

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel (7 Adet B.B.)



2024-ŞGYO-0037

31.12.2024

İş bu rapor kapak+51 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Fehmi ALİOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410773)

Yasin ÇABUK

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 1 / 51

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU KAYITLARI	11
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.....	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	21
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	21
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	22
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	22
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	22
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	22
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	23
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	23
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	23
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	24
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	24
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	30
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	34
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 2 / 51
--	---	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	35
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	36
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	36
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	36
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	48
7. SONUÇ.....	50
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	50
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	50

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 3 / 51
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0037
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetlerinde olan; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 1.601,70 m ² tapu alanlı 10 Ada, 94 Parselde, "Arsa" nitelikli, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta; 35 No.lu "Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan" nitelikli ve 63, 64, 65, 66 No.lu "Büro" nitelikli, 2. Normal Katta 99 ve 100 No.lu "Büro" nitelikli 7 adet bağımsız bölümün Pazar Değerinin ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Osmanağa Mahallesi, Kuşdili Caddesi, No: 12 (B.B. No: 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100) Kadıköy / İSTANBUL

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri 3.1.3. 'te yer almaktadır.
İmar Durumu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 10 Ada 94 no.lu parselin; 24.05.1972 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli "Rasimpaşa 2. Etap İmar Planı"nda, Bitişik Nizam, H= 18,50 m. yapılaşma koşullarında olduğu, "kısmen iskan kısmen de yol" alanında kalmakta iken, söz konusu parseli kapsayan alan, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ilan edilmiştir. Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"na göre uygulama yapılacağı bilgisi edinilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 4 / 51
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 1 adedi "Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan", 6 Adedi "Büro" nitelikli ve birlikte tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılan 7 adet bağımsız bölüme birlikte toplam KDV hariç 86.490.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 364.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Kat	Mevcut m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2. BK	341,35	13.380.000,00	56.000,00
1. BK	136,90	6.710.000,00	28.000,00
ZK	211,46	41.450.000,00	175.000,00
Asma Kat	141,44	13.860.000,00	58.000,00
1. NK	141,44	11.090.000,00	47.000,00
Toplam	972,59	86.490.000,00	364.000,00

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri; 86.490.000,00 TL (SeksenaltıMilyonDörtüyüzdoksanBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

364.000,00 TL/Ay (ÜçyüzaltmışdörtBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Fehmi ALİOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410773)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 5 / 51
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0037

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Fehmi ALİOĞLU (Lisans Tarih-No: 25.09.2018 / 410773)

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024.

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 6 / 51
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 10 ada, 94 parselde, "Arsa" nitelikli, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 35 no.lu "Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan" nitelikli, 63, 64, 65, 66, no.lu "Büro" nitelikli ve 2. Normal Katta 99 ve 100 No.lu "Büro" nitelikli 7 adet bağımsız bölümün pazar değerinin ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 7 / 51
--	---	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 8 / 51
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

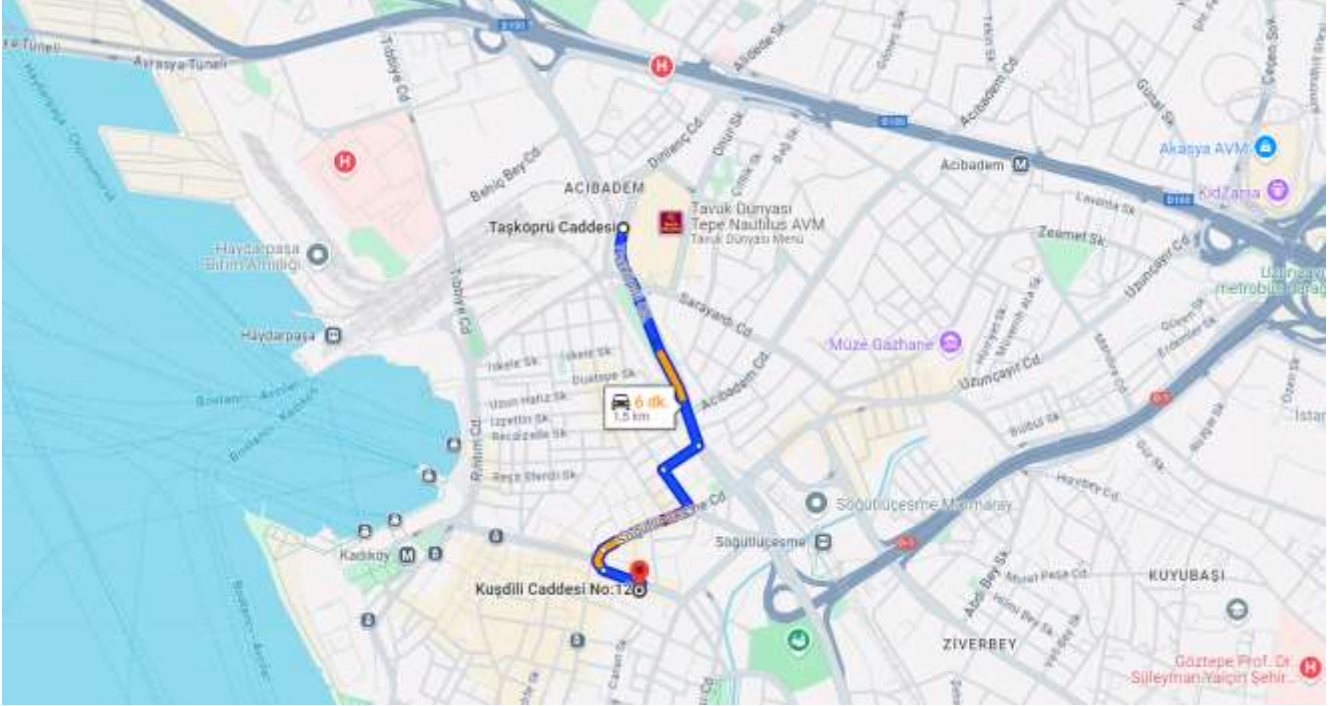
31.12.2024
2024-ŞGYO-0037
Sayfa 9 / 51

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkullere, Taşköprü Caddesi, Tepe Nautilus AVM önünden güneye hareketle, Taşköprü Caddesi üzerinden yaklaşık 1,5 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 6 dakikada ulaşılabilmektedir.



Konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Kuşdili Caddesi, No: 12, B.B.N: 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 posta adresinde konumlandıkları. Tepe Nautilus AVM önünden güneye hareketle yaklaşık 750 m. sonra sağa Hayrullah Efendi Sokak'a girilir. Daha sonra Hayrullah Efendi Sokak üzerinde 140 m ilerlenir ve sola Elmalı Çeşme Sokak yönüne dönülür. 160 m ilerledikten sonra tekrardan sağa Söğütlü Çeşme Caddesi'ne girilir. 300 m ileride Kadıköy Boğa Heykeli'nin bulunduğu noktadan hafif sola dönülerek Kuşdili Caddesi'ne girilir. 130 m ileride sağ tarafta değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapıya ulaşılır.

Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli olarak gelişmiştir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Ülker Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadyumu, Söğütlüçeşme Marmaray İstasyonu ve Kadıköy İskelesi bulunmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0037
Sayfa 10 / 51

3.1.2. Parsel Bilgileri

10 Ada 94 Parsel (Enlem: 40°59'22.18"K Boylam: 29° 1'50.69"D Google Earth)



İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Mahalle/Köy	Osmanağa
Mahalle No	149493
Ada	10
Parsel	94
Tapu Alanı	1.601,70
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat İrtifak
Pafta	12

Kat	Nitelik	BB No
2. BK	Garaj	1
1. BK	...	2, 3, 4 ... 34
ZK	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	35
ZK	...	36, 37, ... 62
ZK	Büro	63
ZK	Büro	64
ZK	Büro	65
ZK	Büro	66
ZK	Büro	67, 68
1. NK	...	69, 70, ... 98
2. NK	Büro	99
2. NK	Büro	100
2. NK	Büro	101, 102, ... 154
3. NK	Büro	155, 156, ... 172
4. NK	Büro	173, 174, ... 190
5. NK	Büro	191, 192, ... 208

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat İrtifak	-	208



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0037
Sayfa 11 / 51

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Katlırtıfaki
Ada/Parsel	10/94
AT Yüzölçümü (m2)	1.601,70
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / KADIKÖY
Mahalle/Mevkii	OSMANAĞA / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Satış

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
21635953	93 / 9116	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	Zemin Kat	35	110/2880	05.02.2021 / 5588
21635971	93 / 9144	Büro	Zemin Kat	63	10/2880	05.02.2021 / 5588
21653375	93 / 9145	Büro	Zemin Kat	64	10/2880	05.02.2021 / 5588
21635972	93 / 9146	Büro	Zemin Kat	65	10/2880	05.02.2021 / 5588
21635973	93 / 9147	Büro	Zemin Kat	66	10/2880	05.02.2021 / 5588
21635997	93 / 9180	Büro	2. Kat	99	20/2880	05.02.2021 / 5588
21635998	93 / 9181	Büro	2. Kat	100	24/2880	05.02.2021 / 5588

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Satış

Tarih-Yevmiye : 05.02.2021 / 5588

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI:03.10.1974 YEV:6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:03.10.1974 Y:6524)
(Müşterek)

Şerhler Hanesinde:

- TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 YEV 4590 (T:15.06.1976 Y:4590)(Müşterek)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı beyanı ve Kira Şerhi bulunmakta olup **taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

UAVT Adres Kodu

35 No.lu B.B. / 3073048013

63 No.lu B.B. / 1581739222

64 No.lu B.B. / 1673536163

65 No.lu B.B. / 1673236178

66 No.lu B.B. / 1672936182

99 No.lu B.B. / 1725734428

100 No.lu B.B. / 1725434433

TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 12 / 51
--	---	--

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı¹

1991 yılında ilan edilen Kadıköy Merkez Geleneksel Çarşı Kentsel Sit Alanı sınırı, Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile genişletilmiştir.



Bu karar ile Caferağa Mahallesinin ve Osmanağa Mahallesinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 87 ha'lık bölge Kentsel Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir.

İlan edilen sit alanının tamamı; çalışmaları devam eden Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı sınırı kapsamında kalmaktadır. Sit alanı ilan edilen yerlerde yasa gereği Koruma Amaçlı İmar Planı yapılması gerektiğinden; "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" doğrultusunda yapılacak ilave çalışmalar nedeniyle daha önce Ocak ayında tamamlanacağı ilan edilen nazım imar planı çalışmasının Büyükşehir Belediye Meclisine iletilme tarihi 2023 yılı Nisan ayı olarak revize edilmiştir.

Sit Alanı İlanı ile meri mevzuat gereği;

Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirleninceye kadar Sit alanı ilan edilen sınır içinde Meri İmar Planlarının uygulamaları durdurulmuştur.

Koruma Kurulu tarafından geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmesiyle birlikte; sit alanı ve etkileşim geçiş sahası içinde yapılacak uygulamalar koruma kurulunun onayına tabidir.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylandıktan sonra; tescilli parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerdeki her türlü inşai ve fiziki uygulamalar koruma bölge kurulunun iznine tabidir. Diğer parsellerdeki yeni yapı veya imar uygulamaları, koruma amaçlı imar planı ve planın tamamlayıcı eklerinde belirtilen koşullar doğrultusunda yapılacaktır.



