

Gayrimenkul Değerleme Raporu

8 Adet Ofis

Mecidiyeköy Mahallesi
1946 Ada 132 Parsel

Mecidiyeköy (Esentepe)
Mahallesi
Şişli / İstanbul



Rapor Tarihi;
30.06.2026

Rapor No;
2026_884

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



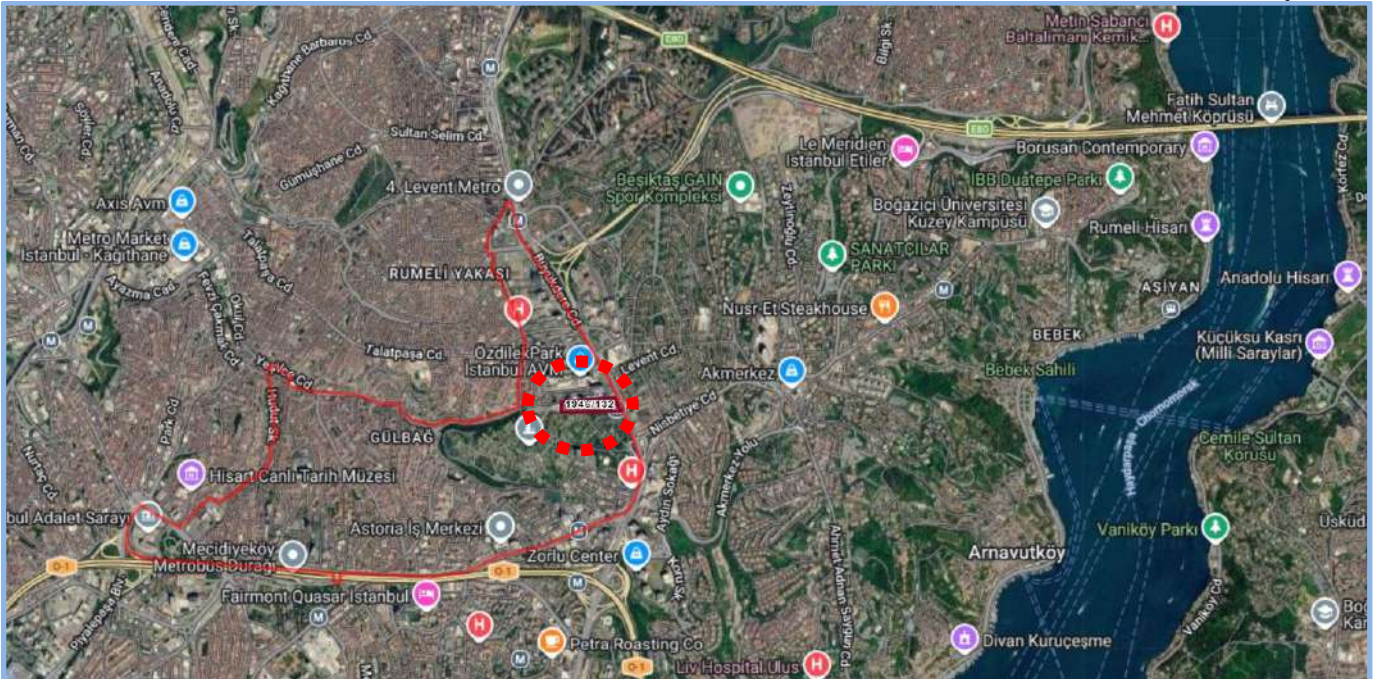
Genel Görünüm



Genel Görünüm



İç Mekan



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_884
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

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

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

8 Adet Ofis	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	653.200.000	783.840.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

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

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

1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2	Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvani ve Adresi	6
1.4	İşin Kapsamı	6
1.5	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6	Rapor Türü	6
1.7	Raporu Hazırlayanlar	6
1.8	Değerleme Tarihi	6
1.9	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1	Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2	Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi	10
2.3	Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri	10
2.3.1	İmar Durumu	10
2.3.2	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.5	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Haslat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
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	12
2.3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.8	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
2.3.9	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
3.1	Mevcut Ekonomik Koşulları, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
3.1.1	Gayrimenkul Piyasası	14
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1	İstanbul İli	16
3.2.2	Şişli İlçesi	17
3.2.3	Mecidiyeköy Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	17
3.2.4	Ulaşım	17
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	17
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
3.4.1	Arsa Özellikleri	17
3.4.2	Bina Özellikleri	17
3.4.3	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	18
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
3.4.5	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
4.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	19
4.1	Değer Tanımları	19
4.2	Değerleme Yöntemleri	20
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	21
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	21
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	21
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	22
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	22
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
6.1	Pazar Yaklaşımı	24
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	24
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	25
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	25
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	25
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.2	Maliyet Yaklaşımı	25
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	25
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	26
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	26
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	26
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekli Haliinde)	27
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	27
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	27
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	27
6.4.7	Haslat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	28
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	28
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	28
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	29
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımdan İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi	29



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	30
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	30
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	30
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
8.1.1.1.1	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
8.1.2	Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
8.1.3	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
8.1.4	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
9.	DİĞER	33
9.1	KDV Konusu	33
10.	SONUÇ	34
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
10.2	Nihai Değer Takdiri	34
11.	EKLER	35



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026_884 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No: 12 İç Kapı No: 9 Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

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

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü

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

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Hatice YILDIRIM (Lisans no:411318) 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 2026.109 nolu 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 Değerinin Tespiti	Pazar Değerinin Tespiti	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_689	2025_1832	-
Raporu Hazırlayanlar	Hatice YILDIRIM Fatih TOSUN	Hatice YILDIRIM Fatih TOSUN	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	530.340.000	559.820.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	636.408.000	671.784.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	530.340.000	559.820.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	636.408.000	671.784.000	-

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

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

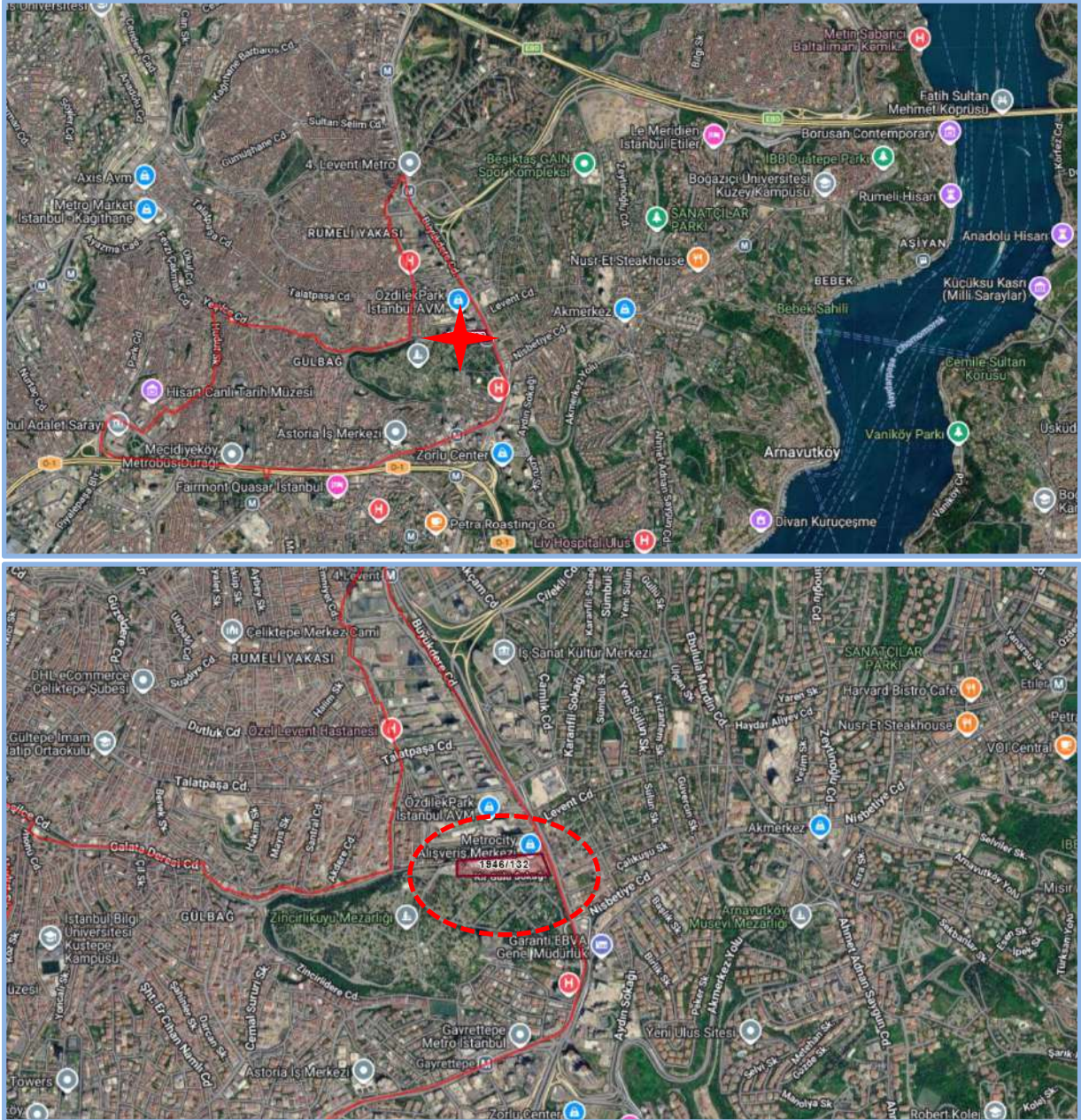
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

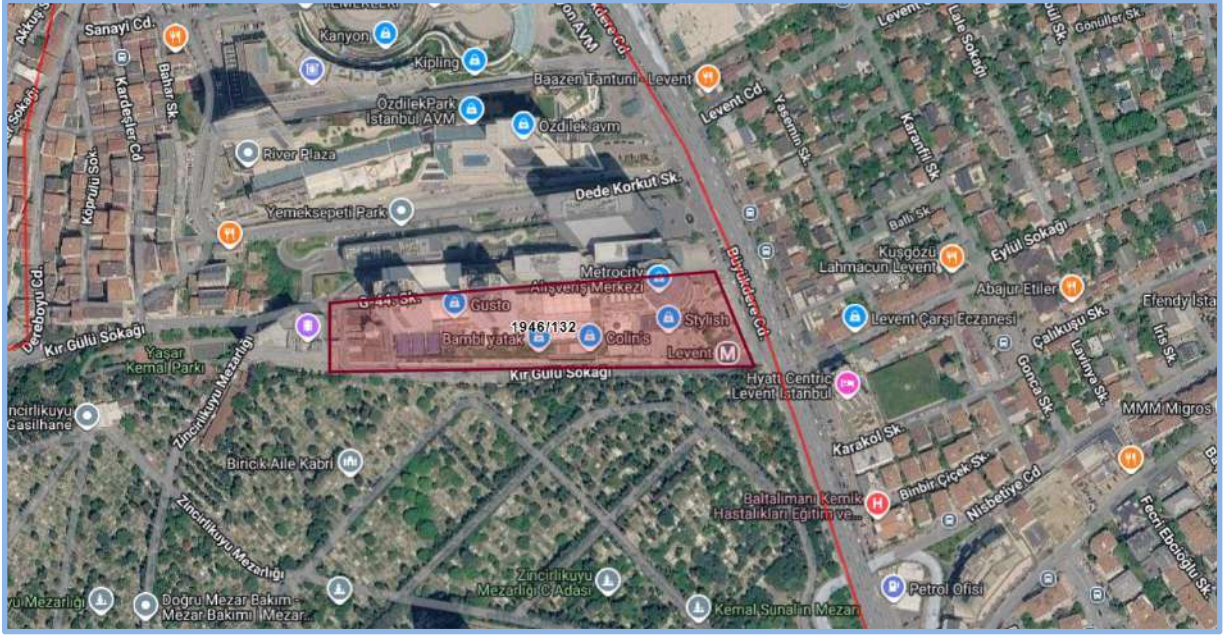
Konu gayrimenkuller İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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

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

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	1946	132	24.277,71	Dört Blokluk Kargir Bina

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
25632169	Ofis	10	176	121/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9607
24680459	Ofis	10	177	104/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9608
24680460	Ofis	10	178	188/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9609
24680461	Ofis	11	179	121/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9610
24680462	Ofis	11	180	104/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9611
24680463	Ofis	11	181	188/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9612
24680464	Ofis	12	182	413/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9613
24680465	Ofis	13	183	413/100000	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	98	9614

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği -14.01.2020/898 (176, 177, 178, 179, 180, 181, 183 nolu bağımsız bölümler)

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye: 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir-03.07.2025/17341 (182 nolu bağımsız bölüm)

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, 25.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.	B.B.No
Beyan			
Diğer (Konusu: Kısmi bölünme suretiyle taşınmaz şeker proje geliştirme ve gayrimenkul yatırım a.ş. aynı sermaye olarak konulmuştur.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130	08.01.2018	529	176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183
- Yönetim Planı: 11/05/2004	-	-	176
- Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır. Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418	14.11.2024	29123	176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183
- İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir.	15.03.2005	2653	176
İrtifaklar			
- M:2669.78 m ² lik kısmının intifa hakkı istanbul belediyesine aittir.	30.06.1995	7675	176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183



