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 34 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 35 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 36 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 37 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 38 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 39 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 40 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 41 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 42 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 43 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 44 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 45 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 46 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 47 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 48 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 49 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 50 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 51 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 52 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 53 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 54 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 55 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 56 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 57 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 58 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 59 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 60 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 61 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 62 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 63 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 64 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 65 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 66 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 67 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 68 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 69 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 70 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 71 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 72 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 73 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 74 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 75 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 76 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 77 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 78 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 79 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 80 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 81 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 82 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 83 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 84 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 85 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 86 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 87 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 88 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 89 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 90 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 91 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 92 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 93 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 94 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 95 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 96 - Yapının inşaatı istatistikleri:

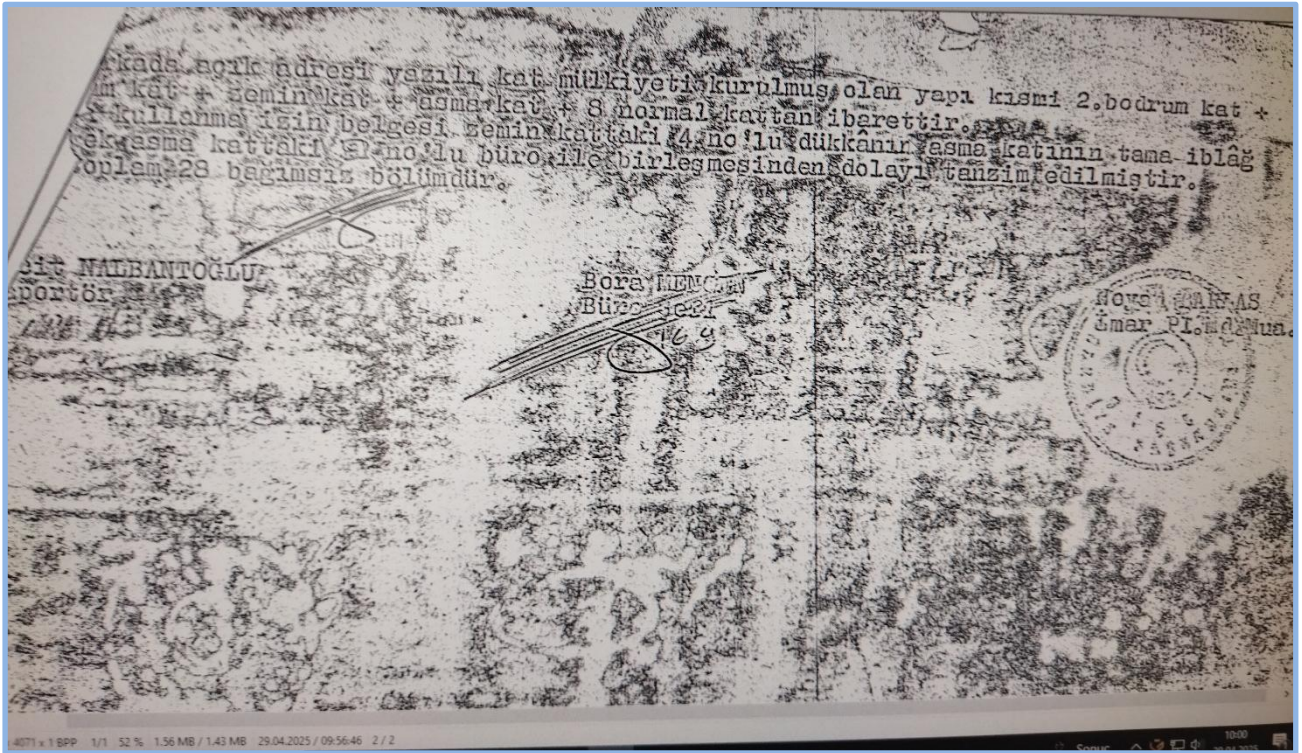
Bölüm: 97 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 98 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 99 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Bölüm: 100 - Yapının inşaatı istatistikleri:

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)



Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

64. İnşaatı başlatıp başlatılmadığına mahallinde kontrol eden belediye görevlilerin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		65. İnşaatın Başlatma Tarihi
Temel Vizesi tarihinde mahallinde yapılan kontrolden, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	Toprak Vizesi tarihinde mahallinde yapılan kontrolden, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	İkinci Yalıtım Vizesi 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. Aslı yapı sahibine verilecektir.
- 1-inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2-nci nüsha Malye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duvuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.
- 4- Ruhsatın verilmiş 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, ılımlı, 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 Bakanlığı'na 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 beyannameğinde 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.

(*) Devir veya temlik suretiyle devşirip edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannameğinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya emlak bedeldir.

Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)



11.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, Caddesi/Sokak:BUYÜKDERE 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

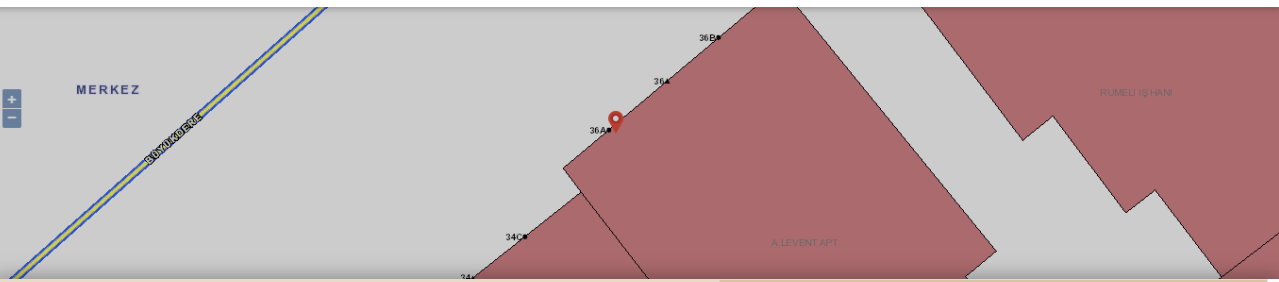
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*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.*



12.UAVT SORGU EKRANI

İSTANBUL / ŞİŞLİ / FULYA MAHALLESİ / BÜYÜKDERE (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



13.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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

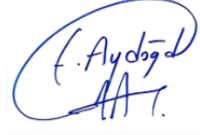
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