¹ [İBB Şehir Planlama Müdürlüğü](http://ibb.shehirplanlama.mudurlugu)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0037
Sayfa 14 / 51

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu		KARAR																																																																																					
Toplantı Tarihi ve No : 28.09.2022/ 562	Toplantı Yeri : İSTANBUL																																																																																						
Karar Tarihi ve No : 28.09.2022/ 9900																																																																																							
Aşağıdaki listede gösterilen taşınmazların, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun Taşınmaz Kültür Varlıkları Gruplandırılmas, Bakım ve Onarımın İçin 05.11.1999 tarih ve 460 sayılı İlke Kararı doğrultusunda, koruma gruplarına I (bir) olarak belirlenmesine, ilgili tapu müdürlüğünce taşınmazların tapu kayıtlarına "I. Grup tescilli kültür varlığı" yeri değiştirilmesine; <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>87 ada</td> <td>13 parsel</td> <td>Kalın</td> </tr> <tr> <td>99 ada</td> <td>12 parsel</td> <td>Kethöda Çarşı Camii</td> </tr> <tr> <td>97 ada</td> <td>5 parsel</td> <td>Sarp Tokaver Kütüphanesi</td> </tr> <tr> <td>106 ada</td> <td>2 parsel</td> <td>Calırağa Camii</td> </tr> <tr> <td>119 ada</td> <td>5 parsel</td> <td>Ali Saitin Molla Kütüphanesi</td> </tr> <tr> <td>1217 ada</td> <td>209 parsel</td> <td>Köyceğiz Hanımları Kütüphanesi</td> </tr> </table> Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmazlar kültür varlığı olarak tescil edilen, sonrasındaki koruma bölge kurulu kararları gereğince fotoğrafları ve ölçülerini alarak yerine inar mevzuatına göre uygulanması için verilen, bölgede yerinde bulunan yeni yapı binaları, aşağıdaki listede gösterilen taşınmazların Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun 14.09.2010 tarih ve 773 sayılı İlke Kararı gereği korunması gerekli taşınmazlar kültür varlığı tescil kayıtlarına kaydedilmesine, ilgili tapu müdürlüğünce tapu kayıtlarındaki tescilli kültür varlığı olduklarına dair şartların terkini sağlanmasına; <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>61 ada</td> <td>38 parsel</td> <td>145 ada</td> <td>7 parsel</td> </tr> <tr> <td>75 ada</td> <td>19 parsel</td> <td>155 ada</td> <td>10 parsel</td> </tr> <tr> <td>77 ada</td> <td>9 parsel</td> <td>156 ada</td> <td>27 parsel</td> </tr> <tr> <td>108 ada</td> <td>23 parsel</td> <td>159 ada</td> <td>2 parsel</td> </tr> <tr> <td>149 ada</td> <td>13 parsel</td> <td>1142 ada</td> <td>2 parsel</td> </tr> <tr> <td>142 ada</td> <td>41 parsel</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> Aşağıdaki listede gösterilen taşınmazların, 2863 sayılı Yasanın 6. Maddesindeki özelliklerini taşımadığından, tescil kayıtlarına kaydedilmesine, ilgili tapu müdürlüğünce varis tapu kütüklerindeki tescil şartlarının terkini sağlanmasına; <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>147 ada</td> <td>32 parsel</td> <td>1016 ada</td> <td>25 parsel</td> </tr> <tr> <td>147 ada</td> <td>34 parsel</td> <td>1016 ada</td> <td>27 parsel</td> </tr> </table> 28.09.2022/BG-GB				87 ada	13 parsel	Kalın	99 ada	12 parsel	Kethöda Çarşı Camii	97 ada	5 parsel	Sarp Tokaver Kütüphanesi	106 ada	2 parsel	Calırağa Camii	119 ada	5 parsel	Ali Saitin Molla Kütüphanesi	1217 ada	209 parsel	Köyceğiz Hanımları Kütüphanesi	61 ada	38 parsel	145 ada	7 parsel	75 ada	19 parsel	155 ada	10 parsel	77 ada	9 parsel	156 ada	27 parsel	108 ada	23 parsel	159 ada	2 parsel	149 ada	13 parsel	1142 ada	2 parsel	142 ada	41 parsel			147 ada	32 parsel	1016 ada	25 parsel	147 ada	34 parsel	1016 ada	27 parsel	T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu KARAR Toplantı Tarihi ve No : 28.09.2022/ 562 Karar Tarihi ve No : 28.09.2022/ 9900 Toplantı Yeri : İSTANBUL Aşağıdaki listede gösterilen taşınmazların, tescil çalışmalarını tamamlanarak 2863 sayılı Yasanın 6. Maddesi kapsamında değerlendirilerek üzere Kuruluma sunulmasına; <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>15 ada</td> <td>22 parsel</td> <td>94 ada</td> <td>2 parsel</td> </tr> <tr> <td>22 ada</td> <td>1 parsel</td> <td>95 ada</td> <td>14 parsel</td> </tr> <tr> <td>46 ada</td> <td>22-23 parseller</td> <td>104 ada</td> <td>17 parsel</td> </tr> <tr> <td>47 ada</td> <td>1 parsel</td> <td>136 ada</td> <td>29 parsel</td> </tr> <tr> <td>47 ada</td> <td>6 parsel</td> <td>148 ada</td> <td>13 parsel</td> </tr> <tr> <td>47 ada</td> <td>7 parsel</td> <td>1184 ada</td> <td>36 parsel</td> </tr> <tr> <td>67 ada</td> <td>19 parsel</td> <td>1239 ada</td> <td>63 parsel</td> </tr> <tr> <td>91 ada</td> <td>21 parsel</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 13.09.1991 tarih ve 3623 sayılı kararı ile sit alanı olarak tescil edilen Geleneksel Çarşı Sit Alanının sınırlarının karar eki paftada gösterildiği şekilde yeniden belirlenmesine; Konutların Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sıraların Tespiti ve Tescilli Hakkında Yönergenin 4. Maddesi doğrultusunda sit türünde, korunması gerekli taşınmazlar kültür varlığı olarak tescil edilen tek yapıların yokluğu olarak bulvarın ve kültür varlığı veya kalıntı bulvarına olanlığı olan alanların olması sebebiyle Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesine, sit alanının genişletilmesi ve çarşı dışına yayılması sebebiyle sit alanının isminin "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak değiştirilmesine karar verildi. BASKAN Prof. Dr. S. Yücel ŞENYURT (İMZA) ÜYE Eylül Cengiz ERSOY (İMZA) ÜYE Zahra UÇAR (İMZA) ÜYE Feride SEYMEN Kadıköy İlç. Tem. (İMZA) ÜYE Tuğba TETİK KURT İst. V. Num. İl. B. B. M. M. Tem. (BULUNMADI) BASKAN YARDIMCISI Barış HAN (İMZA) ÜYE Eğil ALBAYRAK (İMZA) ÜYE Cemal Can ANŞEN İst. İl. B. B. M. M. Tem. (İMZA) ÜYE Rahmi ASAL İst. Ad. M. M. M. M. (BULUNMADI) 28.09.2022/BG-GB		15 ada	22 parsel	94 ada	2 parsel	22 ada	1 parsel	95 ada	14 parsel	46 ada	22-23 parseller	104 ada	17 parsel	47 ada	1 parsel	136 ada	29 parsel	47 ada	6 parsel	148 ada	13 parsel	47 ada	7 parsel	1184 ada	36 parsel	67 ada	19 parsel	1239 ada	63 parsel	91 ada	21 parsel		
87 ada	13 parsel	Kalın																																																																																					
99 ada	12 parsel	Kethöda Çarşı Camii																																																																																					
97 ada	5 parsel	Sarp Tokaver Kütüphanesi																																																																																					
106 ada	2 parsel	Calırağa Camii																																																																																					
119 ada	5 parsel	Ali Saitin Molla Kütüphanesi																																																																																					
1217 ada	209 parsel	Köyceğiz Hanımları Kütüphanesi																																																																																					
61 ada	38 parsel	145 ada	7 parsel																																																																																				
75 ada	19 parsel	155 ada	10 parsel																																																																																				
77 ada	9 parsel	156 ada	27 parsel																																																																																				
108 ada	23 parsel	159 ada	2 parsel																																																																																				
149 ada	13 parsel	1142 ada	2 parsel																																																																																				
142 ada	41 parsel																																																																																						
147 ada	32 parsel	1016 ada	25 parsel																																																																																				
147 ada	34 parsel	1016 ada	27 parsel																																																																																				
15 ada	22 parsel	94 ada	2 parsel																																																																																				
22 ada	1 parsel	95 ada	14 parsel																																																																																				
46 ada	22-23 parseller	104 ada	17 parsel																																																																																				
47 ada	1 parsel	136 ada	29 parsel																																																																																				
47 ada	6 parsel	148 ada	13 parsel																																																																																				
47 ada	7 parsel	1184 ada	36 parsel																																																																																				
67 ada	19 parsel	1239 ada	63 parsel																																																																																				
91 ada	21 parsel																																																																																						



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-38354364-115.02.01-3331775
Konu : 10 ada 94 parsel imar durumu bilgisi

ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tarih : 20.11.2024 tarihli ve 2331189 sayılı yazıya

İlgili yazıya konu, Kadıköy İlçesi, 12 pafta, 10 ada, 94 parsel; 24.05.1972 t.t.li 1/500 ölçekli Rasimpaşa 2. Etap Planında H:18.50, Blok Nizam, İskan Alanında kısmen de yolda kalmakta iken; söz konusu parseli kapsayan alan İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir. 25.11.2022 tarih ve 10192 sayılı, 11.04.2023 tarih ve 10687 sayılı kararları ile de Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları belirlenmiş olup yazımız ekindeyiz.

Bilgilerinize rica ederim.

Amir Hakan AKAR
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
1- İmar Plan Örneği
2- Karar Kararı

yapılacağı belirtilmektedir

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından temin edilen 20.11.2024 tarihli dilekçeye istinaden verilen yazılı imar durumuna göre;

Kadıköy İlçesi, 12 pafta, 10 ada, 94 parsel; 24.05.1972 t.t.li 1/500 ölçekli Rasimpaşa 2. Etap Planında H:18.50, Blok Nizam, İskan Alanında kısmen de yolda kalmakta iken; söz konusu parseli kapsayan alan İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir. 25.11.2022 tarih ve 10192 sayılı, 11.04.2023 tarih ve 10687 sayılı kararları ile de Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına göre uygulama

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

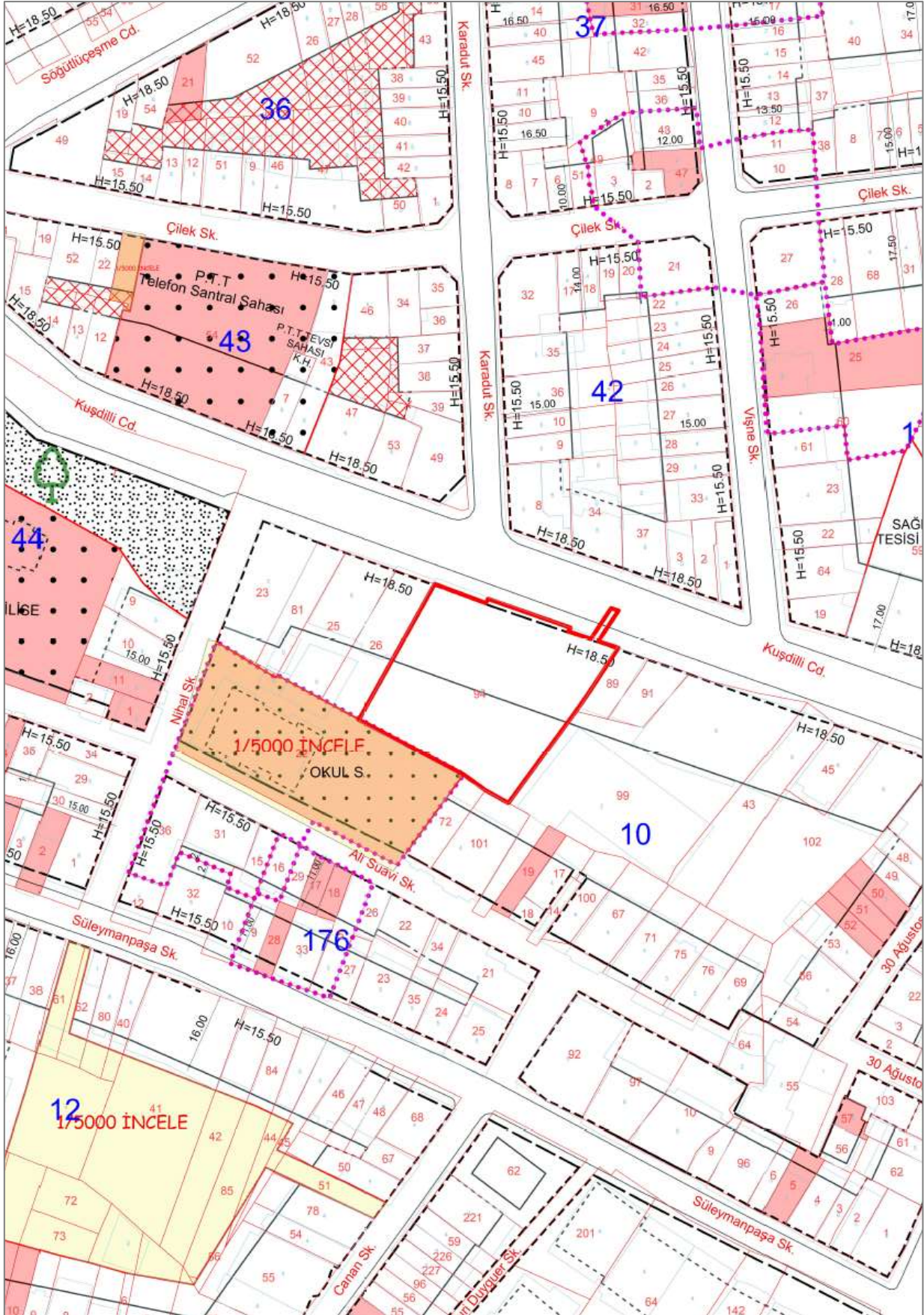
İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 15 / 51