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

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

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

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

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

2.3.1 İmar Durumu

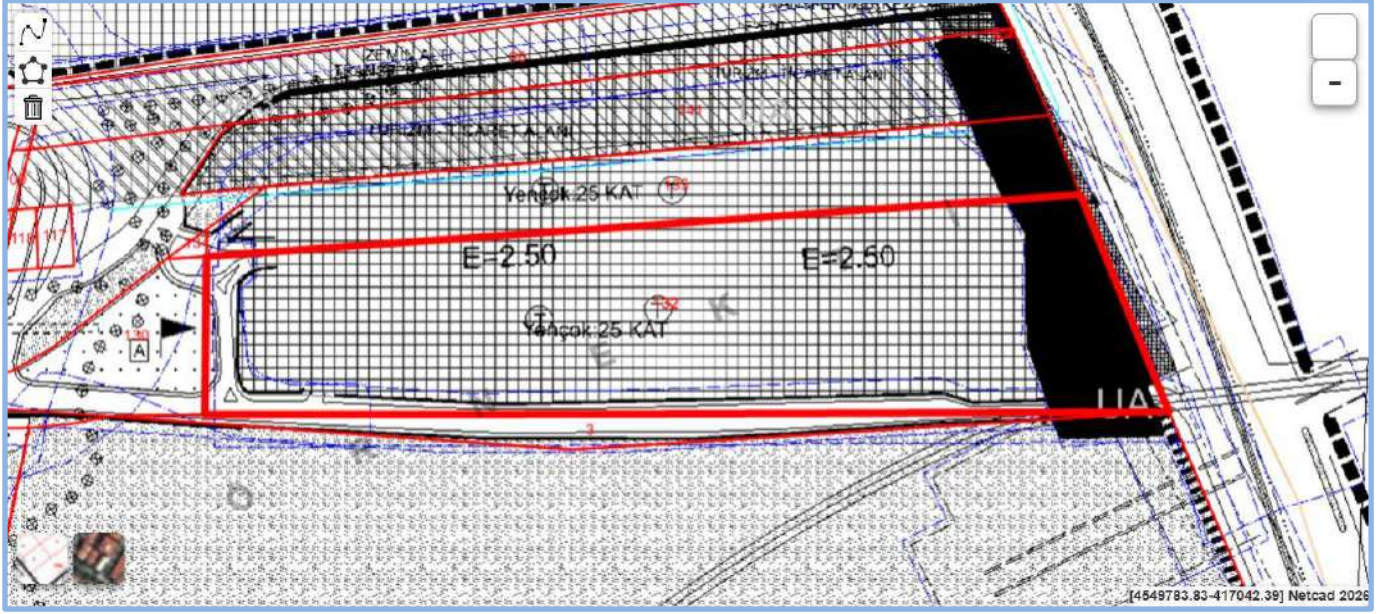
Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre;

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

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

Yazılı imar durumu rapor ekinde sunulmuştur.





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

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

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

Web Tapu

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

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

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

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

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

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

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

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



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

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

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

Gayrimenkuller iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır. Gayrimenkullerin yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

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

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

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

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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.

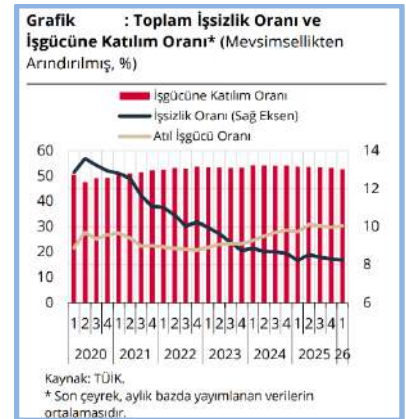
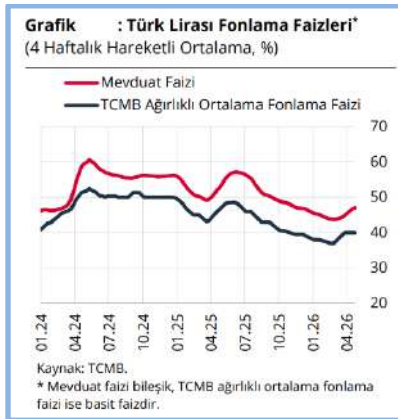
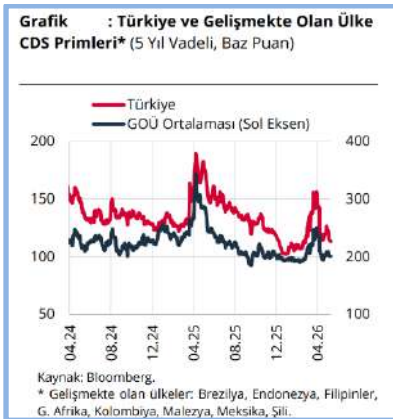
Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar 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 Görünümünde 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.



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.

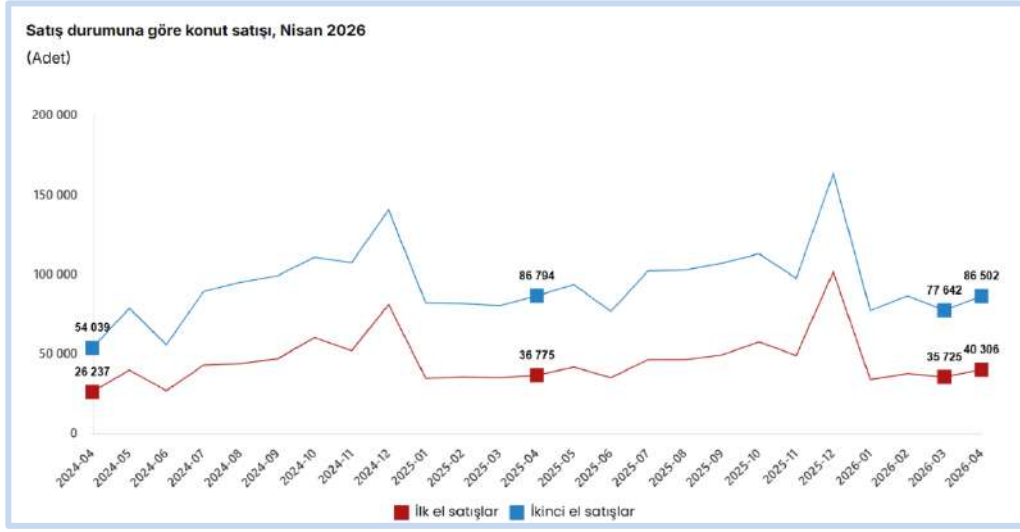
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

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 ipoteye 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 fazlalaşıp 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.



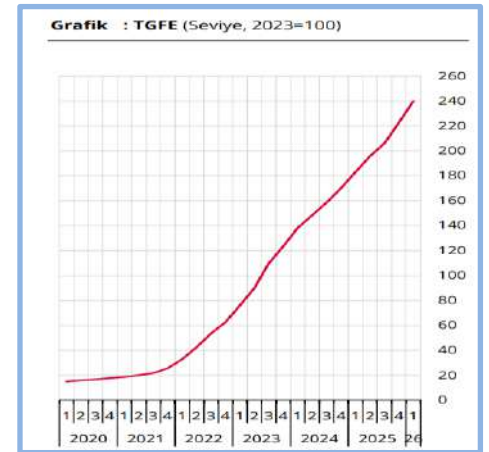
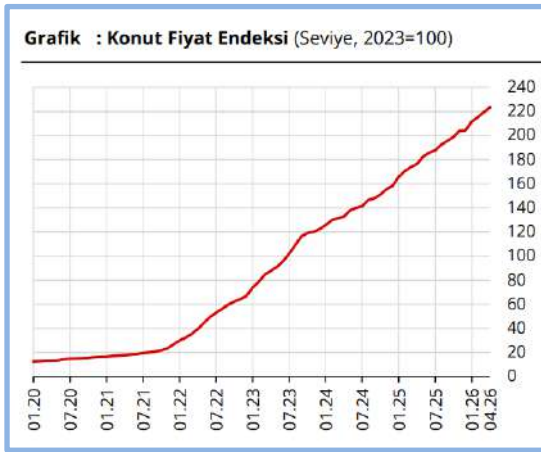
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 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 düşüşe 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 geçişiyle 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 kiralara reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getirisi 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 karışıktır. 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 ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihi ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer almaktadır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci; dünyada ise on yedinci sıradadır.

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

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



3.2.2 Şişli İlçesi

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

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

3.2.3 Mecidiyeköy Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

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

3.2.4 Ulaşım

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

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi 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 taşınmazların yer aldığı 1946 ada 132 parsel, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer almaktadır.

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

3.4.2 Bina Özellikleri

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

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

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

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



Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	28
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	28.724 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre),
Toplam Kat Adedi	:	37
Dış Cephe	:	Kompozit Kaplama + Cam Giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m ²)				
Katlar	B.B. No	B.B. Alanı (m ²)	Ortak Alan(m ²)*	Kat Alanı(m ²)
10.Normal Kat	176	143,00	57,39	200,39
	177	147,00	59,00	206,00
	178	225,00	90,31	315,31
	179	143,00	57,39	200,39
11.Normal Kat	180	147,00	59,00	206,00
	181	225,00	90,31	315,31
	182	515,00	206,70	721,70
12.Normal Kat	183	515,00	206,70	721,70
Toplam				2.886,80



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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 8 bodrum, zemin, 28 normal kattan oluşan A Bloкта 10,11,12 ve 13. Normal katlarında konumlu olup, ofis olarak kullanılmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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 fiyatıdır.

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, merkezi iş alanları (MİA) sınırları içerisinde konumlu olması
- + Prestijli, ofis olarak tercih edilen bölgede bulunması

Zayıf Yönleri

- * Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması

Fırsat

- + Gelişime açık bir bölgede konumlu olması

Tehditler

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

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Beyan Edilen Alanı (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	Metrocity	800	722	165.000.000	206.250	228.532	Aynı bina 3. Katta bulunan 800 m ² olduğu beyan edilen ve 722 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
2	Astoria	290	230	65.000.000	224.138	282.609	Astoriada 4. Katta bulunan 290 m ² olduğu beyan edilen 230 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
3	Astoria	180	143	42.850.000	238.056	299.650	Astoriada 20+ Katta bulunan 180 m ² olduğu beyan edilen 143 m ² olduğu düşünülen manzaralı ofis satılıktır.
4	Levent Loft	105	84	24.250.000	230.952	288.690	Levent Loftta 5. Katta bulunan 105 m ² olduğu beyan edilen 84 m ² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
5	Astoria	380	300	92.500.000	243.421	308.333	Astoriada 21. Katta bulunan 380 m ² olduğu beyan edilen 300 m ² olduğu düşünülen manzaralı ofis satılıktır.

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

Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	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
----	-------	--------------------------------------	--	--------------------------	--	--	------------------------------



6	Metrocity	750	722	875.000	1.167	1.212	Aynı binda 3. Katta bulunan 750 m ² olduğu beyan edilen ve 722 m ² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.
7	Astoria	280	220	275.000	982	1.250	Astoriada 5. Katta bulunan 280 m ² olduğu beyan edilen 220 m ² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.
8	Maya Akar Center	820	700	700.000	854	1.000	Maya Akar Centerda 2. Katta bulunan 820 m ² olduğu beyan edilen 700 m ² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.
9	Maya Akar Center	550	440	450.000	818	1.023	Maya Akar Centerda 17. Katta bulunan 550 m ² olduğu beyan edilen 440 m ² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.
10	Maya Akar Center	275	220	300.000	1.091	1.036	Maya Akar Centerda 122. Katta bulunan 275 m ² olduğu beyan edilen 220 m ² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.

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

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

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

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

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



- Büyükdere Caddesine bakan manzaralı ofisler, ara sokakta yer alan ofislere göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık ve satılık ofis arzı bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; büro/ofislerin ortalama 16-20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan, benzer alanlı ofislerin talep edilen satış fiyatı ortalamalarının 200.000 – 230.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

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

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

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

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

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

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

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

Emsal gayrimenkul, 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.

Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	165.000.000	65.000.000	42.850.000	24.250.000	92.500.000	TL
Pazarlık Payı	3%	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	160.050.000	61.750.000	40.707.500	23.037.500	87.875.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	800	290	180	105	380	m ²
Alan Düzeltmesi	10%	21%	21%	20%	21%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	722	230	143	84	300	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	206.250	224.138	238.056	230.952	243.421	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	221.676	268.478	284.668	274.256	292.917	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	5%	-3%	15%	-3%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari ÖzellikDüzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-20%	-25%	-36%	-20%	%
Toplam Düzeltme	5%	-15%	-28%	-21%	-23%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	232.760	228.207	204.961	216.662	225.546	TL/m ²



Ortalama	221.627	TL/m ²
----------	---------	-------------------

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

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

Değerleme konusu 182 ve 183 bağımsız bölüm nolu ofislerin ortalama satış değerinin (~221.700 TL/m²) 221.627-TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. 176, 177, 178, 179, 180, 181 bağımsız bölüm nolu ofisler daha küçük alanlı olup birim değerleri tam ofis değerleri dikkate alınarak belirlenmiş, değerlendirme tablosunda gösterilmiştir.

Ofis Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri						
	E6	E7	E8	E9	E10	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	875.000	275.000	700.000	450.000	300.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	831.250	261.250	665.000	427.500	285.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	750	280	820	550	275	m ²
Alan Düzeltmesi	4%	21%	15%	20%	20%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	722	220	700	440	220	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	1.167	982	854	818	1.091	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.151	1.188	950	972	1.295	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	3%	6%	0%	0%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-20%	0%	-10%	-20%	%
Toplam Düzeltme	5%	-17%	6%	-10%	-20%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.209	986	1.007	874	1.036	TL/m ² /Ay
Ortalama			1022			TL/m ² /Ay

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

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

Değerleme konusu 182 ve 183 bağımsız bölüm nolu ofislerin ortalama satış değerinin (~1.022 TL/m²/Ay) 1.022 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. 176, 177, 178, 179, 180, 181 bağımsız bölüm nolu ofisler daha küçük alanlı olup birim değerleri tam ofis değerleri dikkate alınarak belirlenmiş, değerlendirme tablosunda gösterilmiştir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) 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 için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkullerin değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

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

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

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

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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

6.1.6 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

Değerleme Tablosu – Pazar Satış Değeri (Tam Hisse Değeri)					
Katlar	B.B. No	Alan(m²)	Birim Değer(TL/m²)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
10.Normal Kat	176	200,39	232.785	46.648.803	46.650.000
	177	206,00	232.785	47.953.665	47.950.000
	178	315,31	228.351	72.000.401	72.000.000
	179	200,39	232.785	46.648.803	46.650.000
11.Normal Kat	180	206,00	232.785	47.953.665	47.950.000
	181	315,31	228.351	72.000.401	72.000.000
	182	721,70	221.700	160.000.890	160.000.000
13.Normal Kat	183	721,70	221.700	160.000.890	160.000.000
Toplam		2.886,80	226.271		653.200.000

Seçilen değerlendirme yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların Toplam Pazar Değerinin **653.200.000 TL** olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden



üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların 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 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.

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 gelirin 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.

Gayrimenkuller için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)

Katlar	B.B. No	Alan(m ²)	Birim Değer(TL/m ²)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
10.Normal Kat	176	200,39	1.074	215.140	215.000
	177	206,00	1.074	221.158	221.000
	178	315,31	1.053	332.059	332.000
	179	200,39	1.074	215.140	215.000
11.Normal Kat	180	206,00	1.074	221.158	221.000
	181	315,31	1.053	332.059	332.000
	182	721,70	1.022	737.910	738.000
12.Normal Kat	183	721,70	1.022	737.910	738.000
Toplam		2.886,80	1.043		3.012.000

Seçilen değerleme yöntemine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Kira Değerinin **3.000.000 TL/Ay** olabileceği görülmüştür.

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

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

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

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

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

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

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

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği 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, inşaat tarzı, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının "**Ofis**" olabileceği düşünülmektedir.



6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Değerleme Tablosu – Pazar Satış Değeri (Tam Hisse Değeri)					
Katlar	B.B. No	Alan(m²)	Birim Değer(TL/m²)	Değer(TL)	Yaklaşık Değer(TL)
10.Normal Kat	176	200,39	232.785	46.648.803	46.650.000
	177	206,00	232.785	47.953.665	47.950.000
	178	315,31	228.351	72.000.401	72.000.000
11.Normal Kat	179	200,39	232.785	46.648.803	46.650.000
	180	206,00	232.785	47.953.665	47.950.000
	181	315,31	228.351	72.000.401	72.000.000
12.Normal Kat	182	721,70	221.700	160.000.890	160.000.000
13.Normal Kat	183	721,70	221.700	160.000.890	160.000.000
Toplam		2.886,80	226.271		653.200.000

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ**7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması**

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri 653.200.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri 3.000.000

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

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

Buna göre gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **653.200.000-TL (Altı Yüz Elli Üç Milyon İki Yüz Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Rapor konusu gayrimenkuller ofis niteliğindedir. Boş arsa veya arazi 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.

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

Gayrimenkullerin tapu kaydında yapılan incelemede;

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

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

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

Açıklama:

Şirket'imiz Yönetim Kurulu 15 Eylül 2023 tarihli toplantısında; Şirketimiz yatırımlarının finansmanı ve kısmi borç ödemelerinin gerçekleştirilmesi için işletme sermayesi amacıyla Azerbaycan Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren "Ziraat Bank Azerbaycan" ASC'den 7.500.000 (yedimilyonbeşyüzbin) USD tutarında 12 ay vadeye kadar kredi kullanılmasına, ilgili kredinin teminat olarak menkul kıymet rehni ile gayrimenkul ipoteği verilmesine karar vermiştir.

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



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

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

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

- Bağımsız bölümler üzerinde "Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır." beyanı bulunmaktadır.
Açıklama: Değerleme konusu bağımsız bölümler projesine uygun olduğundan, söz konusu beyanın, binanın başka bölümleriyle ilgili olduğu, değerlendirme konusu bağımsız bölümleri etkilemeyeceği düşünülmektedir.
- Bağımsız bölümler üzerinde 'M:2669.78 m² lik kısmının intifa hakkı istanbul belediyesine aittir.' İttifak hakkı bulunmaktadır.
Açıklama: İntifa hakkının parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için kamusal amaçlı tesis edildiği anlaşılmaktadır. Konu beyanın değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- Bağımsız bölümler üzerinde "Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1 tl bedelle boğaziçi elektrik dağıtım a.ş lehine kira şerhi" bulunmaktadır.
Açıklama: Arsa üzerinde trafo merkezi için kiralama şerhi bulunmakta olup ilgili şerhin taşınmazlar için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- Bağımsız bölümler üzerinde "Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı" beyanı bulunmaktadır.
Açıklama: Arsa üzerinden komşu parsel lehine geçit hakkı düzenlenmiş olup, konu şerhin değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- Bağımsız bölümler üzerinde "İş bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir." Beyanı bulunmaktadır.
Açıklama: Konu beyan gayrimenkulleri kat mülkiyetine geçtiğinin bilgilendirmesi amaçlı tescil edilmiş olup, konu beyanın değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- Bağımsız bölümler üzerinde "Yönetim Planı" beyanı bulunmaktadır.
Açıklama: Konu beyanın değerlemeye konu gayrimenkuller için olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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 Kısım İçin			20%
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım 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	1.000 TL'ye kadar ise		1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ²	1.000 - 2.000 TL ise		10%
Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri		20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı	499 TL'ye kadar ise		1%
Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç	500 - 999 TL ise		10%
Değeri	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.

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



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değer in takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme 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

8 Adet Ofis	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	653.200.000	783.840.000	TL

*% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- o Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- o 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.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Hatice YILDIRIM
Lisans No:411318

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

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



1.FOTOĞRAFLAR**Satılık Ofis Emsalleri**

No	Konum	Beyan Edilen Alanı (m²)	*Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Metrocity	800	722	165.000.000	206.250	228.532	Aynı binda 3. Katta bulunan 800 m² olduğu beyan edilen ve 722 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Remax City. 0 (532) 230 64 84
2	Astoria	290	230	65.000.000	224.138	282.609	Astoriada 4. Katta bulunan 290 m² olduğu beyan edilen 230 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Opus Project- 0 (216) 310 06 34
3	Astoria	180	143	42.850.000	238.056	299.650	Astoriada 20+ Katta bulunan 180 m² olduğu beyan edilen 143 m² olduğu düşünülen manzaralı ofis satılıktır.	Citil Real Estate- 0 (212) 272 20 03
4	Levent Loft	105	84	24.250.000	230.952	288.690	Levent Loftta 5. Katta bulunan 105 m² olduğu beyan edilen 84 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Vaa Gayr. 0 (212) 284 17 04
5	Astoria	380	300	92.500.000	243.421	308.333	Astoriada 21. Katta bulunan 380 m² olduğu beyan edilen 300 m² olduğu düşünülen manzaralı ofis satılıktır.	CL Invest 0 (555) 105 22 22

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

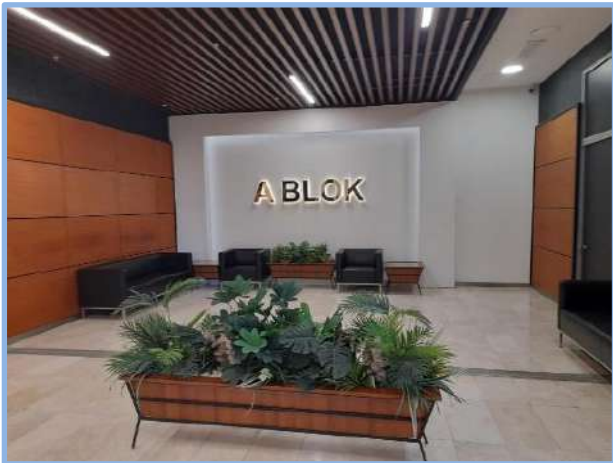
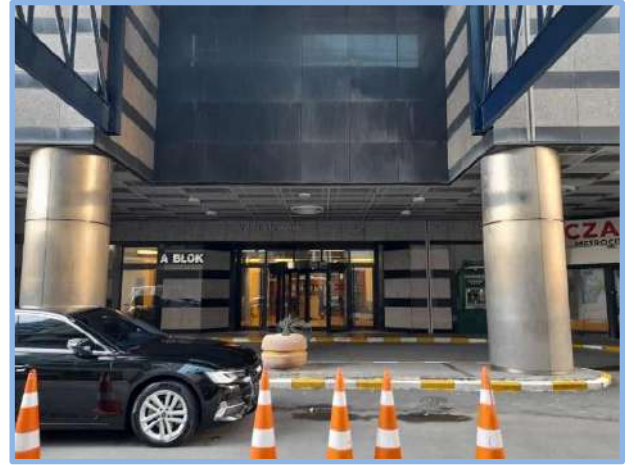
Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Beyan Edilen Alanı (m²)	*Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel.No.
6	Metrocity	750	722	875.000	1.167	1.212	Aynı binda 3. Katta bulunan 750 m² olduğu beyan edilen ve 722 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Remax City. 0 (532) 230 64 84
7	Astoria	280	220	275.000	982	1.250	Astoriada 5. Katta bulunan 280 m² olduğu beyan edilen 220 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Opus Project- 0 (216) 310 06 34
8	Maya Akar Center	820	700	700.000	854	1.000	Maya Akar Centerda 2. Katta bulunan 820 m² olduğu beyan edilen 700 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Çözüm G. 0 (212) 351 17 17
9	Maya Akar Center	550	440	450.000	818	1.023	Maya Akar Centerda 17. Katta bulunan 550 m² olduğu beyan edilen 440 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Çözüm G. 0 (212) 351 17 17
10	Maya Akar Center	275	220	300.000	1.091	1.036	Maya Akar Centerda 122. Katta bulunan 275 m² olduğu beyan edilen 220 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Çözüm G. 0 (212) 351 17 17

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

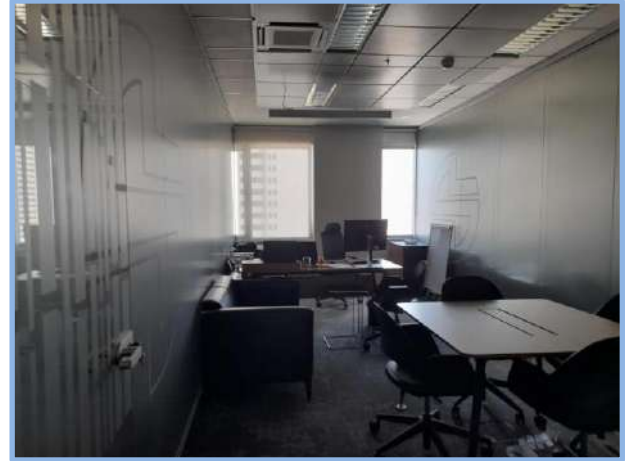
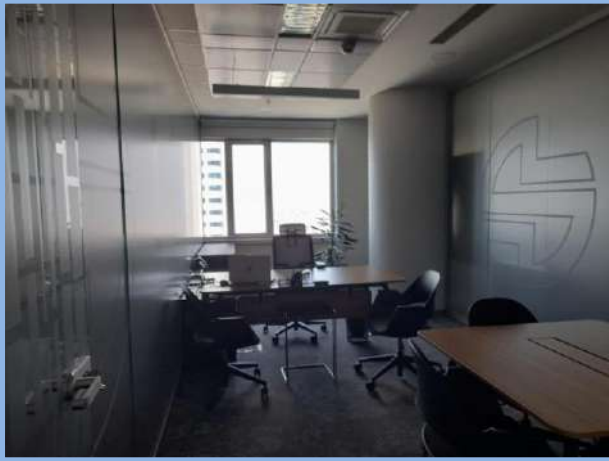
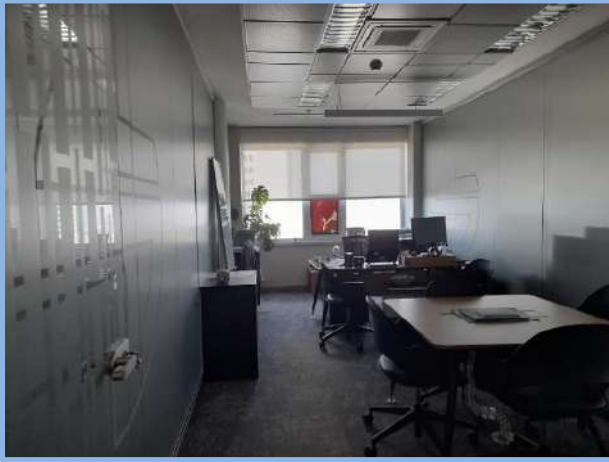
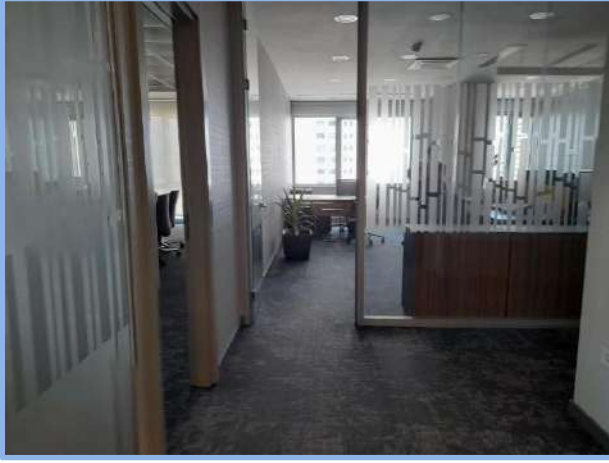