İmar Planı



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 16 / 51

E-İmar



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ

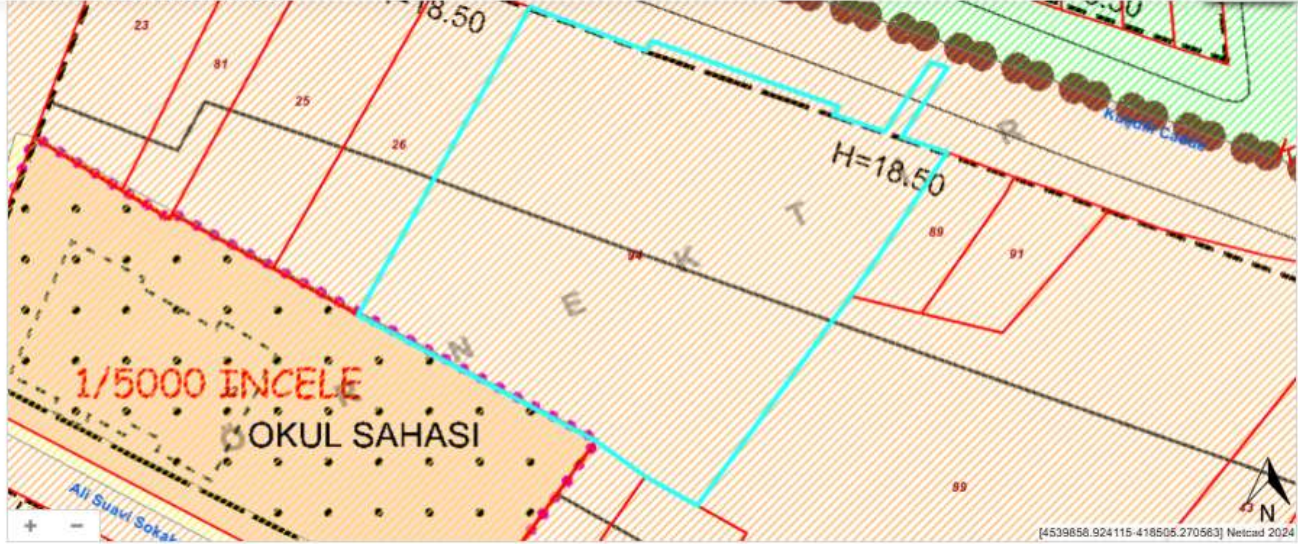
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Ana Sayfa

Plan Notları

Yazdır



Mer'i İmar Planı	- (24.5.1972) : (1/500 Ölçekli) : RASİMPAŞA 2. ETAP PLANI - (22.2.1979) : (1/25000 Ölçekli) : İSTANBUL KAT NİZAMLARI PLANI- - (20.2.2022) : (1/500 Ölçekli) : 24.05.1972 ONAYLI RASİMPAŞA ALTIYOL II. ETAP PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ - (28.9.2022) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY GELENEKSEL ÇARŞI VE MODA KENTSEL VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI - (16.3.2023) : (1/500 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 24.05.1972 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY RASİMPAŞA 2. ETAP İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI
Plan Fonksiyon	İskan

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	OSMANAĞA
Ölçeği	-	Pafta	12
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	10 / 94 Harita
İdari Mahalle	OSMANAĞA	Parsel Alanı (1)	1565,08 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)

Bina Yüksekliği	h:18.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	KROKİ	İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
Yan Bahçe	KROKİ	T.A.K.S.	
Arka Bahçe	KROKİ	K.A.K.S.	
Bina Derinliği	KROKİ	Kot Alınacak Nokta	-
Bina Genişliği	KROKİ		

Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (2)

Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 418443.08m - YUKARI (X) = 4539866.19m
Coğrafi Koordinat	40°59'22.410" N 29°1'50.894" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM[Parsel Sorgu]

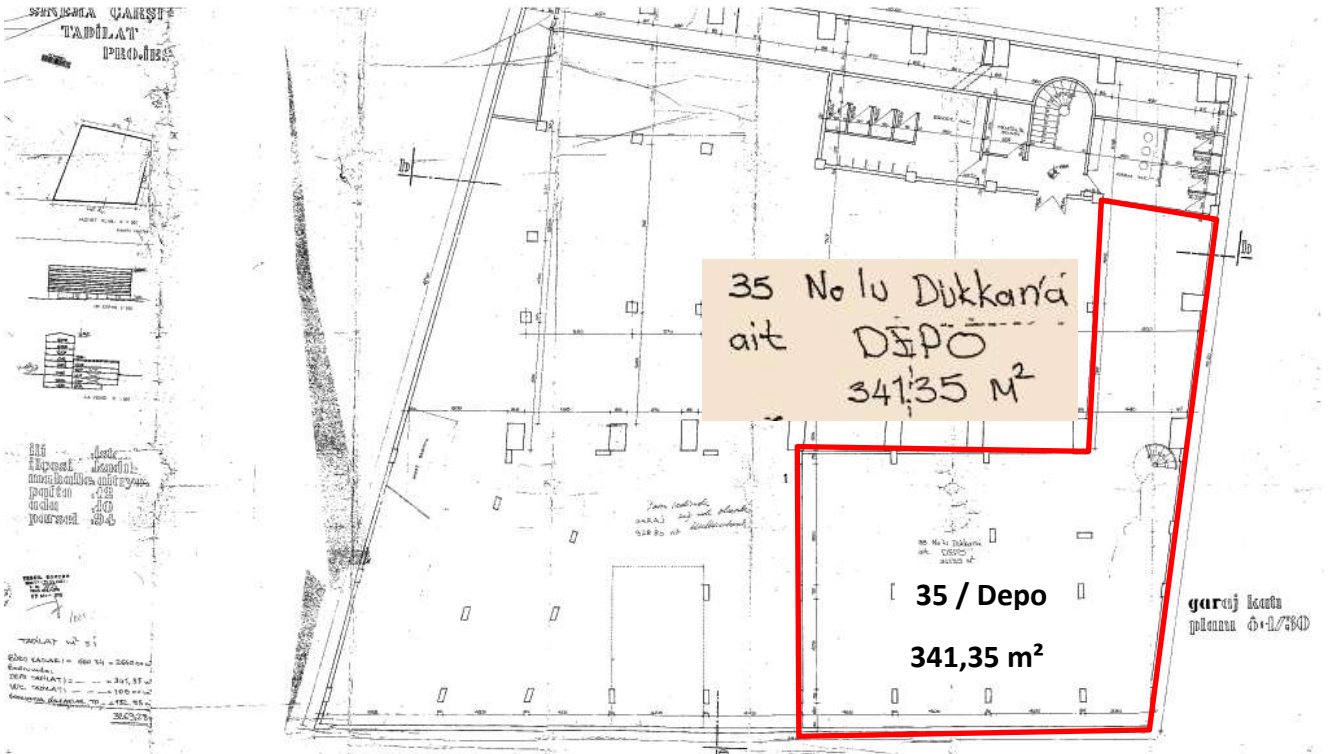
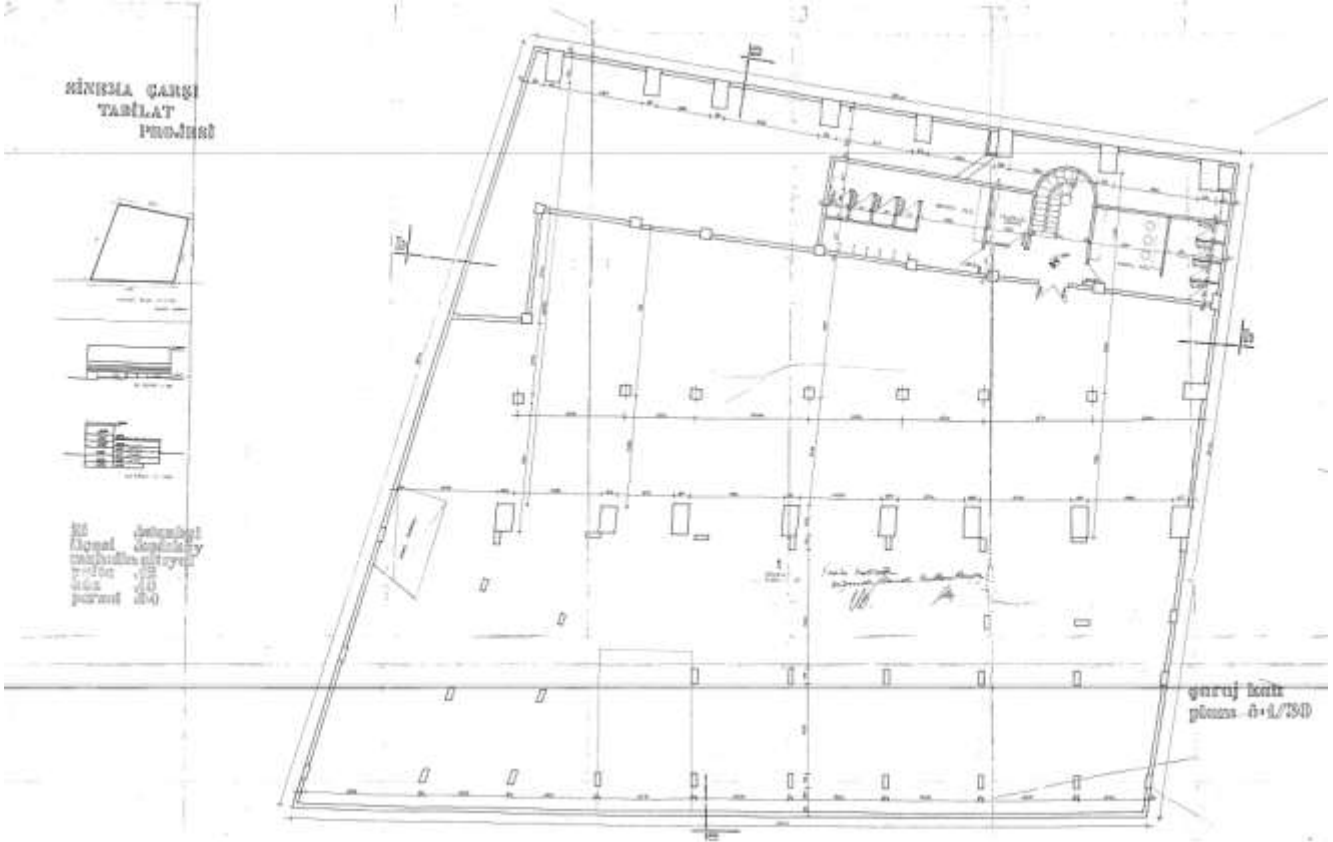
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: gisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

35 No.lu B.B. 2. Bodrum Kat Depo



2. Bodrum Kat Depo alanının, Garaj Katı tadilatı ile oluşturulduğu görülmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

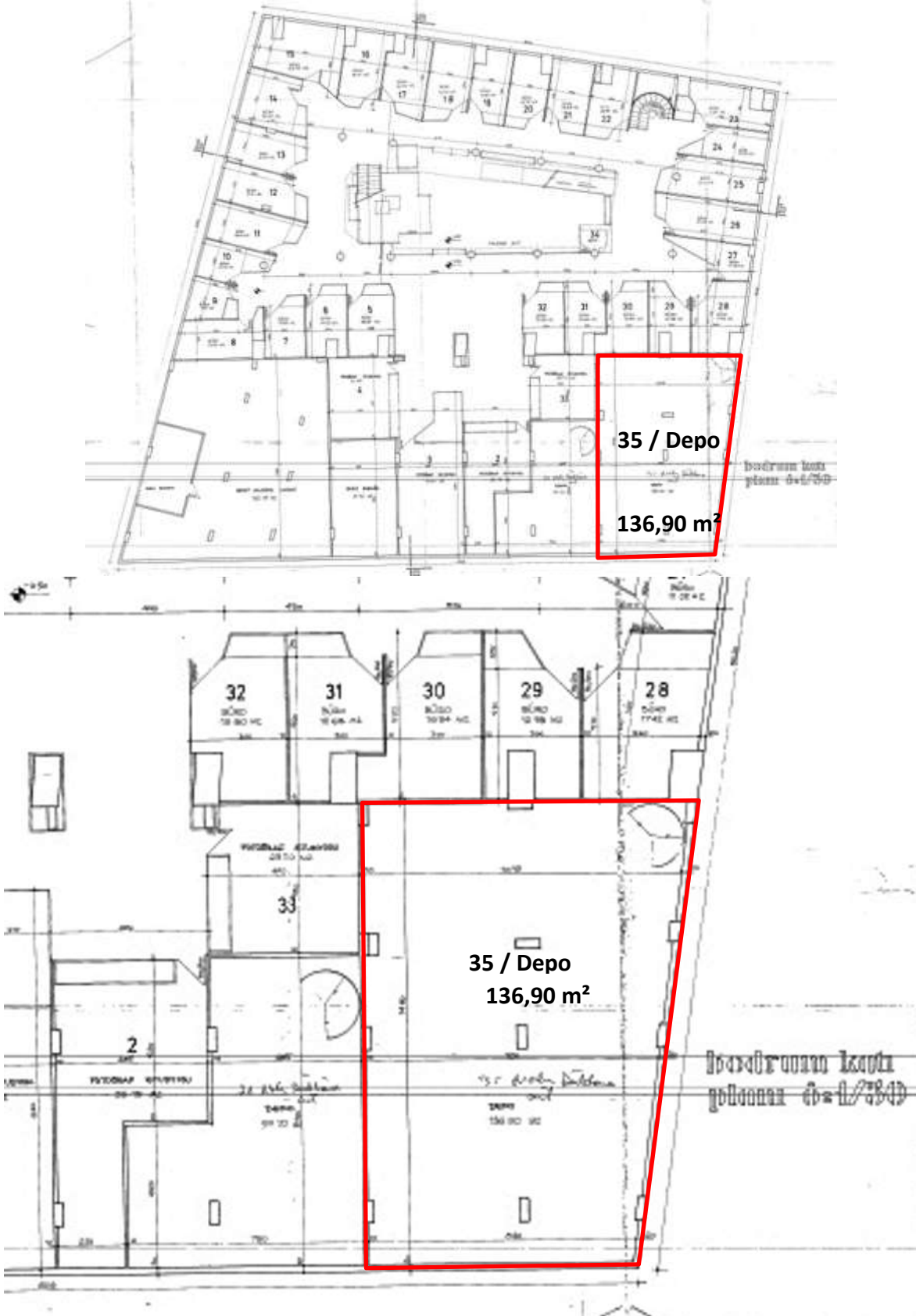
İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa **18 / 51**

35 No.lu B.B. 1. Bodrum Kat Depo



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

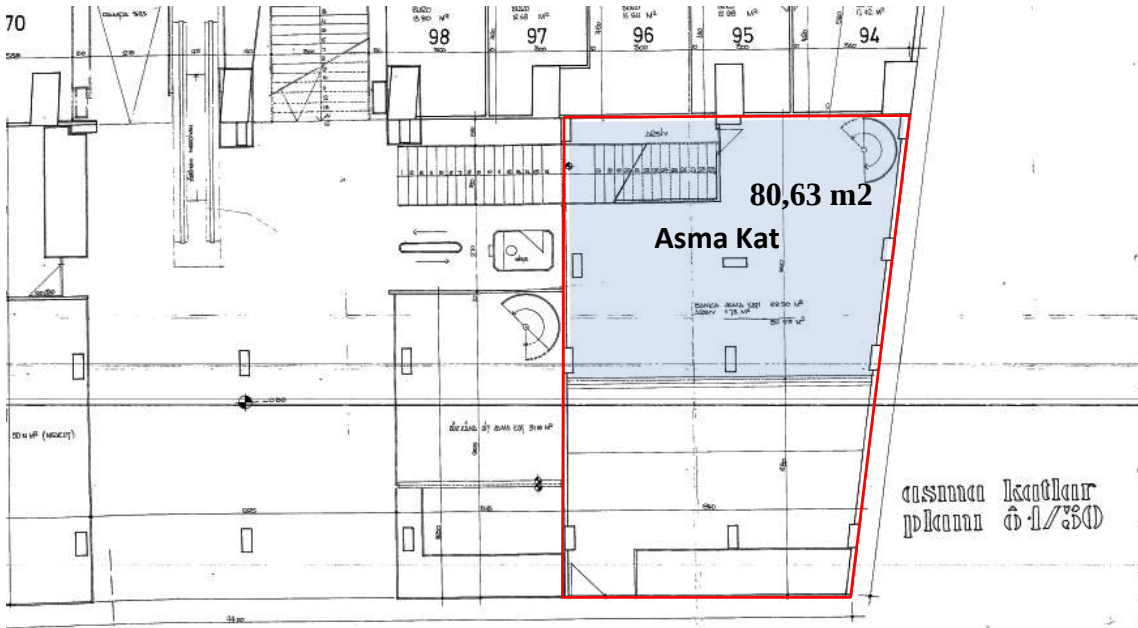
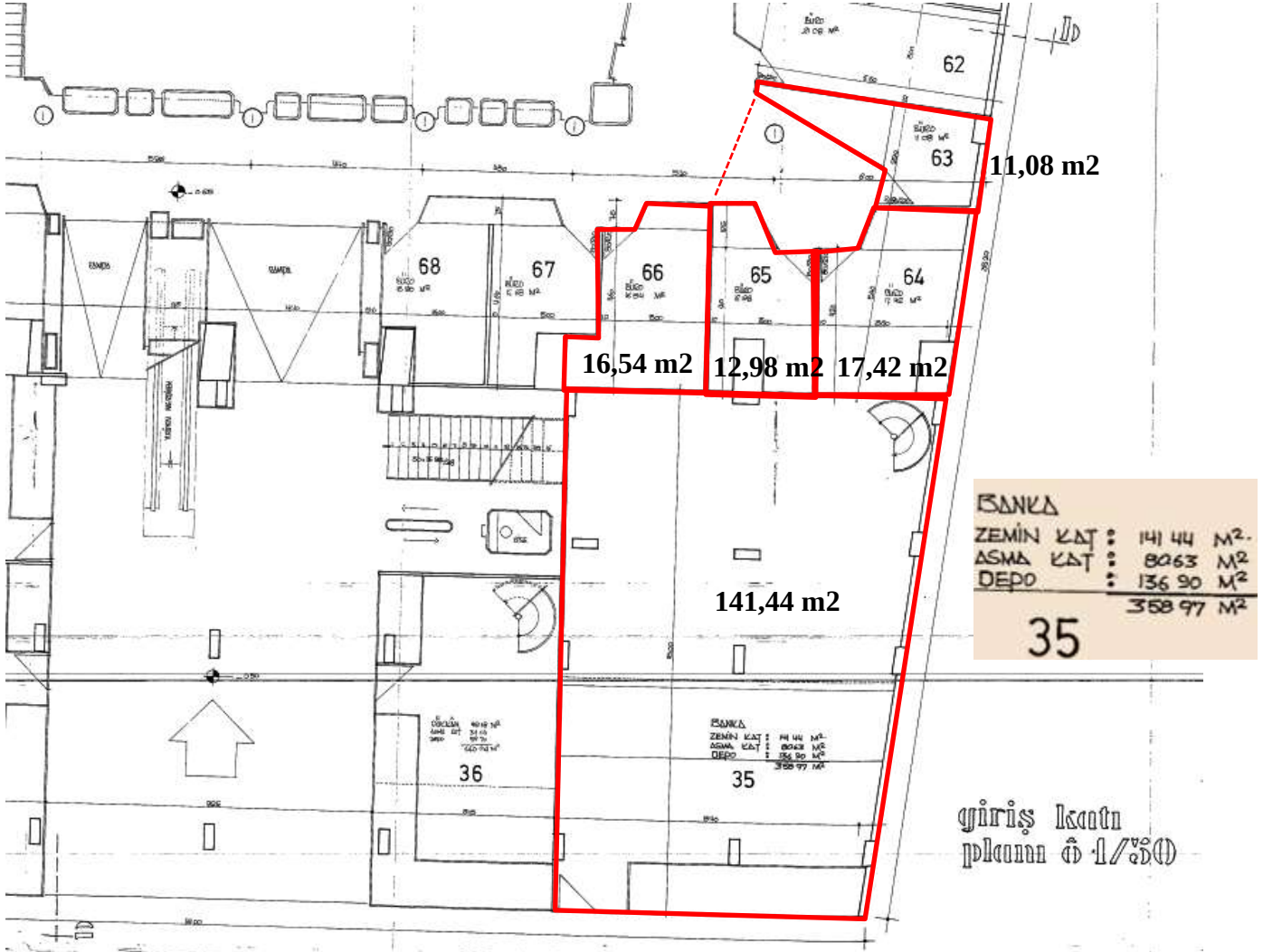
İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 19 / 51