2.FOTOĞRAFLAR



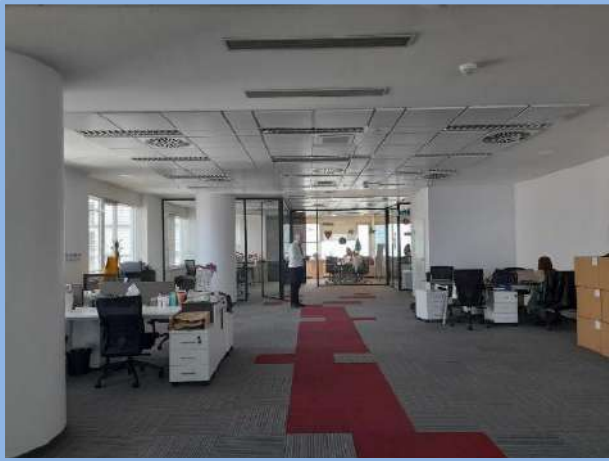
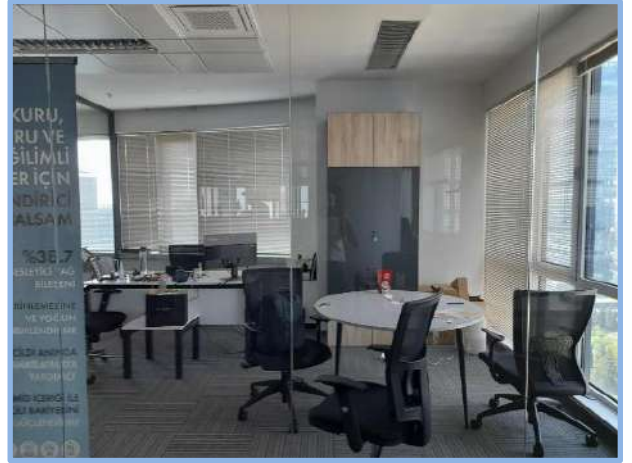
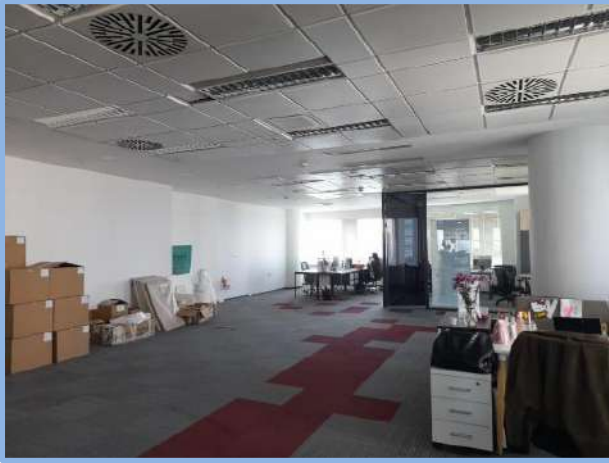
10. Normal Kat Görselleri





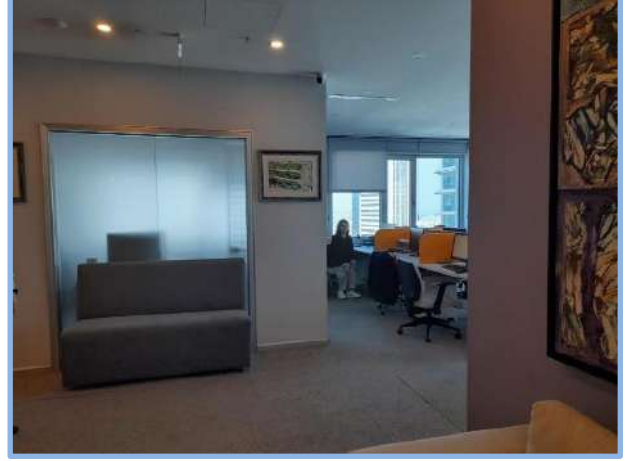
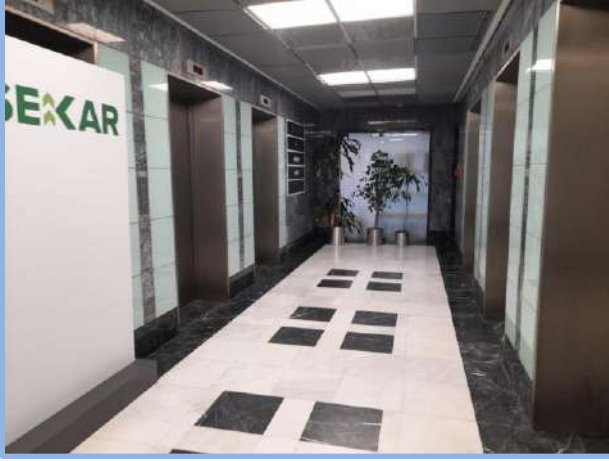


11. Normal Kat Görselleri





12. Normal Kat Görselleri





3.TAPU GÖRSELLERİ

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ŞİŞLİ		
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY		
	Ada:	1946	Parsel:	132
	Yüz Ölçümü: 24.277,71 m2			
Niteliği:		DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	OFİS	121/100000		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	A/- / 10	176	98 - 9607	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	25632169	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020		
		Savas RAYA		
Yetkili Müdür Yardımcısı				
M.2669.78 M2'LIK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

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

M:2669,78 MZLIK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

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





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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



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

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

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

M:2669.78 M2'LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

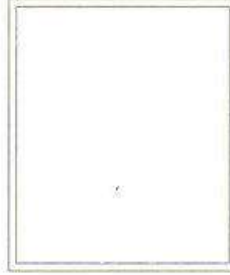
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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



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

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

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

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

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





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

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

M:2669.78 M2'LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24680463	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 898	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Sayfa: 1 Yetkili Müdür Yardımcısı

M:2669,78 M²LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR:
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR :ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

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



						
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ						
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL				
	İlçe:	ŞİŞLİ				
	Mahalle/Köy:	MECİDİYEKÖY				
	Ada:	1946	Parsel:	132		
	Yüz Ölçümü:	24,277,71 m2				
	Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Ofis	Arsa Payı:	413/100000	Proje m²:	
	Blok/Giriş/Kat No:	A/- / 12	Bağımsız Bölüm No:	182	Cilt/Sayfa No:	98 - 9613
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:			
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAM ŞİRKETİ					
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:			
	24680464	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği				
	Kat Mülkiyeti					
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.			
		14/01/2020 - 898	Verilis Tarihi : 14/01/2020 Sıra No : 14/01/2020 Yetkili Müdür Yardımcısı			
M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR. LEHTAR: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ALEYHTAR ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.						

Güncel Haline Tarafımıza İletilmemiştir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

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

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

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



4. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BA Listesi
İl	Istanbul
İlçe	Şişli
Mahalle/Köy	Mecidiyeköy
Mahalle No	147313
Ada	1946
Parsel	132
Tapu Alanı	24 277,71
Nitelik	Dort Bloklı Kargir Bina
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	303

Öznitelik Bilgisi	
10	Ofis 176
10	Ofis 177
10	Ofis 178
11	Ofis 179
11	Ofis 180
11	Ofis 181
12	Ofis 182
13	Ofis 183
14	Ofis 184
15	Ofis 185
16	Ofis 186
17	Ofis 187
18	Ofis 188
19	Ofis 189

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



5.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 4 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:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	25632169	AT Yüzölçümü(m2):	24277.71
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//176
Cilt/Sayfa No:	98/9607	Arsa Pay/Payda:	121/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:11/05/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE	(SN:8078133)	Şişli - 08-01-2018	

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188263	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 4



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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAIJAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%7,5 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 176 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CFwpfQAWNRS5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:46

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 4



MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAIJAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%7,5 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 177 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ap2YUdceMsQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:46

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 4



MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAIJAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%7,5 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 178 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 13-10-2023 14:26 - 25860	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **PyBcIR6iHKK** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:46

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188258	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Şirketlerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 4



MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAIJAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%30 değişken	1/0	F.B.K.	Şişli - 04-06-2025 12:07 - 14808
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 179 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 04-06-2025 12:07 - 14808		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GWd3brbS0qE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-16:23



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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 4



MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAIJAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%30 değişken	1/0	F.B.K.	Şişli - 04-06-2025 12:09 - 14811
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 180 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 04-06-2025 12:09 - 14811	-	

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

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



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 4 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:	1946/132
Taşınmaz Kimlik No:	24680463	AT Yüzölçüm(m2):	24277.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/11//181
Cilt/Sayfa No:	98/9612	Arsa Pay/Payda:	188/100000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGIR BINA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNI SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 4



MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8051152) ZİRAAT BANK AZERBAIJAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980069675	Hayır	7500000.00 USD	%30 değişken	1/0	F.B.K.	Şişli - 04-06-2025 12:07 - 14809
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Şişli - MECİDİYEKÖY - (Aktif) - 1946 Ada - 132 Parsel - 181 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 USD	Şişli - 04-06-2025 12:07 - 14809	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **BEY36t2v8jo** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:52



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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine ayrıklı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:2669.78 M2LİK KİSMİNİN İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 30-06-1995 00:00 - 7675	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin	ŞEKER	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL	Şişli - 07-06-2023	Şişli -

2 / 3



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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kueb66DIEnD** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:46



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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418(Şablon: Diğer)	(SN:4860816) ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VKN:	Şişli - 14-11-2024 11:41 - 29123	
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK	(SN:8078133) İSTANBUL	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 3



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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XpLncNZ5bmQ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



6. İPOTEK İLE İLGİLİ YAZI

**Özel Durum Açıklaması (Genel)**

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

Özel Durum Açıklaması (Genel)	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Evet (Yes)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	-
Yapılan Açıklama Ertelenmiş Bir Açıklama mı?	Hayır (No)
Bildirim İçeriği	
Açıklamalar	

Şirket'imiz Yönetim Kurulu 15 Eylül 2023 tarihli toplantısında; Şirketimiz yatırımlarının finansmanı ve kısmi borç ödemelerinin gerçekleştirilmesi için işletme sermayesi amacıyla Azerbaycan Cumhuriyeti`nde faaliyet gösteren "Ziraat Bank Azerbaycan" ASC`den 7.500.000 (yedimilyonbeşyüzbin) USD tutarında 12 ay vadeye kadar kredi kullanılmasına, ilgili kredinin teminat olarak menkul kıymet rehni ile gayrimenkul ipotegi verilmesine karar vermiştir.

Kamuoyunun Bilgisine Sunarız.

Saygılarımızla

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

İptotek İle İlgili Yazı





02.12.2025

SEGYO-54

**VERA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Konu : Metrocity 11. Kat İpotek Tesisi Hk.

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

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

Bilgilerinize sunar, gereğini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Barış Can Yıldırım

Gayrimenkul Yönetim ve Pazarlama
Direktörü

Serdar Nuri Eser

Genel Müdür

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İpotek ile İlgili Yazı



7. İMAR DURUMU



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

22.12.2025

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE

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

İlgi : 26.11.2025 tarih ve 237718 sayılı dilekçe.

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

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

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim

Hüseyin SELÇUK
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: İmar Planı Örneği

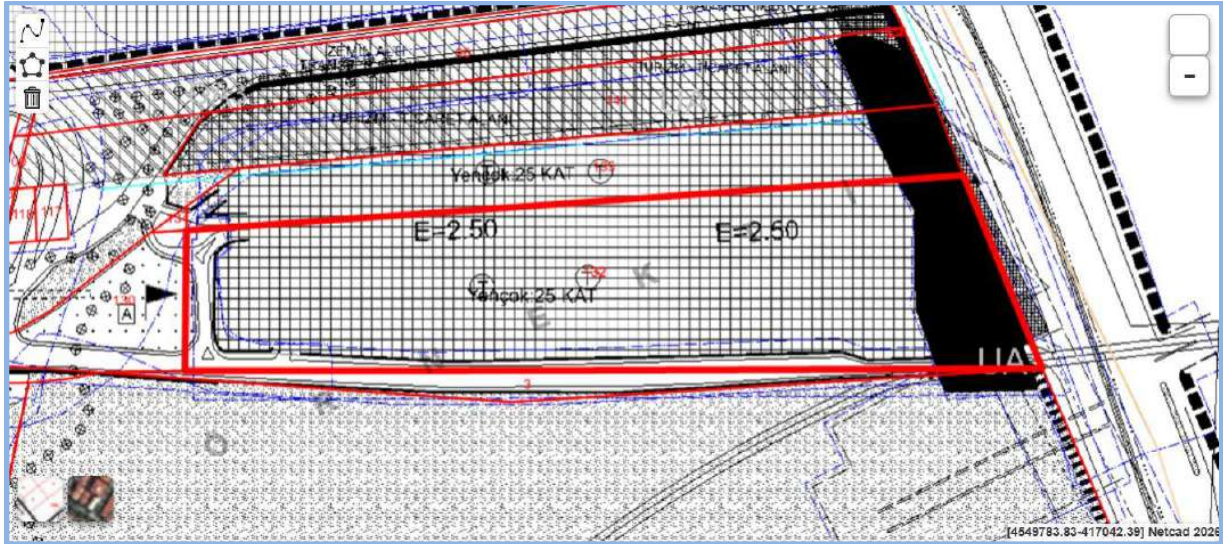
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:8464640AF45B Doküman No:240661 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/sisli-belediyesi-ebys>

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

Bilgi için:
Umut KARA





Meri İmar Planı	ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon	Kısmen Ticaret Alanı (21709.440 m²) Kısmen (115.525 m²) Kısmen Mezarlık Alanı (50.250 m²)		
Tadilat Onay Tarihi	22.03.2021, 22.12.2024, 21.05.2025, 15.12.2025, 16.05.2008, 21.06.2017, 15.02.2002, 21.12.1992, 19.06.2023, 21.11.2024		
Tasdık Tarihi	24.06.2006		
Ölçeği	1/1000	Ada	1946
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	132
Mahalle	MECİDİYEKÖY	Hesap Alanı	24249,79 m ²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-



8. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Yayımlı No	
1. Belgeli yapı türü: SİSİLİ BELEDİYE		2. Belgeli yapı türü: 29.11.04	
3. Belgeli yapı türü: BASKANLIĞI		4. Belgeli yapı türü: 04/7644-24907	
5. Belgeli yapı türü: İSTANBUL		6. Belgeli yapı türü: 303	
7. Belgeli yapı türü: SİSİLİ		8. Belgeli yapı türü: 1946	
9. Belgeli yapı türü: ESSETEPE		10. Belgeli yapı türü: 132	
11. Belgeli yapı türü: ESSETEPE		12. Belgeli yapı türü: 24.777 m2 Ticaret	
13. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		14. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
15. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		16. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
17. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		18. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
19. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		20. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
21. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		22. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
23. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		24. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
25. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		26. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
27. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		28. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
29. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		30. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
31. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		32. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
33. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		34. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
35. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		36. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
37. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		38. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
39. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		40. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
41. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		42. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
43. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		44. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
45. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		46. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
47. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		48. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
49. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		50. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
51. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		52. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
53. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		54. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
55. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		56. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
57. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		58. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
59. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		60. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
61. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		62. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
63. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		64. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
65. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		66. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
67. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		68. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
69. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		70. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
71. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		72. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
73. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		74. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
75. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		76. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
77. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		78. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
79. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		80. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
81. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		82. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
83. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		84. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
85. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		86. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
87. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		88. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
89. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		90. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
91. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		92. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
93. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		94. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
95. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		96. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
97. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		98. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	
99. Belgeli yapı türü: 7.8.1996		100. Belgeli yapı türü: 2.40.14.8.98, 31.12.02	

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Ön Sayfa)

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 75 |

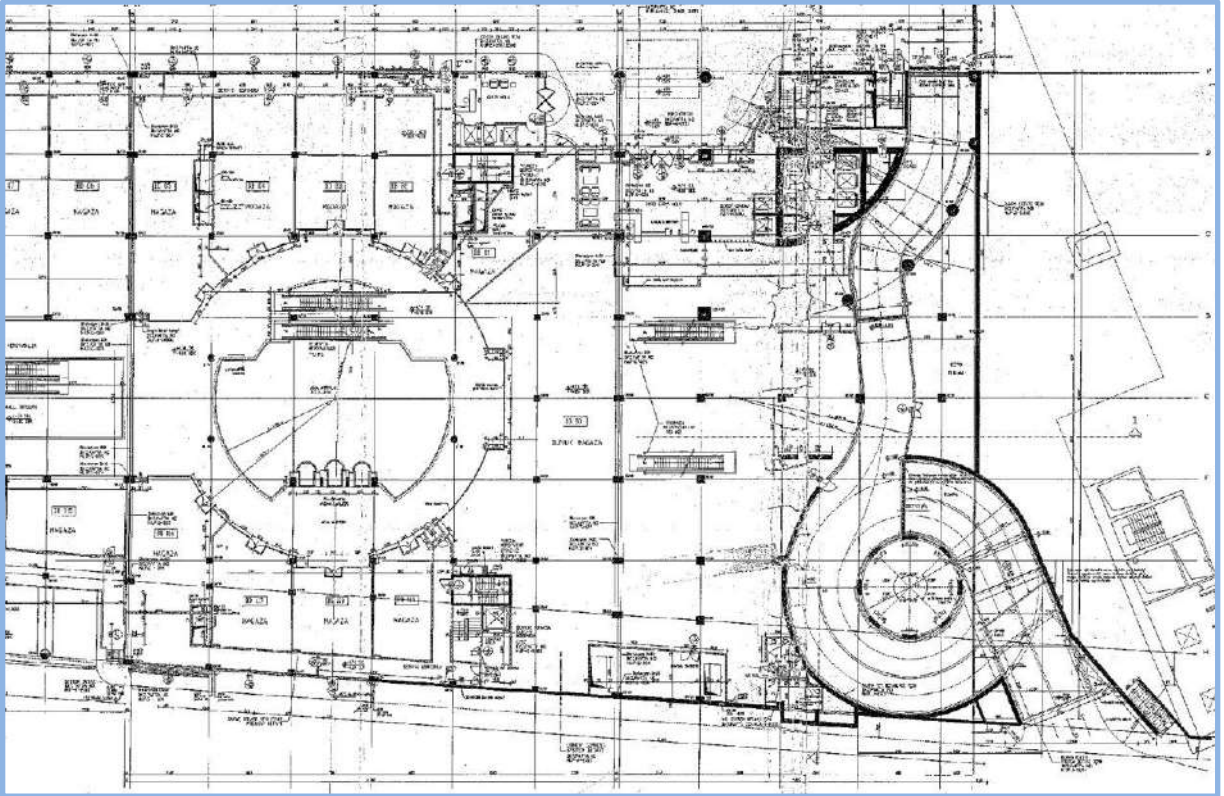
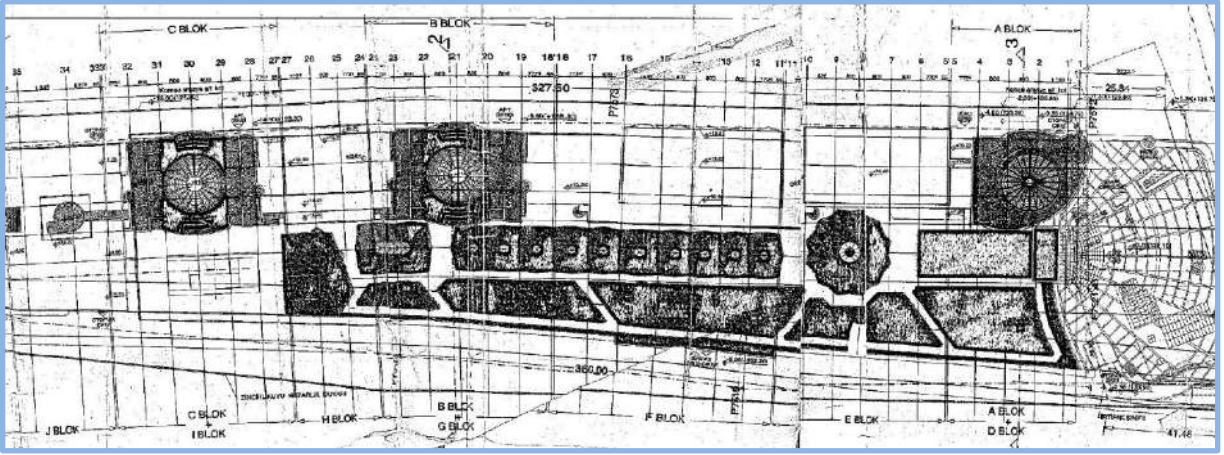
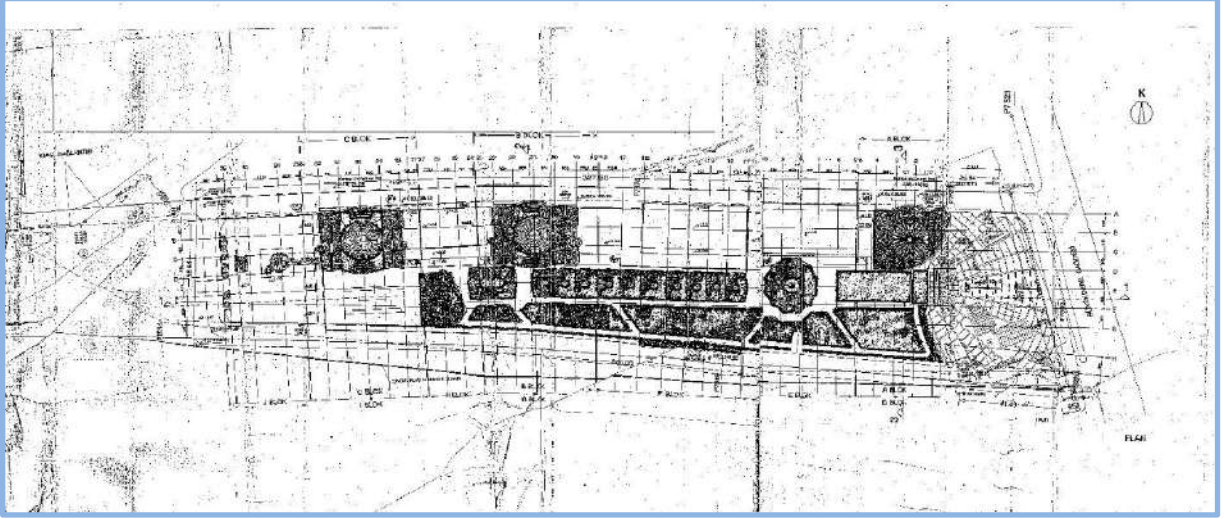
YAPILAN İŞLEM			
1. Başvuru tarihi		2. Başvuru tarihi	
3. Başvuru tarihi		4. Başvuru tarihi	
5. Başvuru tarihi		6. Başvuru tarihi	
7. Başvuru tarihi		8. Başvuru tarihi	
9. Başvuru tarihi		10. Başvuru tarihi	
11. Başvuru tarihi		12. Başvuru tarihi	
13. Başvuru tarihi		14. Başvuru tarihi	
15. Başvuru tarihi		16. Başvuru tarihi	
17. Başvuru tarihi		18. Başvuru tarihi	
19. Başvuru tarihi		20. Başvuru tarihi	
21. Başvuru tarihi		22. Başvuru tarihi	
23. Başvuru tarihi		24. Başvuru tarihi	
25. Başvuru tarihi		26. Başvuru tarihi	
27. Başvuru tarihi		28. Başvuru tarihi	
29. Başvuru tarihi		30. Başvuru tarihi	
31. Başvuru tarihi		32. Başvuru tarihi	
33. Başvuru tarihi		34. Başvuru tarihi	
35. Başvuru tarihi		36. Başvuru tarihi	
37. Başvuru tarihi		38. Başvuru tarihi	
39. Başvuru tarihi		40. Başvuru tarihi	
41. Başvuru tarihi		42. Başvuru tarihi	
43. Başvuru tarihi		44. Başvuru tarihi	
45. Başvuru tarihi		46. Başvuru tarihi	
47. Başvuru tarihi		48. Başvuru tarihi	
49. Başvuru tarihi		50. Başvuru tarihi	
51. Başvuru tarihi		52. Başvuru tarihi	
53. Başvuru tarihi		54. Başvuru tarihi	
55. Başvuru tarihi		56. Başvuru tarihi	
57. Başvuru tarihi		58. Başvuru tarihi	
59. Başvuru tarihi		60. Başvuru tarihi	
61. Başvuru tarihi		62. Başvuru tarihi	
63. Başvuru tarihi		64. Başvuru tarihi	
65. Başvuru tarihi		66. Başvuru tarihi	
67. Başvuru tarihi		68. Başvuru tarihi	
69. Başvuru tarihi		70. Başvuru tarihi	
71. Başvuru tarihi		72. Başvuru tarihi	
73. Başvuru tarihi		74. Başvuru tarihi	
75. Başvuru tarihi		76. Başvuru tarihi	
77. Başvuru tarihi		78. Başvuru tarihi	
79. Başvuru tarihi		80. Başvuru tarihi	
81. Başvuru tarihi		82. Başvuru tarihi	
83. Başvuru tarihi		84. Başvuru tarihi	
85. Başvuru tarihi		86. Başvuru tarihi	
87. Başvuru tarihi		88. Başvuru tarihi	
89. Başvuru tarihi		90. Başvuru tarihi	
91. Başvuru tarihi		92. Başvuru tarihi	
93. Başvuru tarihi		94. Başvuru tarihi	
95. Başvuru tarihi		96. Başvuru tarihi	
97. Başvuru tarihi		98. Başvuru tarihi	
99. Başvuru tarihi		100. Başvuru tarihi	