Zemin Kat 35, 63, 64, 65 ve 66 No.lu Bağımsız Bölümler



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

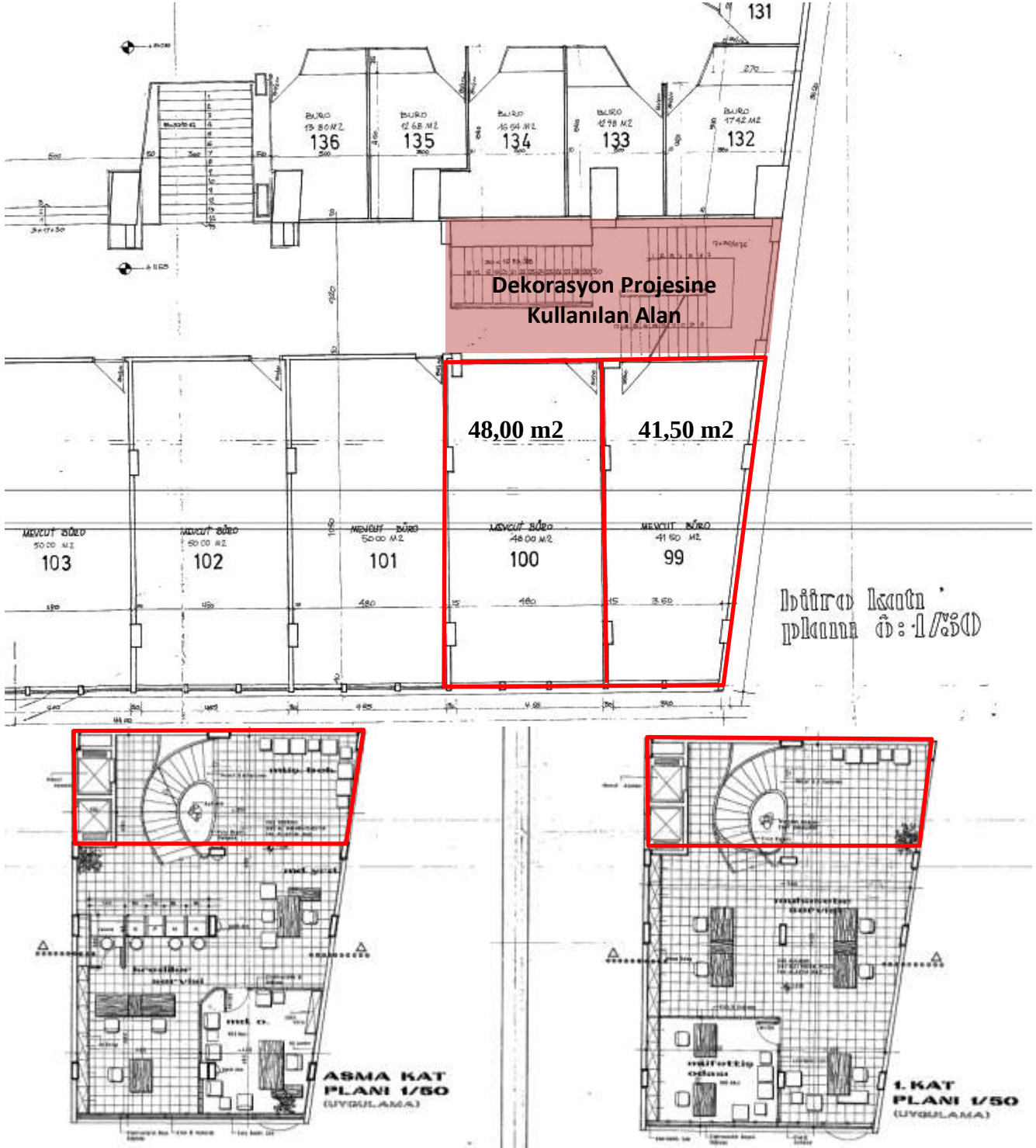


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0037
Sayfa 20 / 51

1. Normal Kat 99 ve 100 B.B. No.lu Bağımsız Bölümler (Bürolar)



Dekorasyon Projesi

Değerleme konusu 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler yerinde birleştirilmiş, asma kat tam kata iblağ edilmiş, banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu tadilatla ilgili alınan Yapı Kayıt Belgesi tadilat işlemine yapı yıkılana kadar yasal statü kazandırmıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 21 / 51

Belediye dosyasında farklı tadilat projeleri bulunmaktadır. Son durumu dekorasyon projesi yansıtmaktadır.

Proje mevcut durum alanları tabloda gösterilmiştir.

Kat	B.B. No	Net m ²	Proje Kat m ²	Mevcut Kat m ²
2. BK	35	341,35	341,35	341,35
1. BK	35	136,90	136,90	136,90
ZK	35	141,44	199,76	211,46
	63	11,08		
	64	17,72		
	65	12,98		
	66	16,54		
Aasma Kat	35	141,44	141,44	141,44
1. NK	99	41,50	89,50	141,44
	100	48,00		
Toplam		908,95	908,95	972,59

Mevcut durum alanına göre Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 05.02.2021 tarih 5588 yevmiye ile satış edinme sebebi ile Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi adına tescillidir.

Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına göre uygulama yapılacaktır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

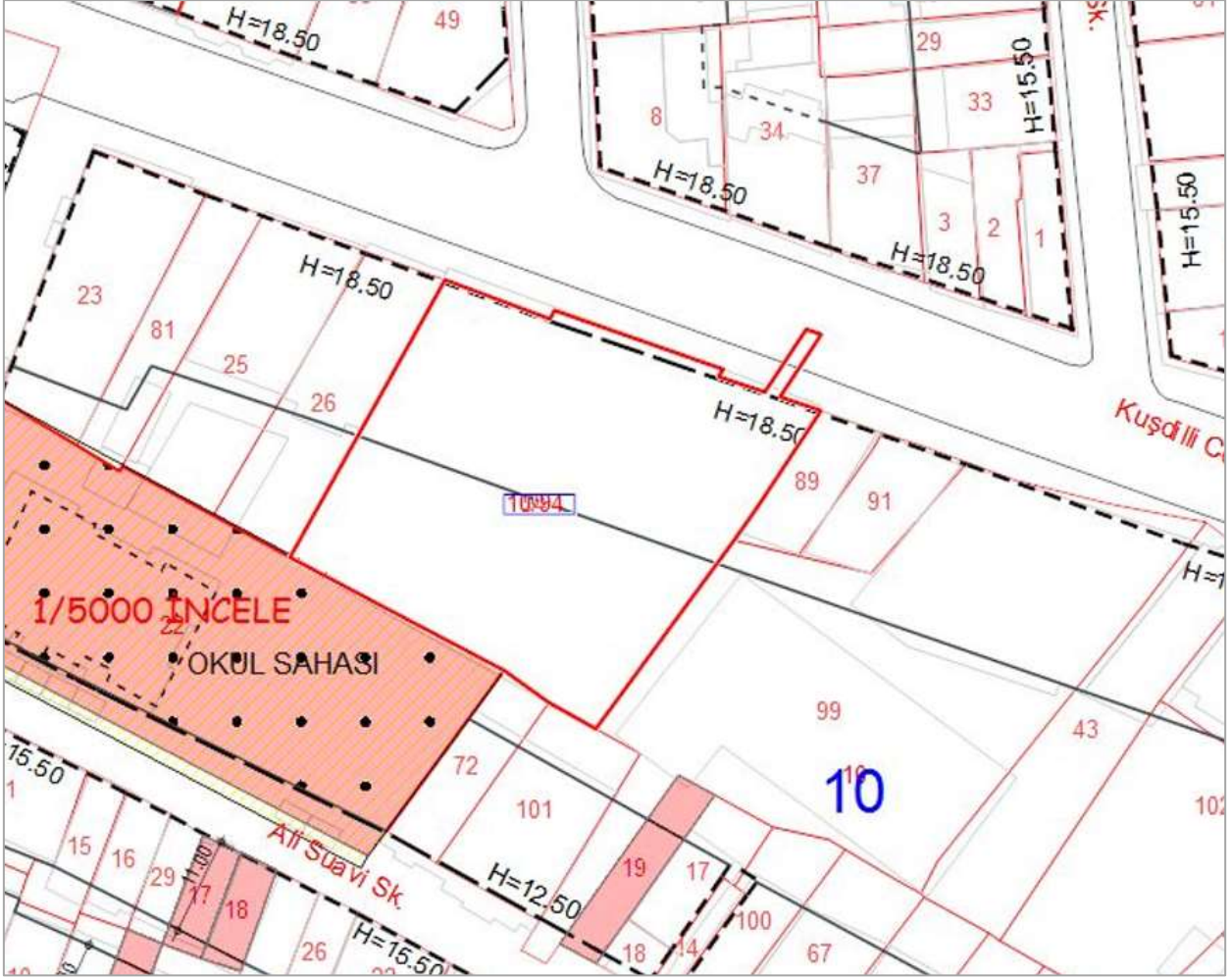
İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 22 / 51

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Değerleme konusu birleştirilerek kullanılan taşınmazların bulunduğu yapı, Kadıköy'de ticari yoğunluğun bulunduğu Kuşdili Caddesi'ndedir. Yol kenarları ticari kullanımlı, ara sokaklar kısmen Ticaret kısmen Konut + Ticaret, kısmen Konut kullanımlıdır. Lokasyonda kültürel alanlar bulunmaktadır.

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

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

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

2981 Sayılı Yasaya Göre Ruhsat ve İskân verilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanılmasına yönelik yapılan tadilatla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunmakta olup, yapı yıkılana kadar yasal statü kazanmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 23 / 51
--	---	---

Ruhsat Belgeleri

17.03.1975 tarihli Mimari Proje.

02.01.1985 Tarihli (Cilt No: 2 Sahife No: 9) Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi.

04.05.2019 tarih ve 54A4RS4F Belge No.lu Yapı Kayıt Belgesi (taşınmazların birleştirilmesine yönelik).

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

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

Kat irtifakı bulunan yapıda 7 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

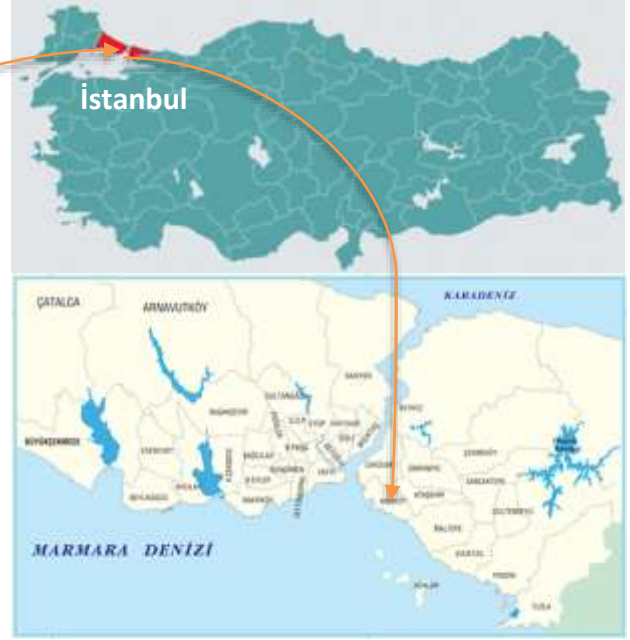
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 25 / 51

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

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

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

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

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

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

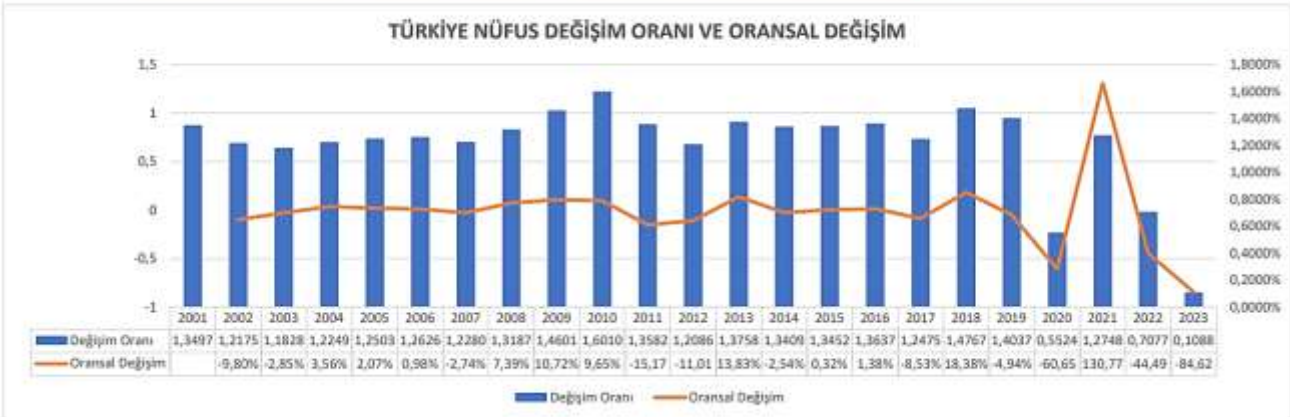
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	868 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 26 / 51

İstanbul İli

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

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

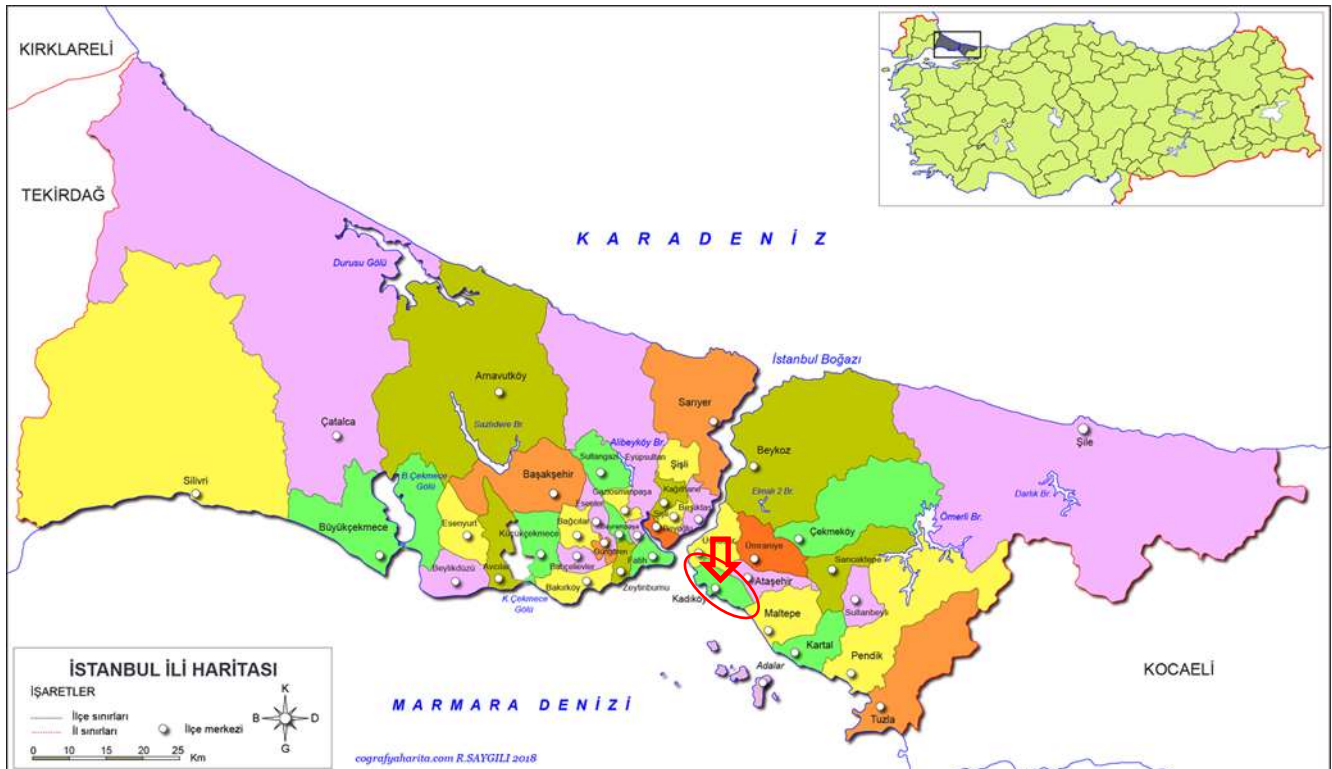
İstanbul, 81 ilden önemli ölçüde çektiği nüfusla Türkiye'nin kültür mozaiğidir.

2010 Avrupa Kültür Başkenti, tarihi 300 bin yıl öncesine uzanan, üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım

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

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

İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ			
AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	3562.71	ANADOLU YAKASI TOPLAM ALANI	1898.12
AVRUPA YAKASI KARA ALANI	3478.96	ANADOLU YAKASI KARA ALANI	1869.13
AVRUPA YAKASI GÖL ALANI	83.65	ANADOLU YAKASI GÖL ALANI	28.99
İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km ²			
GÖL, BARAJ VE BENTLER		GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• B.ÇEKMECE GÖLÜ	24.20 km ²	• ÖMERLİ BARAJI	21.87 km ²
• KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	15.49 km ²	• DAPLIK BARAJI	5.93 km ²
• TERKİOS GÖLÜ	36.14 km ²	• ELMALI BARAJI	0.91 km ²
• ALIBEYKÖY BARAJI	1.86 km ²	• KAMİL ABDÜŞ GÖLÜ	1.08 km ²
• SAZLICI BARAJI	9.87 km ²		
• AYVAT BENDİ	0.02 km ²		
• KÖMÜRCÜ BENDİ	0.02 km ²		
• VALİDE SULTAN BENDİ	0.04 km ²		
• E. MAHMUT BENDİ	0.02 km ²		
• KIRAZLI BENT	0.01 km ²		
• BÖYÜK BENT	0.15 km ²		
• TOPUZLU BENT	0.02 km ²		



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 27 / 51

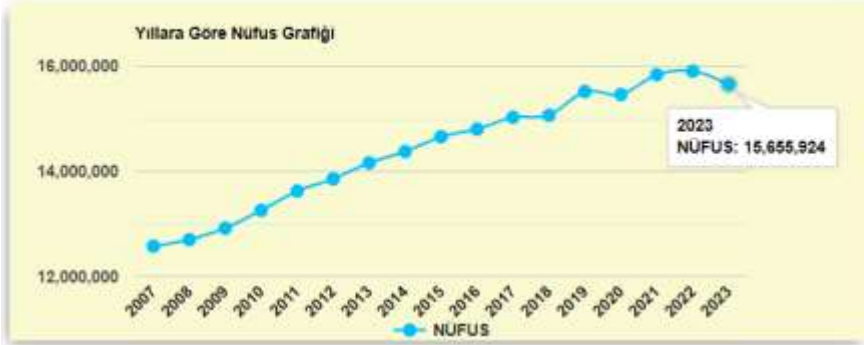
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

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

İSTANBUL NÜFUSU

PLAKA	İLADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
34	İSTANBUL	15.655.924	7.806.787	7.849.137

İSTANBUL Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İSTANBUL Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

**İSTANBUL İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI****İstanbul İlçeleri**

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

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

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Kadıköy İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 4,910 Skor ile 1. Kademe 4., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 3. sırada yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 28 / 51
--	---	---

Kadıköy İlçesi

İlçe Koordinatları 40°59'36.2,29°02'14.5"D Rakım: 120 m dir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir. Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasıdır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kadıköy altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlük Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı' ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridinde sahiptir.

Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı' ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridinde sahiptir. Caferağa, Osmanağa, Rasimpaşa, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa, Bostancı, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayıcedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs olmak üzere 21 mahalleden oluşmaktadır. Kadıköy'de ulaşım denince akla ilk gelen aksların başında deniz ulaşımı gelmektedir. Kadıköy İlçesi'nde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanmaktadır. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Bu iskelelerden pek çok şehir içi ve şehir dışı noktaya ulaşım mümkün olmaktadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. Kent içerisinde yer alan her iki havalimanı da (Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı) Kadıköy'e yaklaşık olarak 40 km uzaklıktadır fakat Pendik İlçe sınırları içerisinde bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'na ulaşım nispeten daha kolaydır. 1950-1960 arasında Eski Ankara yolu ve sahil hattı boyunca Maltepe'ye doğru genişleyen Kadıköy 1970'lerde Birinci Köprü ve D-100 Karayolunun açılması ile birlikte E-5 ve kıyı kesimi arasında yapılaşmıştır. Geleneksel merkezde olduğu gibi alanda turizm olanakları ve kültür endüstrilerinin geliştirilmesi desteklenmektedir. İlçenin güney doğu yönündeki Bostancı Mahallesi ile kuzey batı yönündeki Rasimpaşa Mahallesi arasında kalan sahil şeridinde yaklaşık 28.79 km kıyısı bulunmaktadır. Yine aynı şeritte yaklaşık 1.18 km2 dolgu alanı bulunmaktadır. Rakım: 120 m'dir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir.

İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU: 467.919



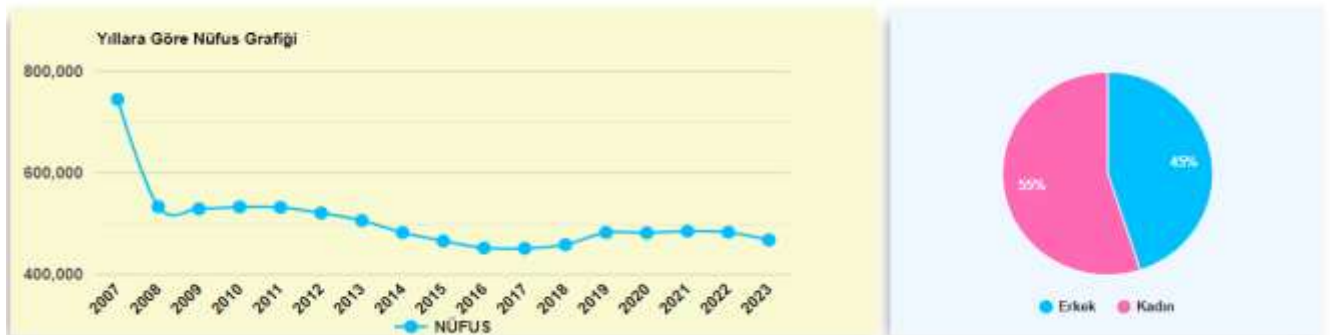
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %3,14
AZALIS MİKTARI 15.145

Kadıköy nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %3,14 (15.145 kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	257.433
Toplam Nüfus	467.919	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	210.486	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	257.433	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	467.919	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	210.486	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	21

İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

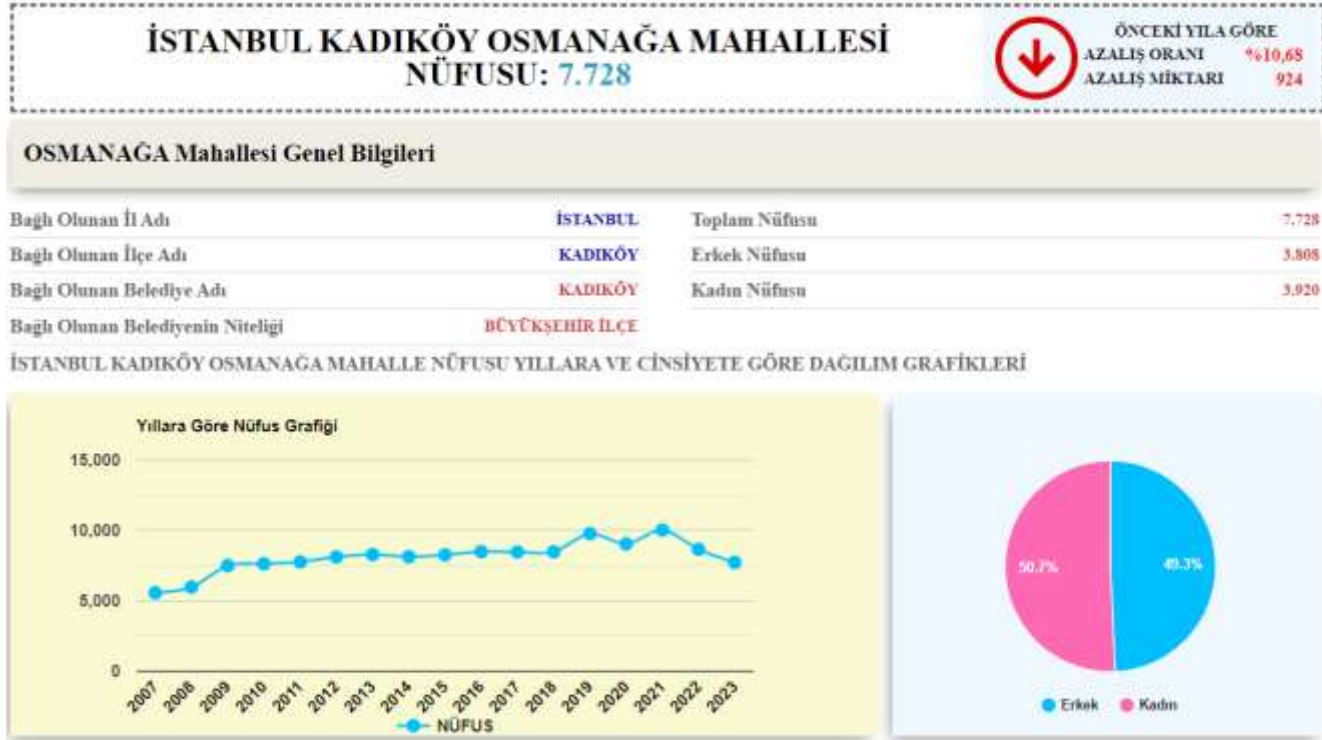
2024-ŞGYO-0037

Sayfa 29 / 51

Kadıköy Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)**Depremsellik**

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
KADIKÖY	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-OSMANAĞA	1