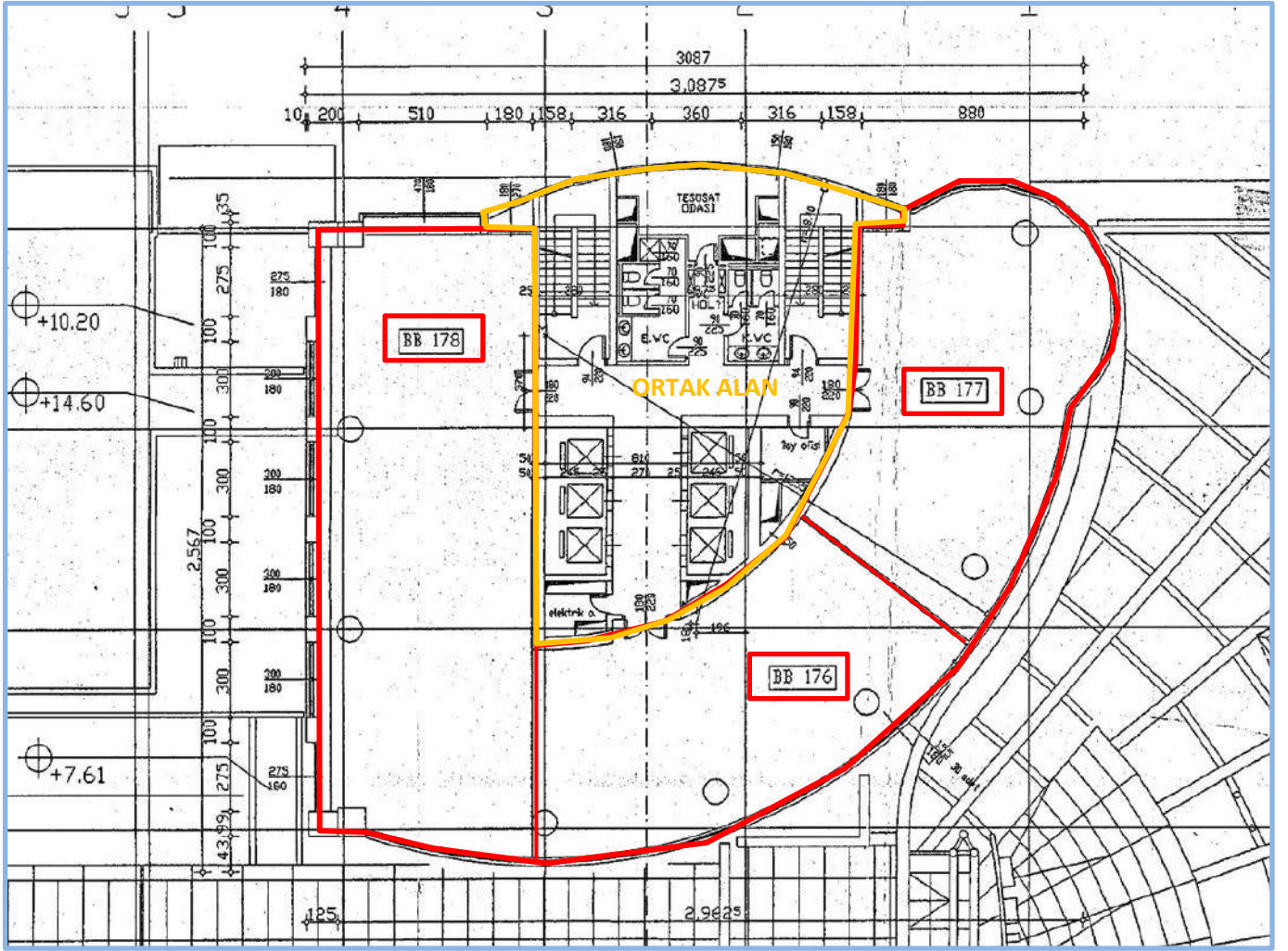


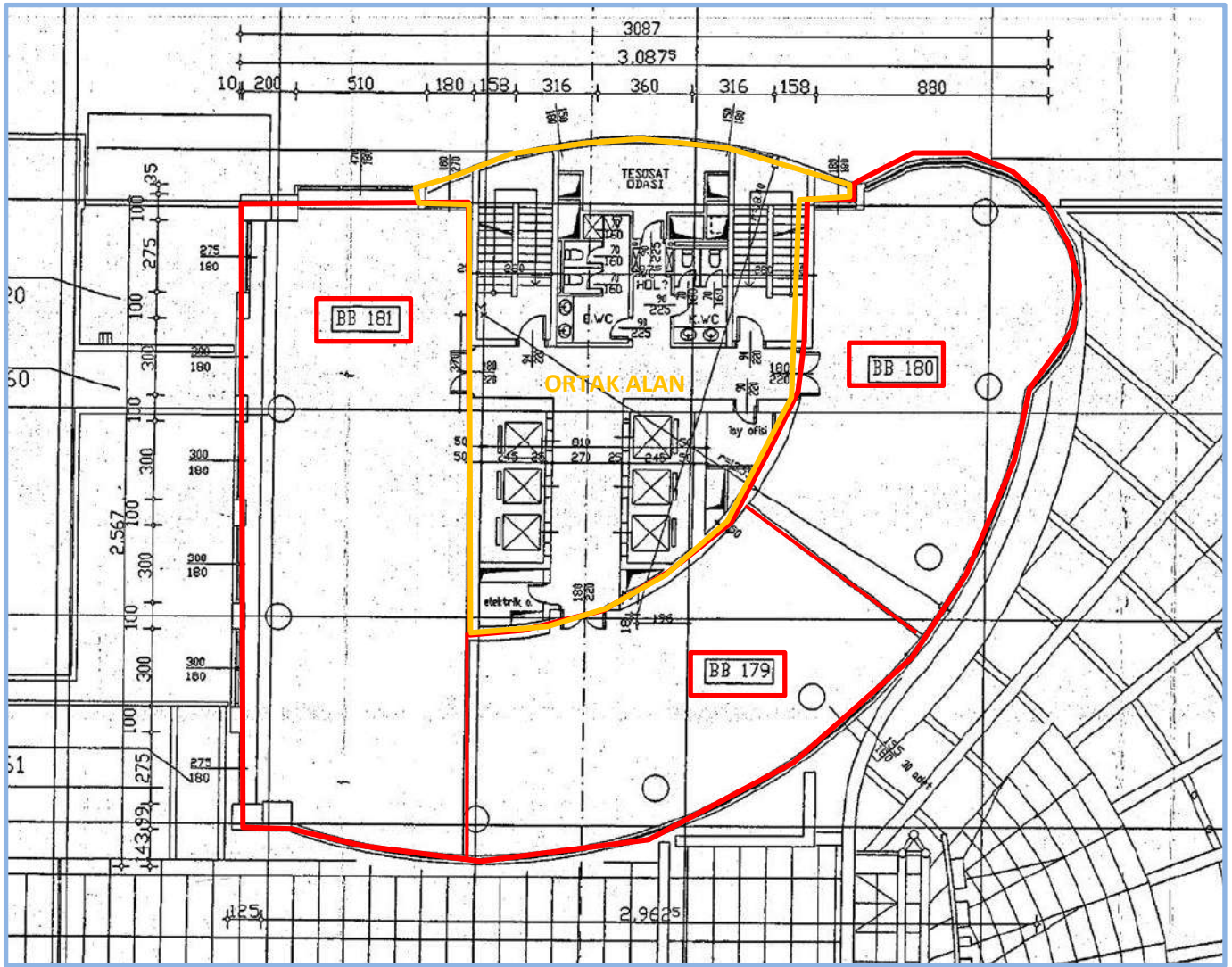
Yapı Denetim			
1. Adı Soyadı	2. T.C. Kimlik No	3. Doğum Yeri ve Tarihi	4. Adres
5. M. Kemal KIRKIOĞLU	55914141182		
6. Adı Soyadı	7. T.C. Kimlik No	8. Doğum Yeri ve Tarihi	9. Adres
10. BÜLENT BAK	51721282008		
11. Adı Soyadı	12. T.C. Kimlik No	13. Doğum Yeri ve Tarihi	14. Adres
15. KEMAL ATASOY	44889393848		
16. Adı Soyadı	17. T.C. Kimlik No	18. Doğum Yeri ve Tarihi	19. Adres
20. AHMET YADICIOĞLU	18437877338		
TEKDEM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Faahrettin Kerim Gökalp Çiğdem Akman No:2753 Göztepe Mahallesi Çarşıyolu Y.D. 834 073 8882			
Yapı Denetim Kuruluşu			
1. Kuruluş Adı	2. Yürürlükte olan T.C. Kimlik No	3. Vergi No	4. Adres
5. TEKDEM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	6. CEMİL CÖNEYT ER	7. 13852298888	8. FAHRETTİN KERİM GÖKALP ÇİĞDEM AKMAN APT. NO 275-3 GÖZTEPE No:2753 Göztepe Mahallesi Çarşıyolu Y.D. 834 073 8882
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Bilgiler			
1. Çizim No	2. Çizim Tarihi	3. Çizim Yeri	4. Çizim Yeri
5. 1. Çizim No	6. 1. Çizim Tarihi	7. 1. Çizim Yeri	8. 1. Çizim Yeri
9. 2. Çizim No	10. 2. Çizim Tarihi	11. 2. Çizim Yeri	12. 2. Çizim Yeri
13. 3. Çizim No	14. 3. Çizim Tarihi	15. 3. Çizim Yeri	16. 3. Çizim Yeri
17. 4. Çizim No	18. 4. Çizim Tarihi	19. 4. Çizim Yeri	20. 4. Çizim Yeri
21. 5. Çizim No	22. 5. Çizim Tarihi	23. 5. Çizim Yeri	24. 5. Çizim Yeri
25. 6. Çizim No	26. 6. Çizim Tarihi	27. 6. Çizim Yeri	28. 6. Çizim Yeri
29. 7. Çizim No	30. 7. Çizim Tarihi	31. 7. Çizim Yeri	32. 7. Çizim Yeri
33. 8. Çizim No	34. 8. Çizim Tarihi	35. 8. Çizim Yeri	36. 8. Çizim Yeri
37. 9. Çizim No	38. 9. Çizim Tarihi	39. 9. Çizim Yeri	40. 9. Çizim Yeri
41. 10. Çizim No	42. 10. Çizim Tarihi	43. 10. Çizim Yeri	44. 10. Çizim Yeri
45. 11. Çizim No	46. 11. Çizim Tarihi	47. 11. Çizim Yeri	48. 11. Çizim Yeri
49. 12. Çizim No	50. 12. Çizim Tarihi	51. 12. Çizim Yeri	52. 12. Çizim Yeri
53. 13. Çizim No	54. 13. Çizim Tarihi	55. 13. Çizim Yeri	56. 13. Çizim Yeri
57. 14. Çizim No	58. 14. Çizim Tarihi	59. 14. Çizim Yeri	60. 14. Çizim Yeri
61. 15. Çizim No	62. 15. Çizim Tarihi	63. 15. Çizim Yeri	64. 15. Çizim Yeri
65. 16. Çizim No	66. 16. Çizim Tarihi	67. 16. Çizim Yeri	68. 16. Çizim Yeri
69. 17. Çizim No	70. 17. Çizim Tarihi	71. 17. Çizim Yeri	72. 17. Çizim Yeri
73. 18. Çizim No	74. 18. Çizim Tarihi	75. 18. Çizim Yeri	76. 18. Çizim Yeri
77. 19. Çizim No	78. 19. Çizim Tarihi	79. 19. Çizim Yeri	80. 19. Çizim Yeri
81. 20. Çizim No	82. 20. Çizim Tarihi	83. 20. Çizim Yeri	84. 20. Çizim Yeri
85. 21. Çizim No	86. 21. Çizim Tarihi	87. 21. Çizim Yeri	88. 21. Çizim Yeri
89. 22. Çizim No	90. 22. Çizim Tarihi	91. 22. Çizim Yeri	92. 22. Çizim Yeri
93. 23. Çizim No	94. 23. Çizim Tarihi	95. 23. Çizim Yeri	96. 23. Çizim Yeri
97. 24. Çizim No	98. 24. Çizim Tarihi	99. 24. Çizim Yeri	100. 24. Çizim Yeri
101. 25. Çizim No	102. 25. Çizim Tarihi	103. 25. Çizim Yeri	104. 25. Çizim Yeri
105. 26. Çizim No	106. 26. Çizim Tarihi	107. 26. Çizim Yeri	108. 26. Çizim Yeri
109. 27. Çizim No	110. 27. Çizim Tarihi	111. 27. Çizim Yeri	112. 27. Çizim Yeri
113. 28. Çizim No	114. 28. Çizim Tarihi	115. 28. Çizim Yeri	116. 28. Çizim Yeri
117. 29. Çizim No	118. 29. Çizim Tarihi	119. 29. Çizim Yeri	120. 29. Çizim Yeri
121. 30. Çizim No	122. 30. Çizim Tarihi	123. 30. Çizim Yeri	124. 30. Çizim Yeri
125. 31. Çizim No	126. 31. Çizim Tarihi	127. 31. Çizim Yeri	128. 31. Çizim Yeri
129. 32. Çizim No	130. 32. Çizim Tarihi	131. 32. Çizim Yeri	132. 32. Çizim Yeri
133. 33. Çizim No	134. 33. Çizim Tarihi	135. 33. Çizim Yeri	136. 33. Çizim Yeri
137. 34. Çizim No	138. 34. Çizim Tarihi	139. 34. Çizim Yeri	140. 34. Çizim Yeri
141. 35. Çizim No	142. 35. Çizim Tarihi	143. 35. Çizim Yeri	144. 35. Çizim Yeri
145. 36. Çizim No	146. 36. Çizim Tarihi	147. 36. Çizim Yeri	148. 36. Çizim Yeri
149. 37. Çizim No	150. 37. Çizim Tarihi	151. 37. Çizim Yeri	152. 37. Çizim Yeri
153. 38. Çizim No	154. 38. Çizim Tarihi	155. 38. Çizim Yeri	156. 38. Çizim Yeri
157. 39. Çizim No	158. 39. Çizim Tarihi	159. 39. Çizim Yeri	160. 39. Çizim Yeri
161. 40. Çizim No	162. 40. Çizim Tarihi	163. 40. Çizim Yeri	164. 40. Çizim Yeri
165. 41. Çizim No	166. 41. Çizim Tarihi	167. 41. Çizim Yeri	168. 41. Çizim Yeri
169. 42. Çizim No	170. 42. Çizim Tarihi	171. 42. Çizim Yeri	172. 42. Çizim Yeri
173. 43. Çizim No	174. 43. Çizim Tarihi	175. 43. Çizim Yeri	176. 43. Çizim Yeri
177. 44. Çizim No	178. 44. Çizim Tarihi	179. 44. Çizim Yeri	180. 44. Çizim Yeri
181. 45. Çizim No	182. 45. Çizim Tarihi	183. 45. Çizim Yeri	184. 45. Çizim Yeri
185. 46. Çizim No	186. 46. Çizim Tarihi	187. 46. Çizim Yeri	188. 46. Çizim Yeri
189. 47. Çizim No	190. 47. Çizim Tarihi	191. 47. Çizim Yeri	192. 47. Çizim Yeri
193. 48. Çizim No	194. 48. Çizim Tarihi	195. 48. Çizim Yeri	196. 48. Çizim Yeri
197. 49. Çizim No	198. 49. Çizim Tarihi	199. 49. Çizim Yeri	200. 49. Çizim Yeri
201. 50. Çizim No	202. 50. Çizim Tarihi	203. 50. Çizim Yeri	204. 50. Çizim Yeri
205. 51. Çizim No	206. 51. Çizim Tarihi	207. 51. Çizim Yeri	208. 51. Çizim Yeri
209. 52. Çizim No	210. 52. Çizim Tarihi	211. 52. Çizim Yeri	212. 52. Çizim Yeri
213. 53. Çizim No	214. 53. Çizim Tarihi	215. 53. Çizim Yeri	216. 53. Çizim Yeri
217. 54. Çizim No	218. 54. Çizim Tarihi	219. 54. Çizim Yeri	220. 54. Çizim Yeri
221. 55. Çizim No	222. 55. Çizim Tarihi	223. 55. Çizim Yeri	224. 55. Çizim Yeri
225. 56. Çizim No	226. 56. Çizim Tarihi	227. 56. Çizim Yeri	228. 56. Çizim Yeri
229. 57. Çizim No	230. 57. Çizim Tarihi	231. 57. Çizim Yeri	232. 57. Çizim Yeri
233. 58. Çizim No	234. 58. Çizim Tarihi	235. 58. Çizim Yeri	236. 58. Çizim Yeri
237. 59. Çizim No	238. 59. Çizim Tarihi	239. 59. Çizim Yeri	240. 59. Çizim Yeri
241. 60. Çizim No	242. 60. Çizim Tarihi	243. 60. Çizim Yeri	244. 60. Çizim Yeri
245. 61. Çizim No	246. 61. Çizim Tarihi	247. 61. Çizim Yeri	248. 61. Çizim Yeri
249. 62. Çizim No	250. 62. Çizim Tarihi	251. 62. Çizim Yeri	252. 62. Çizim Yeri
253. 63. Çizim No	254. 63. Çizim Tarihi	255. 63. Çizim Yeri	256. 63. Çizim Yeri
257. 64. Çizim No	258. 64. Çizim Tarihi	259. 64. Çizim Yeri	260. 64. Çizim Yeri
261. 65. Çizim No	262. 65. Çizim Tarihi	263. 65. Çizim Yeri	264. 65. Çizim Yeri
265. 66. Çizim No	266. 66. Çizim Tarihi	267. 66. Çizim Yeri	268. 66. Çizim Yeri
269. 67. Çizim No	270. 67. Çizim Tarihi	271. 67. Çizim Yeri	272. 67. Çizim Yeri
273. 68. Çizim No	274. 68. Çizim Tarihi	275. 68. Çizim Yeri	276. 68. Çizim Yeri
277. 69. Çizim No	278. 69. Çizim Tarihi	279. 69. Çizim Yeri	280. 69. Çizim Yeri
281. 70. Çizim No	282. 70. Çizim Tarihi	283. 70. Çizim Yeri	284. 70. Çizim Yeri
285. 71. Çizim No	286. 71. Çizim Tarihi	287. 71. Çizim Yeri	288. 71. Çizim Yeri
289. 72. Çizim No	290. 72. Çizim Tarihi	291. 72. Çizim Yeri	292. 72. Çizim Yeri
293. 73. Çizim No	294. 73. Çizim Tarihi	295. 73. Çizim Yeri	296. 73. Çizim Yeri
297. 74. Çizim No	298. 74. Çizim Tarihi	299. 74. Çizim Yeri	300. 74. Çizim Yeri
301. 75. Çizim No	302. 75. Çizim Tarihi	303. 75. Çizim Yeri	304. 75. Çizim Yeri
305. 76. Çizim No	306. 76. Çizim Tarihi	307. 76. Çizim Yeri	308. 76. Çizim Yeri
309. 77. Çizim No	310. 77. Çizim Tarihi	311. 77. Çizim Yeri	312. 77. Çizim Yeri
313. 78. Çizim No	314. 78. Çizim Tarihi	315. 78. Çizim Yeri	316. 78. Çizim Yeri
317. 79. Çizim No	318. 79. Çizim Tarihi	319. 79. Çizim Yeri	320. 79. Çizim Yeri
321. 80. Çizim No	322. 80. Çizim Tarihi	323. 80. Çizim Yeri	324. 80. Çizim Yeri
325. 81. Çizim No	326. 81. Çizim Tarihi	327. 81. Çizim Yeri	328. 81. Çizim Yeri
329. 82. Çizim No	330. 82. Çizim Tarihi	331. 82. Çizim Yeri	332. 82. Çizim Yeri
333. 83. Çizim No	334. 83. Çizim Tarihi	335. 83. Çizim Yeri	336. 83. Çizim Yeri
337. 84. Çizim No	338. 84. Çizim Tarihi	339. 84. Çizim Yeri	340. 84. Çizim Yeri
341. 85. Çizim No	342. 85. Çizim Tarihi	343. 85. Çizim Yeri	344. 85. Çizim Yeri
345. 86. Çizim No	346. 86. Çizim Tarihi	347. 86. Çizim Yeri	348. 86. Çizim Yeri
349. 87. Çizim No	350. 87. Çizim Tarihi	351. 87. Çizim Yeri	352. 87. Çizim Yeri
353. 88. Çizim No	354. 88. Çizim Tarihi	355. 88. Çizim Yeri	356. 88. Çizim Yeri
357. 89. Çizim No	358. 89. Çizim Tarihi	359. 89. Çizim Yeri	360. 89. Çizim Yeri
361. 90. Çizim No	362. 90. Çizim Tarihi	363. 90. Çizim Yeri	364. 90. Çizim Yeri
365. 91. Çizim No	366. 91. Çizim Tarihi	367. 91. Çizim Yeri	368. 91. Çizim Yeri
369. 92. Çizim No	370. 92. Çizim Tarihi	371. 92. Çizim Yeri	372. 92. Çizim Yeri
373. 93. Çizim No	374. 93. Çizim Tarihi	375. 93. Çizim Yeri	376. 93. Çizim Yeri
377. 94. Çizim No	378. 94. Çizim Tarihi	379. 94. Çizim Yeri	380. 94. Çizim Yeri
381. 95. Çizim No	382. 95. Çizim Tarihi	383. 95. Çizim Yeri	384. 95. Çizim Yeri
385. 96. Çizim No	386. 96. Çizim Tarihi	387. 96. Çizim Yeri	388. 96. Çizim Yeri
389. 97. Çizim No	390. 97. Çizim Tarihi	391. 97. Çizim Yeri	392. 97. Çizim Yeri
393. 98. Çizim No	394. 98. Çizim Tarihi	395. 98. Çizim Yeri	396. 98. Çizim Yeri
397. 99. Çizim No	398. 99. Çizim Tarihi	399. 99. Çizim Yeri	400. 99. Çizim Yeri
401. 100. Çizim No	402. 100. Çizim Tarihi	403. 100. Çizim Yeri	404. 100. Çizim Yeri
405. 101. Çizim No	406. 101. Çizim Tarihi	407. 101. Çizim Yeri	408. 101. Çizim Yeri
409. 102. Çizim No	410. 102. Çizim Tarihi	411. 102. Çizim Yeri	412. 102. Çizim Yeri
413. 103. Çizim No	414. 103. Çizim Tarihi	415. 103. Çizim Yeri	416. 103. Çizim Yeri
417. 104. Çizim No	418. 104. Çizim Tarihi	419. 104. Çizim Yeri	420. 104. Çizim Yeri
421. 105. Çizim No	422. 105. Çizim Tarihi	423. 105. Çizim Yeri	424. 105. Çizim Yeri
425. 106. Çizim No	426. 106. Çizim Tarihi	427. 106. Çizim Yeri	428. 106. Çizim Yeri
429. 107. Çizim No	430. 107. Çizim Tarihi	431. 107. Çizim Yeri	432. 107. Çizim Yeri
433. 108. Çizim No	434. 108. Çizim Tarihi	435. 108. Çizim Yeri	436. 108. Çizim Yeri
437. 109. Çizim No	438. 109. Çizim Tarihi	439. 109. Çizim Yeri	440. 109. Çizim Yeri
441. 110. Çizim No	442. 110. Çizim Tarihi	443. 110. Çizim Yeri	444. 110. Çizim Yeri
445. 111. Çizim No	446. 111. Çizim Tarihi	447. 111. Çizim Yeri	448. 111. Çizim Yeri
449. 112. Çizim No	450. 112. Çizim Tarihi	451. 112. Çizim Yeri	452. 112. Çizim Yeri
453. 113. Çizim No	454. 113. Çizim Tarihi	455. 113. Çizim Yeri	456. 113. Çizim Yeri
457. 114. Çizim No	458. 114. Çizim Tarihi	459. 114. Çizim Yeri	460. 114. Çizim Yeri
461. 115. Çizim No	462. 115. Çizim Tarihi	463. 115. Çizim Yeri	464. 115. Çizim Yeri
465. 116. Çizim No	466. 116. Çizim Tarihi	467. 116. Çizim Yeri	468. 116. Çizim Yeri
469. 117. Çizim No	470. 117. Çizim Tarihi	471. 117. Çizim Yeri	472. 117. Çizim Yeri
473. 118. Çizim No	474. 118. Çizim Tarihi	475. 118. Çizim Yeri	476. 118. Çizim Yeri
477. 119. Çizim No	478. 119. Çizim Tarihi	479. 119. Çizim Yeri	480. 119. Çizim Yeri
481. 120. Çizim No	482. 120. Çizim Tarihi	483. 120. Çizim Yeri	484. 120. Çizim Yeri
485. 121. Çizim No	486. 121. Çizim Tarihi	487. 121. Çizim Yeri	488. 121. Çizim Yeri
489. 122. Çizim No	490. 122. Çizim Tarihi	491. 122. Çizim Yeri	492. 122. Çizim Yeri
493. 123. Çizim No	494. 123. Çizim Tarihi	495. 123. Çizim Yeri	496. 123. Çizim Yeri
497. 124. Çizim No	498. 124. Çizim Tarihi	499. 124. Çizim Yeri	500. 124. Çizim Yeri
501. 125. Çizim No	502. 125. Çizim Tarihi	503. 125. Çizim Yeri	504. 125. Çizim Yeri
505. 126. Çizim No	506. 126. Çizim Tarihi	507. 126. Çizim Yeri	508. 126. Çizim Yeri
509. 127. Çizim No	510. 127. Çizim Tarihi	511. 127. Çizim Yeri	512. 127. Çizim Yeri
513. 128. Çizim No	514. 128. Çizim Tarihi	515. 128. Çizim Yeri	516. 128. Çizim Yeri
517. 129. Çizim No	518. 129. Çizim Tarihi	519. 129. Çizim Yeri	520. 129. Çizim Yeri
521. 130. Çizim No	522. 130. Çizim Tarihi	523. 130. Çizim Yeri	524. 130. Çizim Yeri
525. 131. Çizim No	526. 131. Çizim Tarihi	527. 131. Çizim Yeri	528. 131. Çizim Yeri
529. 132. Çizim No	530. 132. Çizim Tarihi	531. 132. Çizim Yeri	532. 132. Çizim Yeri
533. 133. Çizim No	534. 133. Çizim Tarihi	535. 133. Çizim Yeri	536. 133. Çizim Yeri
537. 134. Çizim No	538. 134. Çizim Tarihi	539. 134. Çizim Yeri	540. 134. Çizim Yeri
541. 135. Çizim No	542. 135. Çizim Tarihi	543. 135. Çizim Yeri	544. 135. Çizim Yeri
545. 136. Çizim No	546. 136. Çizim Tarihi	547. 136. Çizim Yeri	548. 136. Çizim Yeri
549. 137. Çizim No	550. 137. Çizim Tarihi	551. 137. Çizim Yeri	552. 137. Çizim Yeri
553. 138. Çizim No	554. 138. Çizim Tarihi	555. 138. Çizim Yeri	556. 138. Çizim Yeri
557. 139. Çizim No	558. 139. Çizim Tarihi	559. 139	

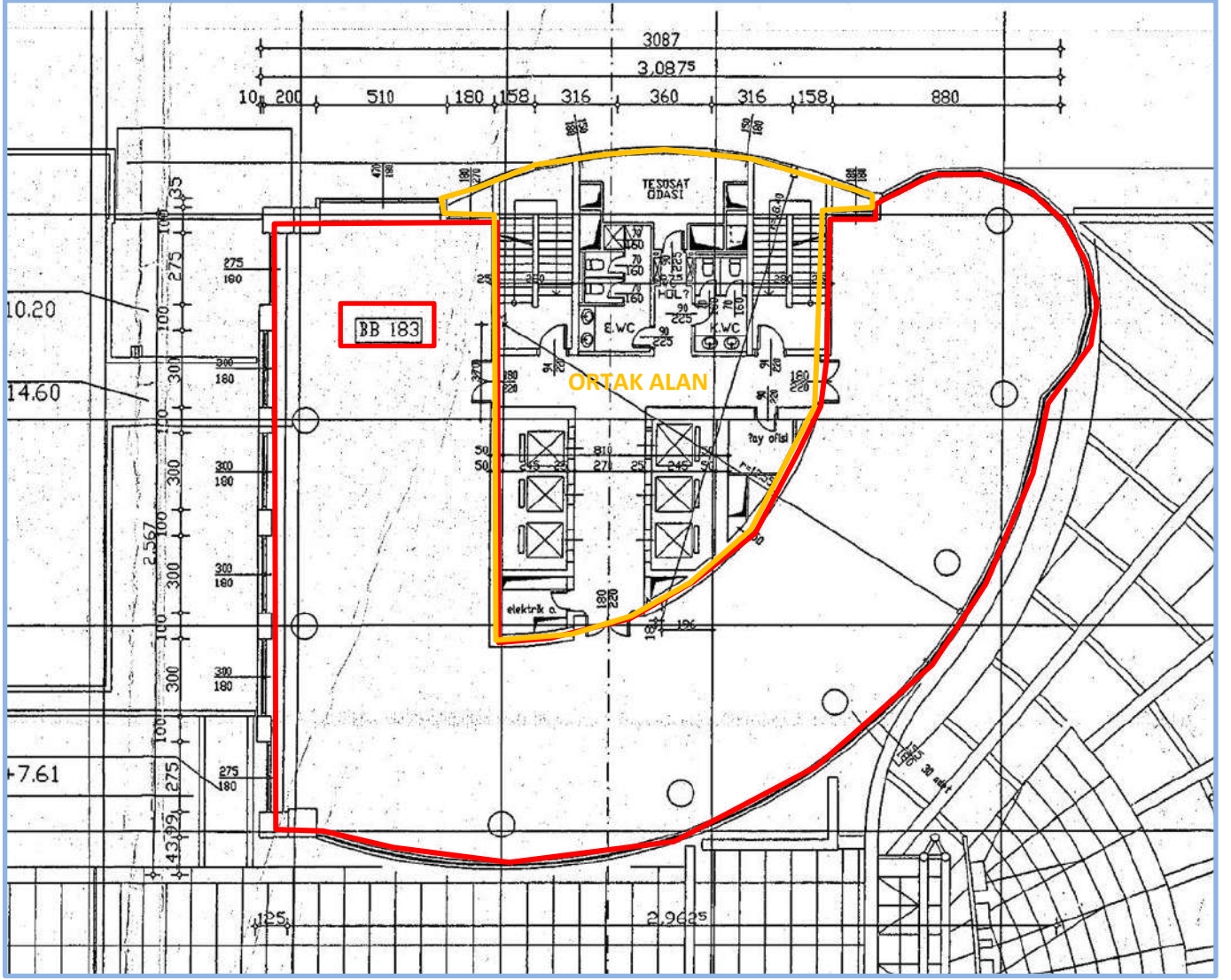
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 78 |

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 79 |



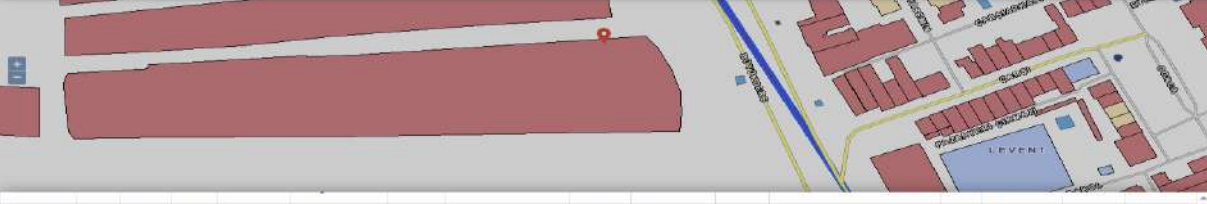






11-ADRES SORGU

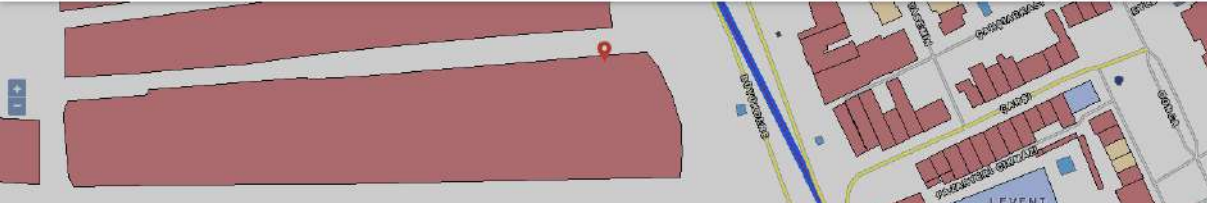
İSTANBUL / ŞİŞLİ / ESENTEPE MAHALLESİ / BÜYÜKDERE (Caddesi) / 171A - İşyeri - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen



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

Yapı No : 507791994

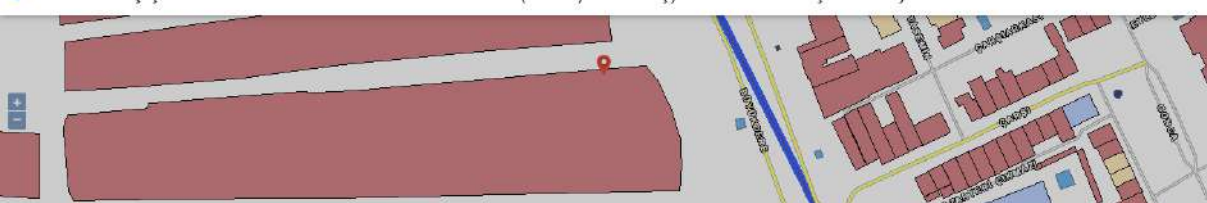
İSTANBUL / ŞİŞLİ / ESENTEPE MAHALLESİ / BÜYÜKDERE (Caddesi) / 171A - İşyeri - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen



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

Yapı No : 507791994

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



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

Yapı No : 507791994



12-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

M2434202717C4												Ara	Temizle
Proje No	UAVT Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m ²)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
679636	17739290 / 274640846	01.01.2003		30.07.2020	Otomatik Onaylandı	Metrocity A Blok	İSTANBUL	Şişli	İşyeri Binası	13,287.51	B	B	05.08.2030



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: İşyeri Binası

İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.01.2003

Tadilat Tarihi:

Toplam Alan: 24.325,51

Ada/Paralel/Perla: 1946 / 132 / 303

UAVT Bina No: 274640846

Adı: Metrocity A Blok

Adresi: ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. NO: 171 ŞİŞLİ/İSTANBUL

Sahibinin Adı Soyadı: Metrocity A Blok

Belgenin

Veriliş Tarihi: 5.08.2020

Geçerlilik Tarihi: 5.08.2030

Performans Sınıfı: B

Emisyon Sınıfı: B

Binanın Görüntüsü



ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

A 0-39

B 40-79 67

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

Oran

SERA GAZİ EMİSYONU

Yüksek

ORAN

A 0-39

B 40-79 72

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

Oran

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Toplam (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimsiz (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	1.123.132,68	84,53	0,00	0,00	B
Isıtma	400.213,07	30,12	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	76.842,47	5,78	0,00	0,00	F
Soğutma	245.465,68	18,47	0,00	0,00	C
Havalandırma	45.219,62	3,40			C
Aydınlatma	355.391,84	26,75			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin

Numarası: M2434202717C4

Veriliş Tarihi: 5.08.2020

Son Geçerlilik Tarihi: 5.08.2030

İptal Edilen EKB No: M283457038409

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: AHMED SAMİ ÖNAL

Firması: SEHA TEK ENERJİ VERİMLİLİĞİ DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK ELEKTRONİK YATIRIM İNŞAAT SANAYİ VE TİC.LTD.ŞTİ.

Sertifika No: MMO-41-0238

İmza:

Kare Kod





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	33	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,10	LEZANT:	Bina dış bölge	Bina iç bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	8	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	1,18		Sıva, Şaplar ve Diğer Kat Tabakaları		
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	4,03	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,86		Beton Yapı Elemanı		
Toplam Bina Alanı(m ²):	24.325,51	Tavan Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93		Isı Yalıtım Matzemeleri		
İklimlendirilen Alan(m ²):	13.287,51	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	2,56		Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)		
Net Alan(m ²):	12.188,08	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	2,85		Kaplamalar		
Toplam Zon Adedi:	99	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,90				
İklimlendirilen Zon Adedi:	25	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m ²): 6.401,41			
Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar	
Alanı(m ²):	4959,39	1532,01	
U Değeri:	0,56	2,85	
Kalınlık(m):	0,02 / 0,30 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,30 / 0,02	
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m ²): 3.491,18			
Tipi:	Kolon/Barme	Kolon/Barme	Kiriş
Alanı(m ²):	931,21	794,31	1340,17
U Değeri:	0,52	1,96	0,52
Kalınlık(m):	0,02 / 0,70 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,70 / 0,02	0,02 / 0,70 / 0,02
Toplam Döşeme Alanı(m ²): 752,31			
Tipi:	Tamam		Konsol
Alanı(m ²):	752,31		301,48
U Değeri:	1,93		2,56
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03		0,03 / 0,30 / 0,02
Toplam Çatı Alanı(m ²): 1.053,79			
Tipi:		Teras	
Alanı(m ²):		1053,79	
U Değeri:		2,85	
Kalınlık(m):		0,03 / 0,30 / 0,02	
Toplam Pencere Alanı(m ²): 5.058,62			
Tipi:	2011 Öncesi - Renkiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	Alanı(m ²): 5058,62

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2434202717C4	Adı Soyadı: AHMED SAMİ ÜNAL
Veriliş Tarihi:	5.08.2020	Firması: SEHATEK ENERJİ VERİMLİLİĞİ DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK ELEKTRONİK YALITIM İNŞAAT SANAYİ VE TİC.LTD.ŞTİ.
Son Geçerlilik Tarihi:	5.08.2030	Sertifika No: MMO-41-0238
İptal Edilen EKB No:	M2834670384D9	İmza:





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 25
Bina'nın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	25	25
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Klima	Elektrikli Kombi / Depolama
Sistemin Gücü (kW):	2	2
Yakıt Tipi:	Elektrik	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Bina'nın Soğutma Sistemi		Hava Soğutma Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	25	Bağlı Zon Adedi: 25
Sistemin Konumu:	Merkazlı	Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	İklimlendirici:
Sistemin Gücü (kW):	929	Yok
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi:	En Fazla Kullanılan Lampa Tipi ve Adedi:	
A (Çıplak) - 99	LED20T-1500 (20 W) (1500 lümen)	1714
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 46.160,00	Fluoresan (18 W) (1170 lümen)	528
Toplam Aydınlatma Lümeni: 3.188.750,00		528
Kaplan. Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
İklimlendirme (kW):	0,00	Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0	
Yakıt Tüketimi (kW):	0	
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Bu proje aynı UsulNo'lu projeleri geçersiz kıldı. Eski Sertifika No: M2834570384D9

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

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



13. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018

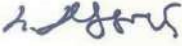
No : 411318

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hatice YILDIRIM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



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



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.10.2022

Belge No: 2022-01.10228

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

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



İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

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. Aydoğan

Encan AYDOĞDU
Başkan