DASK risk bölgesine göre Osmanağa Mahallesi, 1. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Osmanağa Mahallesi

Osmanağa Mahallesi, 2023 nüfusuyla Kadıköy 21 mahallesi arasında 20. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 30 / 51
--	---	--

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

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

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

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

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

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

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 31 / 51
--	---	--

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarette miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

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

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

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

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa **32 / 51**

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

TÜFE ve YİÜFE YILLARA GÖRE DEĞİŞİM ORANLARI (2006-Kasım 2024)

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)**

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa **33 / 51****Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024**

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

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

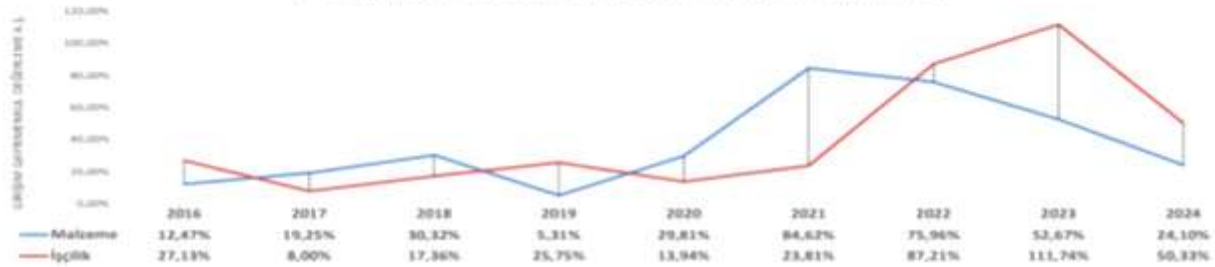
Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CFA Veri 2.1]

Yıl	Ay	İnşaat				Binalar				İkamet amaçlı binalar				İkamet amaçlı olmayan binalar			
		Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,00		100,00	100,00	101,15	100,19	103,40	101,23	100,27		100,35		100,33	99,95	103,57	
2016	12	116,80	16,19%	113,71	14,47%	118,52	117,02	121,40	119,52	112,77	12,47%	111,39	27,13%	118,54	113,70	121,46	
2017	12	136,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	9,37%	137,26	135,26	142,52	16,77%	134,49	19,20%	141,90	8,00%	138,90	137,60
2018	12	173,87	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,43%	173,33	176,12	166,78	172,56	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76
2019	12	182,28	10,75%	184,91	4,93%	209,90	25,50%	192,47	185,13	209,65	162,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25
2020	12	246,35	25,02%	241,82	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	238,27	24,47%	239,57	20,91%	238,61	13,94%	245,43
2021	12	402,16	67,74%	447,74	89,77%	296,87	24,07%	401,78	446,90	296,22	398,98	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,07
2022	12	719,28	78,40%	787,89	75,93%	554,89	87,41%	716,43	794,88	556,28	706,73	78,54%	776,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66
2023	12	1205,41	67,31%	1215,89	54,28%	1175,34	111,62%	1192,25	1198,89	1177,10	1162,85	66,90%	1168,13	52,67%	1177,03	111,74%	1221,84
2024	09	1680,66	31,35%	1489,43	23,32%	1778,16	81,20%	1671,53	1486,52	1770,44	1662,78	32,12%	1474,90	24,10%	1760,46	50,33%	1999,09

TGM, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

Türkiye Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

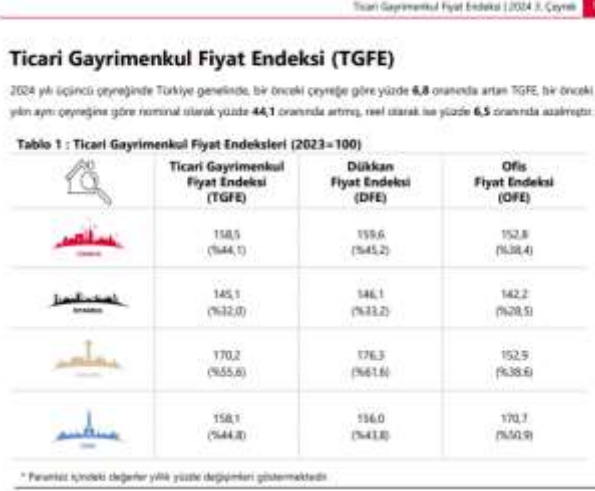
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

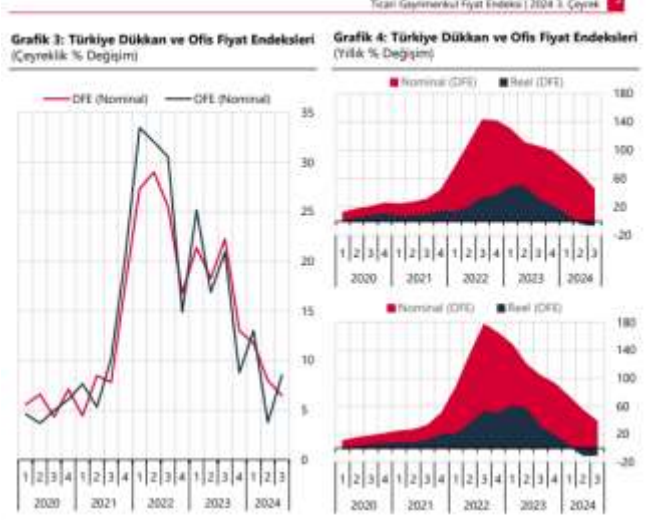
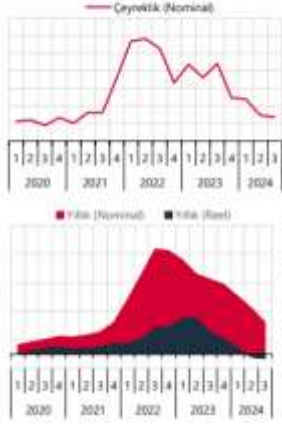
2024-ŞGYO-0037

Sayfa **34 / 51**

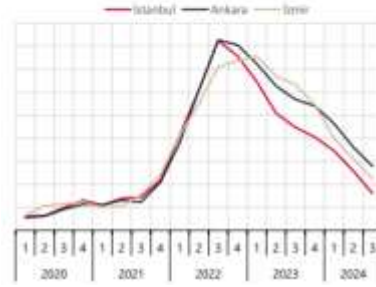
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



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



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

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, ticari hareketliliğin yoğun olduğu Kuşdili Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 10 ada 94 parsel, 1.601,70 m2 alanlı ve "ARSA" vasıflı olup, üzerinde 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 5 normal kattan ibaret bina bulunmaktadır.

Zemin Katta (Giriş) yer alan 35 No.lu bağımsız bölüm, aynı katta yer alan 63, 64, 65 ve 66 No.lu Bağımsız Bölümlerle birleştirilmiş, 63, 64, 65 ve 66 bağımsız bölümlere giriş sağlayan ortak alan Zemin kat 35 No.lu Bağımsız Bölümün 1. ve 2 Bodrum Katlarda depo alanları bulunmaktadır. Projesinde yer alan asma kat tam kata dönüştürülmüştür.

Şube, dekorasyon projesine göre dekore edilmiş olup malzeme kalitesi yüksektir.

Katlar arasında düşey sirkülasyon merdiven ve asansörle sağlanmaktadır.

Mevcut durumda değerleme konusu tüm bağımsız bölümler kat bazlı birleştirilmiş olup düşey sirkülasyon araçlarıyla (merdiven ve asansör) birbirine bağlanmıştır.

Lokasyon eski bir yerleşim olup, altyapı ve üst yapı eksiği bulunmamakta, sosyal ve kültürel alanlar yakın konumdadır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa **35 / 51**

Değerleme konusu 7 bağımsız bölüm bağlantılı/birlikte kullanılmakla birlikte tapuda cins değişikliği yapılmadığından, projesine ve mevcut duruma göre bağımsız bölüm ve kat bazlı alanlar tabloda gösterilmiştir.

Kat	B.B. No	Net m ²	Proje Kat m ²	Mevcut Kat m ²
2. BK	35	341,35	341,35	341,35
1. BK	35	136,90	136,90	136,90
ZK	35 63 64 65 66	141,44 11,08 17,72 12,98 16,54	199,76	211,46
Asma Kat	35	141,44	141,44	141,44
1. NK	99 100	41,50 48,00	89,50	141,44
Toplam		908,95	908,95	972,59

Kat Bazlı Alanlar

Kat	Proje m ²	Mevcut m ²
2. BK	341,35	341,35
1. BK	136,90	136,9
ZK	199,76	211,46
Asma Kat	141,44	141,44
1. NK	89,5	141,44
Toplam	908,95	972,59

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. ✓ Yapılan tadilatlarla rantabl kullanım oluşturulması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş (40 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması.
FIRSAT ✓ Değeri sürekli artan lokasyonda yer alması.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

Mevcut durum projesiyle uyumlu olmamakla birlikte Yapı Kayıt Belgesi ile yıkılana kadar yasal statü sağlanmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 36 / 51
--	---	--

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

Mevcut durum projesiyle uyumlu olmamakla birlikte Yapı Kayıt Belgesi ile yıkılana kadar yasal statü sağlanmıştır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifaklı yapıdır. Değerleme tarihi itibarıyla birleştirilmiş olup banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükdere/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 37 / 51
--	---	---

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 38 / 51
--	---	---

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili 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.

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

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır. Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

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

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

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

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

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

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 39 / 51
--	---	--

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

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

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

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

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

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 40 / 51
--	---	---

Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) 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.

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 41 / 51
--	---	--

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

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

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

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

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 42 / 51
--	---	--

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

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

Satılık Dükkan Araştırması

Emsal 1 / REMAX Akarat / 0 (553) 050 70 46

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km. mesafede Söğütlü Çeşme Caddesi üzerinde yer alan; Bodrum, Zemin ve Asma Katta konumlu 210 m² 3 katlı dükkan 48.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Bodrum Kat 70 m², Zemin Kat 70 m², Asma Kat 70 m² dir. Bodrum Kat zemin katın 1/4 oranıyla, Asma Kat 1/2 oranıyla Zemin Katta indirgenerek toplam 122 m² kabul edilmiştir.

Ana cadde üzerinde yer alması nedeni ile daha avantajlıdır.

Emsal 2 / HARUN ÇELİK Gayrimenkul / 0 (532) 571 35 89

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada 1. Katta yer alan 15 m² dükkan 1.450.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Zemin katta ½ oranıyla indirgenerek 7,5 m² kabul edilmiştir.

Emsal dükkan çarşının iç kısmında yer alması nedeniyle dezavantajlıdır.

Emsal 3 / FEBA Gayrimenkul / 0 (531) 250 44 78

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 500 m. mesafede yer alan; zemin katta konumlu 75 m² dükkan 14.750.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 4 / CLASS Gayrimenkul & Danışmanlık / 0 (532) 224 27 15

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 600 m. mesafede, Halit Ağa Caddesi üzerinde yer alan; Bodrum, Zemin ve Asma Katta konumlu 302 m² dükkan 60.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Bodrum Kat 113 m², Zemin Kat 107 m², Asma Kat 82 m² dir. Bodrum Kat ¼, Asma Kat ½ oranıyla Zemin Katta indirgenerek toplam 176 m² kabul edilmiştir.

Emsal dükkan konum olarak daha avantajlıdır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa **43 / 51**

Emsal 5 / MKC Gayrimenkul / 0 (539) 422 82 27

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 300 m. mesafede Süleyman Paşa Sokağı üzerinde yer alan; 2 Bodrum, Zemin ve Asma Katta konumlu 507 m² 4 katlı dükkan 37.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

1.ve 2. Bodrum kat 130 m², Zemin Kat 146 m², Asma Kat 101 m² dir. 1. Bodrum Kat ¼, 2. Bodrum kat 1/5, Asma Kat ½ oranla Zemin Kata indirgenerek toplam 255 m² kabul edilmiştir.

Emsal dükkan konum olarak dezavantajlıdır.

Beyan 1 / REMAX ABC 2 / 0 (532) 234 11 50

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu taşınmazın m² birim fiyatının 200.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	Yetkili	İletişim
1	Osmanağa	48.000.000	122	1146219593	06.11.2024	Remax Akarat	Serdar KEPEZ	0 (553) 050 70 46
2	Osmanağa	1.450.000	7,5	1171556010	07.11.2024	Harun Çelik Gayrimenkul	Harun ÇELİK	0 (532) 571 35 89
3	Osmanağa	14.750.000	75	1176223659	10.12.2024	Feba Gayrimenkul	Berk DEMİRTAŞ	0 (531) 250 44 78
4	Osmanağa	60.000.000	176	1214851963	18.12.2024	Class Emlak	Necati BÖĞÜRCÜ	0 (532) 224 27 15
5	Osmanağa	37.000.000	255	1216048970	09.12.2024	MKC Gayrimenkul	Zeynep KARAYÜN	0 (539) 422 82 27

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



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 44 / 51
--	---	--

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

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum	Düzeltilmiş TL/m ²
1	Osmanağa	48.000.000	122	393.443	-10,00%	354.098	-40,00%	212.459
2	Osmanağa	1.450.000	7,5	193.333	-10,00%	174.000	15,00%	200.100
3	Osmanağa	14.750.000	75	196.667	-10,00%	177.000	15,00%	203.550
4	Osmanağa	60.000.000	176	340.909	-10,00%	306.818	-30,00%	214.773
5	Osmanağa	37.000.000	255	145.098	-10,00%	130.588	15,00%	150.176
Ortalama				253.890		228.501		196.212

Dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu zemin kata göre birim değer 196.212 TL/m² bulunmuş 196.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Kuşdili Caddesi'ne cepheli Efes Çarşısı zemin katında yer alan 35 No.lu B.B. Zemin Katı için 196.000 TL/m² Pazar değeri kabul edilmiştir

Asma Kat için ½ oranıyla 98.000 TL/m²,

1. NK için, Asma Katın %80 oranıyla 78.400 TL/m²

1. BK için, Zemin Katın ¼ oranıyla 49.000 TL/m²,

2. BK için, Zemin Katın 1/5 oranıyla 39.200 TL/m²,

kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler birleştirilmiş/tek bağımsız bölüm haline getirilmiştir. Ancak tapuda cins düzeltmesi yapılmamıştır. Birleştirilme nedeniyle kat bazlı değer çalışması yapılmıştır.

Lokasyonda faaliyette bulunan 2 emlakçı tarafından Zemin Kat birim değeri 200.000 TL/m² beyan edilmiştir.

5.1.4.'te yer alan çalışma ile birim Pazar Değerleri;

Zemin Kat için ; 196.000 TL/m²

Asma Kat için ; 98.000 TL/m²

1. NK için ; 78.400 TL/m²

1. BK için ; 49.000 TL/m²

2. BK için ; 39.200 TL/m²

Kabul edilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0037
Sayfa 45 / 51

Buna göre Pazar Değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat	Mevcut m ²	TL/m ²	Pazar Değeri (TL)
2. BK	341,35	39.200,00	13.380.000,00
1. BK	136,90	49.000,00	6.710.000,00
ZK	211,46	196.000,00	41.450.000,00
Asma Kat	141,44	98.000,00	13.860.000,00
1. NK	141,44	78.400,00	11.090.000,00
Toplam	972,59		86.490.000,00

Birleştirilmiş olarak kullanılan 7 Bağımsız Bölüm için toplam 86.490.000 TL Pazar Değeri takdir edilmiştir.

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

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

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 46 / 51
--	---	--

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1 / NARTER Emlak / 0 (536) 324 51 43

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km. mesafede yer alan zemin katta konumlu 90 m² dükkan 80.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Konum olarak benzer niteliktedir.

Emsal 2 / OMERTA Bodrum / 0 (532) 053 22 16

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 500 m. mesafede yer alan Zemin 131 m² dükkan 125.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Konum olarak benzer niteliktedir.

Emsal 3 / YILDIZ Emlak Ofisi / 0 (533) 693 52 55

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 300 m. mesafede yer alan Zemin Katta konumlu 400 m² dükkan 400.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 4 / ÖZCANLI Gayrimenkul & Danışmanlık / 0 (532) 769 46 42

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 300 metre uzaklıkta Kuşdili Caddesi üzerinde yer alan 60 m² Bodrum Kat, 70 m² Zemin Kat olmak üzere toplam 130 m² dükkan 70.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Bodrum Kat ¼ oranla Zemin Kata indirgenerek 85 m² kabul edilmiştir.

Konum olarak benzer niteliktedir.

Beyan 1 / GOLDWELL Banker TİM / 0(534) 032 26 08

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu taşınmazların kira m² birim fiyatının 700 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 / ÖZCANLI Gayrimenkul / 0 (532) 769 46 42

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu taşınmazların kira m² birim fiyatının 1.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 47 / 51

Kiralık Dükkan Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Osmanağa	80.000	90	1207770174	28.11.2024	Narter Emlak	0 (536) 324 51 43
2	Osmanağa	125.000	131	1212326345	20.11.2024	Omerta Bodrum	0 (532) 053 22 16
3	Osmanağa	400.000	400	1208964664	04.11.2024	Yıldız Emlak Ofisi	0 (533) 693 52 55
4	Osmanağa	80.000	85	1206300252	22.11.2024	Özcanlı Gayrimenkul	0 (532) 769 46 42

Kiralık Emsal Konumları**Kiralık Emsal Uyumlaştırma**

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı Birim Fiyat
1	Osmanağa	80.000	90	890	-10,00%	801
2	Osmanağa	125.000	131	954	-10,00%	859
3	Osmanağa	400.000	400	1.001	-10,00%	901
4	Osmanağa	70.000	85	819	-10,00%	737
Ortalama				916		824

Kiralık emsaller yakın konum ve benzer niteliklidir. Pazarlık dışında düzeltme yapılmamıştır. Ortalama birim kira 824 TL/m²-ay bulunmaktadır.

Kat	Mevcut m ²	TL/m ² -ay	Pazar Kirası (TL/Ay)
2. BK	341,35	164,80	56.000,00
1. BK	136,90	206,00	28.000,00
ZK	211,46	824,00	175.000,00
Asma Kat	141,44	412,00	58.000,00
1. NK	141,44	329,60	47.000,00
Toplam	972,59		364.000,00

Birleştirilmiş olarak kullanılan 7 Bağımsız Bölüm için toplam 364.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 48 / 51
--	---	--

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Yapılan tadilatlarla kullanım rantabl hale gelmiştir. Yapı Kayıt Belgesi bulunması dikkate alındığında, mevcut şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı uygulanmış ve bulunan sonucun değeri gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır.

Pazar Yaklaşımında, Pazar Değeri ve Pazar Kirası için Zemin Kata göre emsal analizi yapılmış, diğer katlarda; 2. Bodrum Kat 1/5, 1. Bodrum Kat ¼, Asma Kat ½, 1. Normal Kat Asma Katın %80'i oranında indirgenmiştir.

Zemin Kat Pazar Değeri için; Bölge emlakçıları 200.000 TL/m² beyanda bulunmuş, tarafımızca yapılan analiz sonucu 196.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Zemin Kat Pazar Kirası için; Bölge emlakçıları 700 TL/m²-ay ve 1.000 TL/m²-ay beyanda bulunmuş, tarafımızca yapılan analiz sonucu 824 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Buna göre kat bazlı ve toplam takdir edilen Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları tabloda gösterilmiştir.

Kat	Mevcut m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2. BK	341,35	13.380.000,00	56.000,00
1. BK	136,90	6.710.000,00	28.000,00
ZK	211,46	41.450.000,00	175.000,00
Asma Kat	141,44	13.860.000,00	58.000,00
1. NK	141,44	11.090.000,00	47.000,00
Toplam	972,59	86.490.000,00	364.000,00

Toplam Pazar Değeri : 86.490.000,00 TL

Toplam Pazar Kirası : 364.000,00 TL/Ay

Takdir edilmiştir.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 49 / 51
--	---	--

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

Değerleme konusu 7 gayrimenkul projesine aykırı olarak birleştirmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi alınmış olduğundan yıkılincaya kadar yasal statü sağlanmıştır. Bu değişiklik için tapuda cins tashihi yapılmamıştır.

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

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 7 gayrimenkul projesine aykırı olarak birleştirmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi alınmış olduğundan yıkılincaya kadar yasal statü sağlanmıştır. Bu değişiklik için tapuda cins tashihi yapılmamıştır. Bu nedenle ayrı ayrı satılmaları uygun olmayacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifaklıdır. Proje uyumsuzluğuyla ilgili 2019 yılında Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) **Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.**

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) **Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.** Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0037

Sayfa **50 / 51**

yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında “**yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.**”

Değerleme konusu dükkan/ofis nitelikli bağımsız bölümlerin, kat irtifaklı tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları uyumlu olmakla birlikte fiiliyatta birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadırlar. Bu duruma ilişkin Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Tapuda cins değişikliği yapılmamıştır.

Ancak, söz konusu taşınmazlarla ilgili **Kat Mülkiyeti tesis edilmemiştir.**

Bu nedenle, GYO portföyünde yer almalarının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ**7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)’te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu dükkan/ofis nitelikli bağımsız bölümlerin, kat irtifaklı tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları uyumlu olmakla birlikte fiiliyatta birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadırlar. Bu duruma ilişkin Yapı kayıt Belgesi bulunmaktadır. Tapuda cins değişikliği yapılmamıştır. Bu nedenle ayrı ayrı satılmaları uygun olmayacaktır.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)’de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 1 adedi “Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan”, 6 Adedi “Büro” nitelikli ve birlikte tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılan 7 adet bağımsız bölüme birlikte toplam KDV hariç 86.490.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 364.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Kat	Mevcut m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2. BK	341,35	13.380.000,00	56.000,00
1. BK	136,90	6.710.000,00	28.000,00
ZK	211,46	41.450.000,00	175.000,00
Asma Kat	141,44	13.860.000,00	58.000,00
1. NK	141,44	11.090.000,00	47.000,00
Toplam	972,59	86.490.000,00	364.000,00

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri; 86.490.000,00 TL (SeksenaltıMilyonDörtüzdoksanBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

364.000,00 TL/Ay (ÜçyüzaltmışdörtBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 51 / 51
--	---	--

Ekler

- 1 - Tapu Örnekleri
- 2 - TAKBİS Belgeleri
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi/yapı Kayıt Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri