



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel (6 Adet Bağımsız Bölüm)



2024-ŞGYO-0024

31.12.2024

İş bu rapor kapak+45 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407550)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 1 / 45

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	15
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	15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	15
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	15
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	15
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	17
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	17
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 2 / 45
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	30
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.....	30
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.....	30
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	42
7. SONUÇ.....	44
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	44
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	44

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 3 / 45
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0024
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 mülkiyetlerinde olan; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada, 8 No.lu Parselde, “Kargir Apartman” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Bodrum Katta 2 no.lu “Mobilya Teşhir Salonu” nitelikli, Zemin Katta 4 No.lu “Dükkan” nitelikli, Asma Katta 9, 10, 11 ve 12 No.lu “Büro” nitelikli 6 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi No:36A Şişli / İSTANBUL (İç Kapı No: 2, 4, 9, 10, 11, 12)

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilmiş olarak banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri EK’te yer almaktadır.
İmar Durumu Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 2 ada 8 no.lu parselin; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli “Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planı”nda “Konut + Ticaret” alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Blok Nizam, H1 (Yençok)= 1 kat ve H2 (Yençok)= 10 kat (35,50 m.) irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir. Ayrıca söz konusu parsel 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kabataş – Beşiktaş – Şişli – Alibeyköy – Tekstil Kent – Mahmutbey arası Metro hattı Uygulama İmar Planı değişikliği alanında kalmakta olup, yapılacak her türlü uygulama için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Alt Yapı Hizmetler Müdürlüğü’nden görüş alınması gerekmektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 4 / 45
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

1. Bodrum Katta yer alan 2 No.lu Bağımsız Bölüm, tapu kaydında “Mobilya Teşhir Salonu”; Zemin Katta yer alan 4 No.lu Bağımsız Bölüm tapu kaydında “Dükkan”, Asma Katta yer alan, 9-10-11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler tapu kaydında “Ofis” niteliklidir.

Asma katta yer alan bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ve 1. Bodrum Katta yer alan 2 No.lu Bağımsız Bölüm “Mobilya Mağazası” niteliğine yönelik tapu kaydında düzetme yapılmamıştır.

Fiili olarak tüm bağımsız bölümler bütün olarak kullanılmakta olup Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Bu nedenle tümüne tek değer takdir edilmiştir.

1. Bodrum Katta yer alan 2 No.lu Bağımsız Bölüm, tapu kaydında “Mobilya Teşhir Salonu”; Zemin Katta yer alan 4 No.lu Bağımsız Bölüm tapu kaydında “Dükkan”, Asma Katta yer alan, 9-10-11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler tapu kaydında “Ofis” niteliklidir.

Asma katta yer alan bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ve 1. Bodrum Katta yer alan 2 No.lu Bağımsız Bölüm “Mobilya Mağazası” niteliğine yönelik tapu kaydında düzetme yapılmamıştır.

Fiili olarak tüm bağımsız bölümler bütün olarak kullanılmakta olup Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Bu nedenle tümüne tek değer takdir edilmiştir.

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 2, 4, 8, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler için KDV Hariç toplam 123.940.000,00 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 426.000,00 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Kat bazlı değerlere bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m ²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1. Bodrum Kat	221,00	26.740.000,00	92.000,00
Zemin Kat	161,00	58.285.000,00	200.000,00
Asma Kat	215,00	38.915.000,00	134.000,00
Toplam	597,00	123.940.000,00	426.000,00

Nihai olarak toplam;

Pazar Değeri; 123.940.000 TL (YüzyirmiüçMilyonDokuzyüzkırkBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası;

426.000,00 TL/Ay (DörtüzyirmialtıBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Erman ERGÜN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407550)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 5 / 45
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0024

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Erman ERGÜN (Lisans Tarih-No: 03.01.2018 / 407550)

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

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 6 / 45
--	--	---

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, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada, 8 parselde, "Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Bodrum Katta 2 No.lu "Mobilya Teşhir Salonu" nitelikli, Zemin Katta 4 No.lu "Dükkan" nitelikli, Asma Katta 9, 10, 11 ve 12 No.lu "Büro" nitelikli 6 adet bağımsız bölümün pazar değeri 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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 7 / 45
--	--	---

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 8 / 45
--	--	---

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 kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

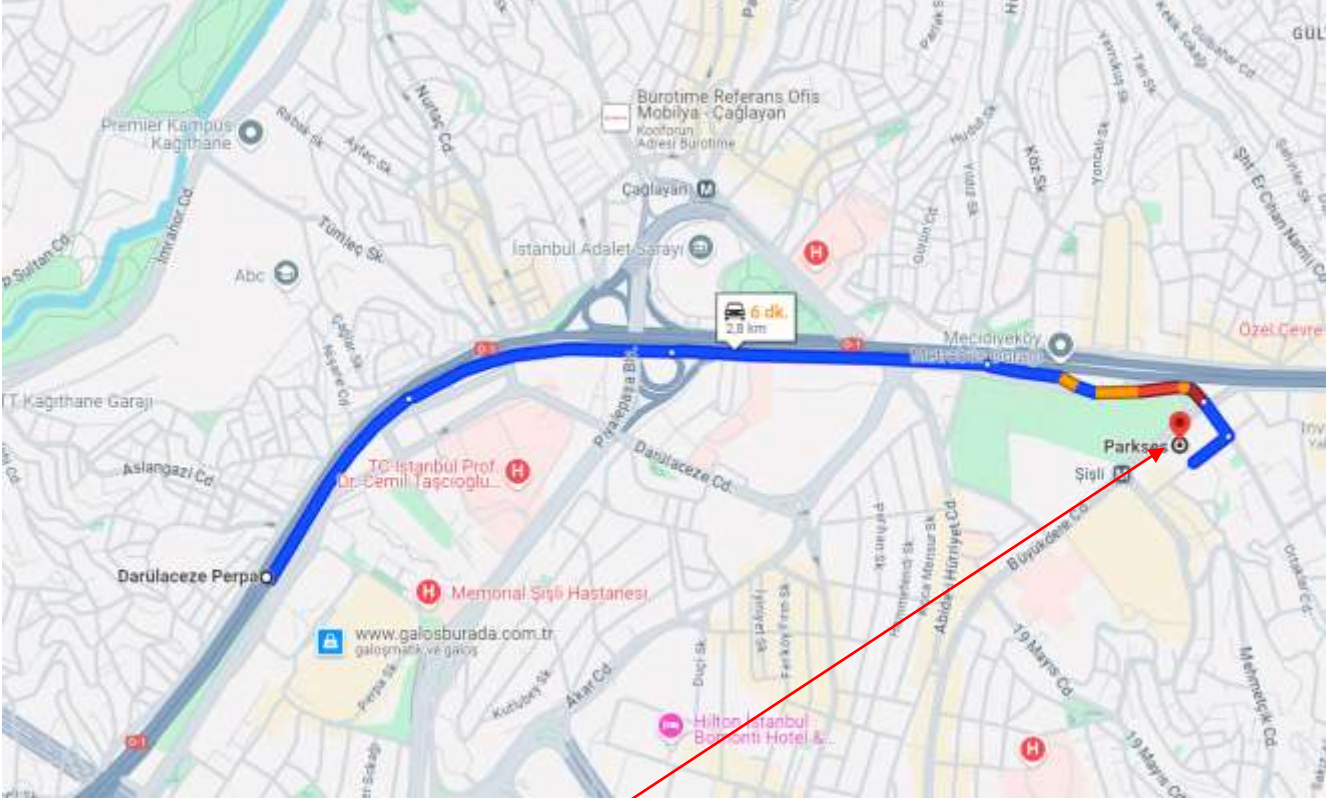
31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 9 / 45

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, Darülaceze Perpa Metrobüs Durağı önünden doğuya hareketle, D-100 Karayolu (E-5) üzerinden yaklaşık 2,8 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 6 dakikada ulaşılabilir.



Darülaceze Perpa Metrobüs Durağı önünden doğuya hareketle yaklaşık 1,95 km. E-5 üzerinden seyredilir. Daha sonra çatalın sağından Merkez Caddesi'ne girilir. Yaklaşık 550 m. boyunca Şişli Rum Ortodoks Mezarlığı ve Mecidiyeköy Metro Durağı geçilene kadar Merkez Caddesi üzerinde devam edilir. Daha sonra sağdan 1. çıkışa girilerek Büyükdere Caddesi'ne dönülür. Büyükdere Caddesi üzerinde 200 m. güneybatı yönde ilerlenir ve kavşaktan yolun karşı tarafına tekrardan Büyükdere Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık 150 m. kadar ileride sağ tarafta değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapıya ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde Cevahir AVM, Zorlu Center ve Trump

Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede konumlanmaktadır.

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 10 / 45

3.1.2. Parsel Bilgileri

2 Ada 8 Parsel (Enlem: 41° 3'54.39"K Boylam: 28°59'39.48"D Google Earth)



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

Kat	Nitelik	BB No
1. BK	Mobilya Teşhir Salonu	1
1. BK	Mobilya Teşhir Salonu	2
ZK	Dükkan	3
ZK	Dükkan	4
Asma Kat	Büro	5
Asma Kat	Büro	6
Asma Kat	Büro	7
Asma Kat	Büro	8
Asma Kat	Büro	9
Asma Kat	Büro	10
Asma Kat	Büro	11
Asma Kat	Büro	12
1. NK	Mesken	13
1. NK	Mesken	14
2. NK	Mesken	15
2. NK	Mesken	16
3. NK	Mesken	17
3. NK	Mesken	18
4. NK	Mesken	19
4. NK	Mesken	20
5. NK	Mesken	21
5. NK	Mesken	22
6. NK	Mesken	23
6. NK	Mesken	24
7. NK	Mesken	25
7. NK	Mesken	26
8. NK	Mesken	27
8. NK	Mesken	28

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	28

Tip	Alan (m2)
Yapı	387.47



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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 11 / 45
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMülkiyeti
Ada/Parsel	2/8
AT Yüzölçümü (m2)	527,69
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / ŞİŞLİ
Mahalle/Mevkii	DİKİLİTAŞ / DİKİLİTAŞ
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir Apartman
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
82991553	20 / 1889	Mobilya Tesşhir Salonu	Bodrum Kat	2	10/460	14.01.2020 / 898
82991555	20 / 1891	Dükkan	Zemin Kat	4	36/460	14.01.2020 / 898
82991560	20 / 1896	Büro	Asma Kat	9	6/460	14.01.2020 / 898
82991561	20 / 1897	Büro	Asma Kat	10	4/460	14.01.2020 / 898
82991562	20 / 1898	Büro	Asma Kat	11	6/460	14.01.2020 / 898
82991563	20 / 1899	Büro	Asma Kat	12	6/460	14.01.2020 / 898

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 14.01.2020 / 898

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI: : 25/08/1973 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müşterek)
- Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer) (T:14/11/2020 – Y:898) (Müşterek)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı ve Aynı Sermaye beyanları bulunmakta, **taşınmazlarının tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

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

UAVT Adres Kodu/ Adres Kodunda Değerleme Konusu bağımsız Bölüm No.ları yer almamaktadır.

2 No.lu B.B. /

4 No.lu B.B. / 19667828862 (36A Kapı)

9 No.lu B.B. /

10 No.lu B.B. /

11 No.lu B.B. /

12 No.lu B.B. /

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

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



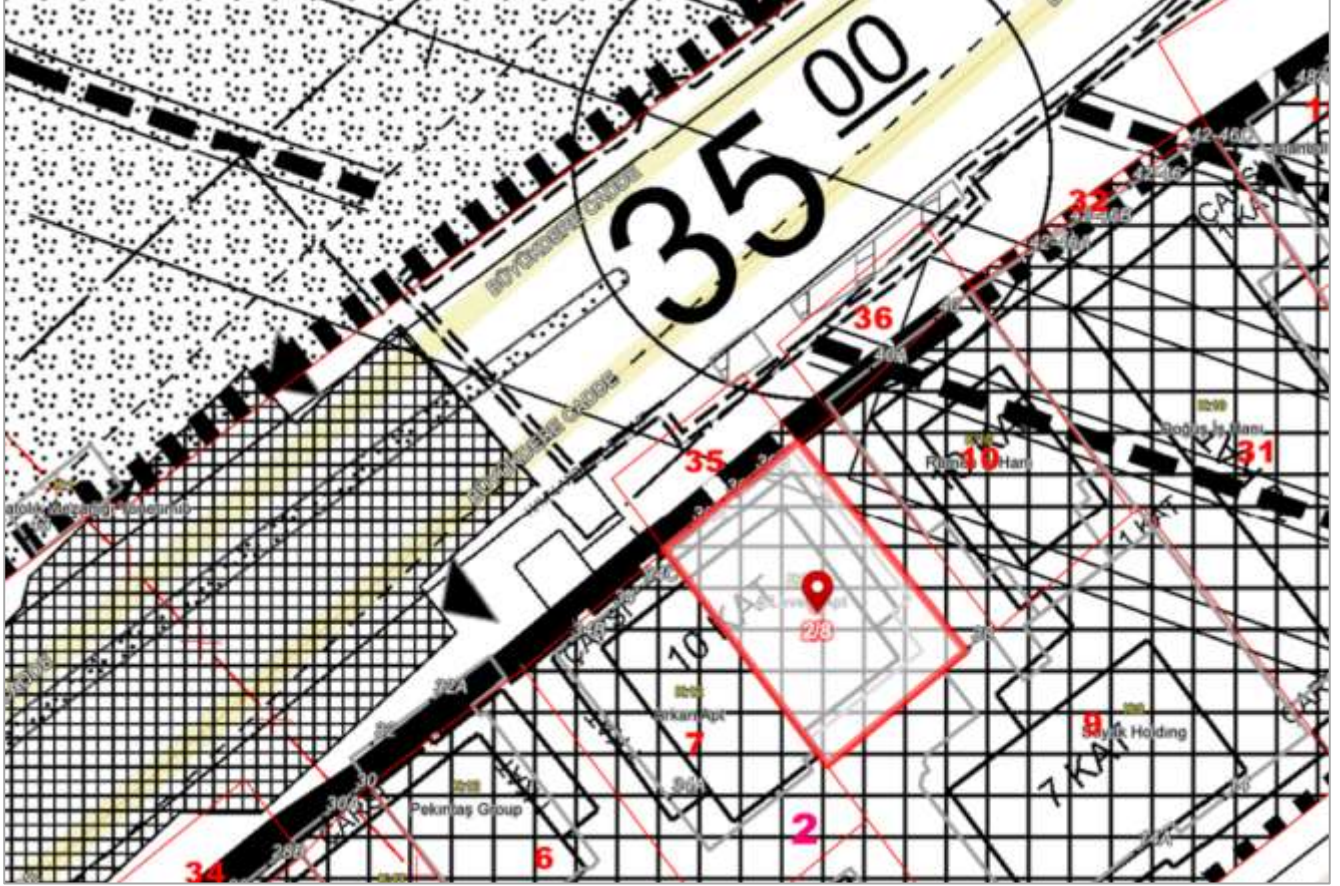
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 12 / 45

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli “Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planı”



E-Plan (ÜİP-5910)



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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0024

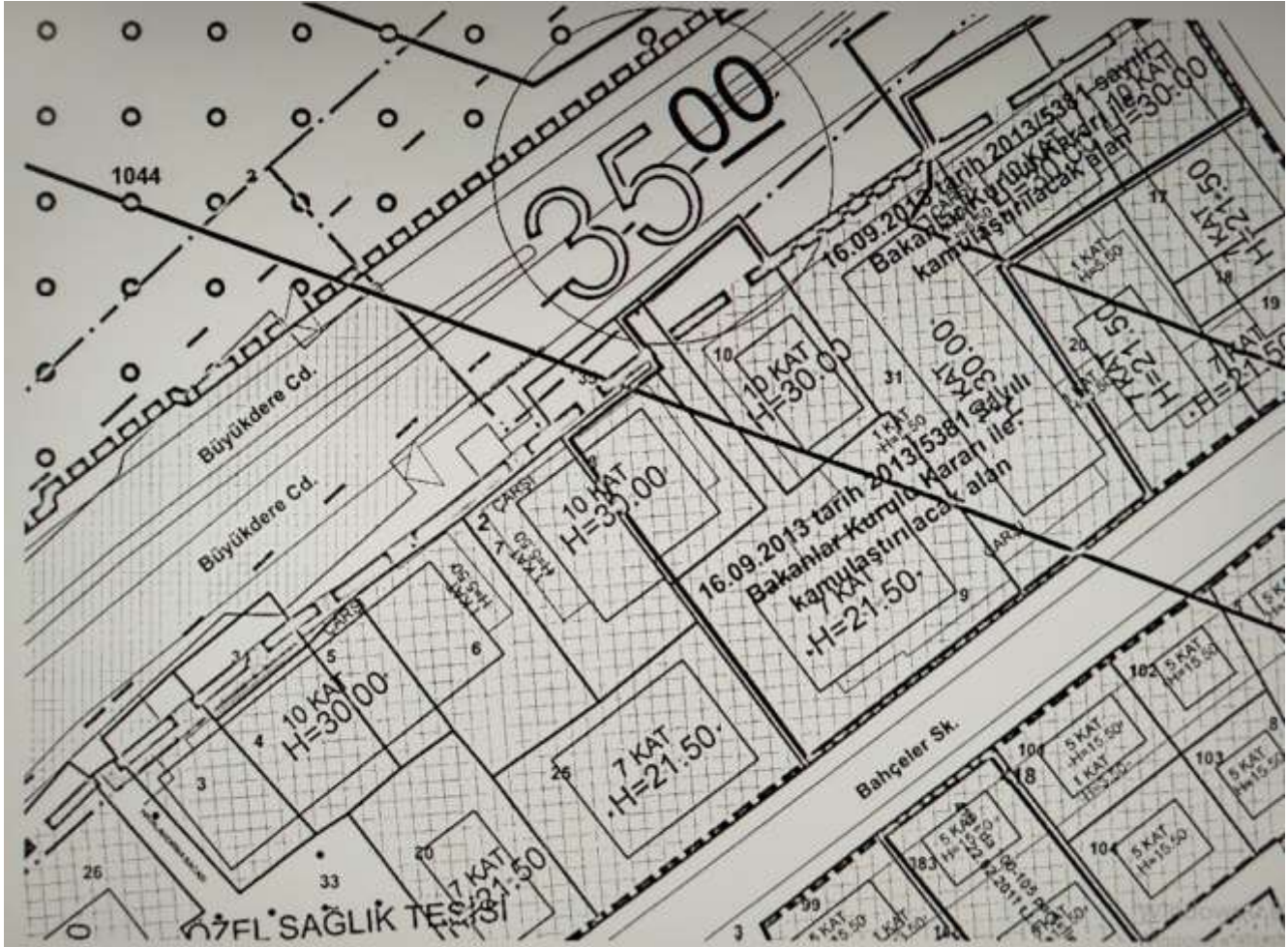
Sayfa **13 / 45**

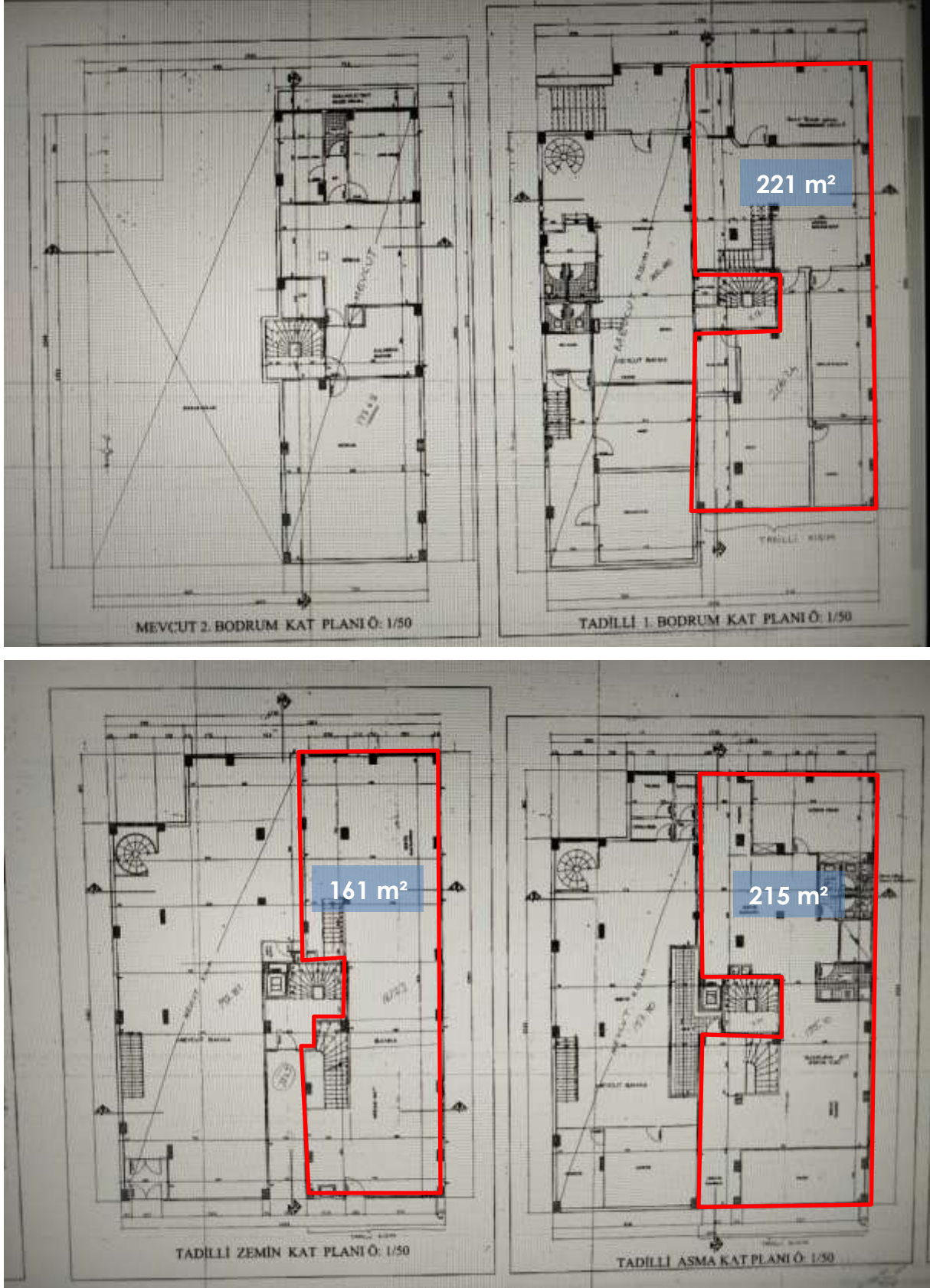
24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli “Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planı”nda; Blok Nizam, H1= 1 kat ve H2 = 10 kat (Hmax = 35,50 m.) irtifada Blok Nizam “Konut+Ticaret” alanında kalmakta olup, plana göre yeni yapı yapılması durumunda imar mevzuatı gereğince yola mahrecinin sağlanması gerekmektedir.

Ancak; 1967/3759 no.lu dijital imar işlem dosyasının incelenmesinde söz konusu 2 Ada 8 Parselin 12.10.2013 tarih, 28793 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2013/5381 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına karar verildiği görülmektedir.

Parsel metro hattı güzergahında kalmakta olduğundan, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından görüş alınmadan imar uygulaması yapılamaz.

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





Diğer proje bilgileri ektedir.

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0024

Sayfa 15 / 45

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 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 14.01.2020 tarih 898 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak zemin katlar ticaret, normal katlar konut niteliklidir. Parsel, Mecidiyeköy ulaşım akslarına ve Cevahir AVM'ye yakın konumdadır. Karşısında Şişli Rum Ortodoks Mezarlığı bulunmaktadır.

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

Şişli 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 Yasa kapsamında Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 17 / 45
--	--	--

04.05.2019 tarihli 6FR26G6H belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi (2, 4, 9, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların birleştirilmesine yönelik) bulunmaktadır.

2 ada, 8 parselde ait dijital imar işlem dosyasında yapılan incelemede; 1975 yılına ait Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu ile "...1 Bodrum 1 Nolu Bağımsız Bölüm, Zemin Kat 3 Nolu Bağımsız Bölüm, asına katta 5, 6, 7, 8 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilerek ilave bölüm ile birlikte tek bağımsız bölüm banka haline dönüşmesinden dolayı..." 2981 sayılı Yasa (İmar Affı) kapsamında düzenlenen 26.05.1988 tarih, 3/5 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) mevcut olduğu görülmüş olup, ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine göre İmar Barışı kapsamında düzenlenen; 1, 3, 5, 6, 7 ve 8 Nolu bağımsız bölümlerle ilgili 30.12.2018 tarih, 9HCB7Y3C Belge Numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 Nolu bağımsız bölümlerle ilgili 04.05.2019 tarih, 6FR26G6H Belge Numaralı Yapı Kayıt Belgesi bulunduğu görülmüştür.

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

- 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 mülkiyetli yapıda 6 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.
- 3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.



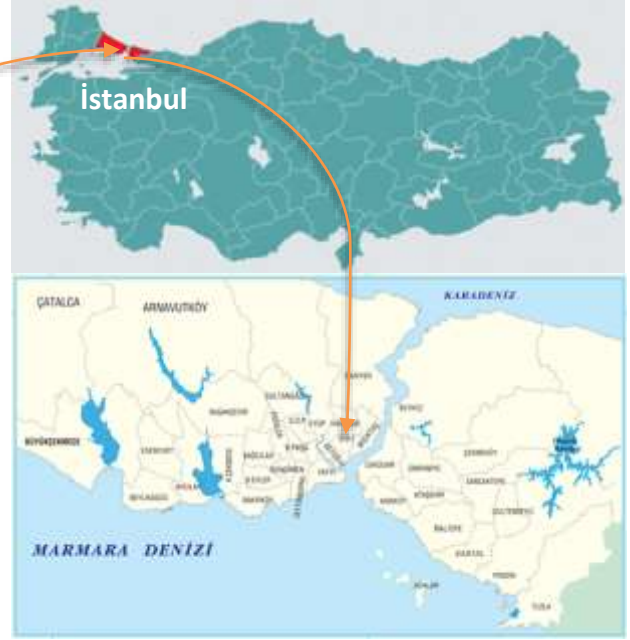
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 18 / 45

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 19 / 45

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.

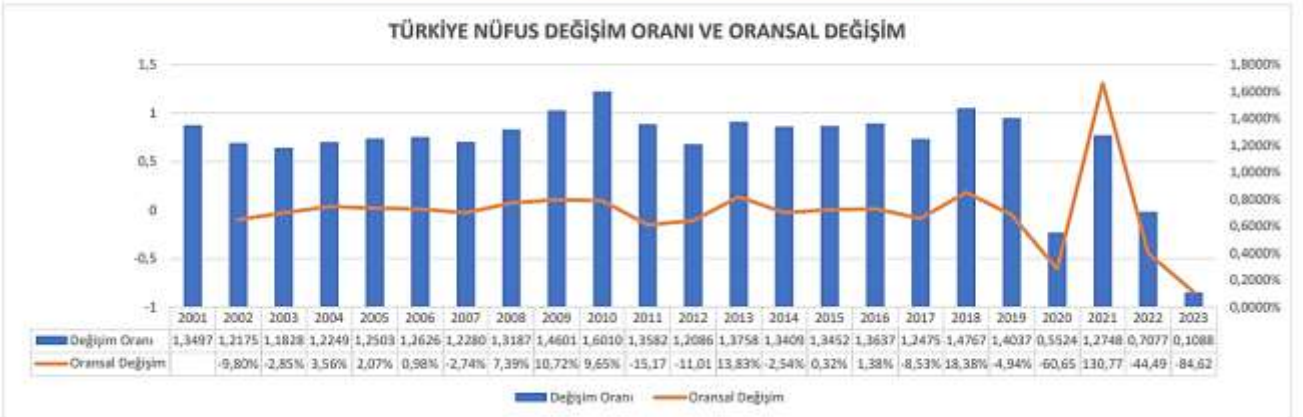
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller 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	869 428	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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 21 / 45

İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

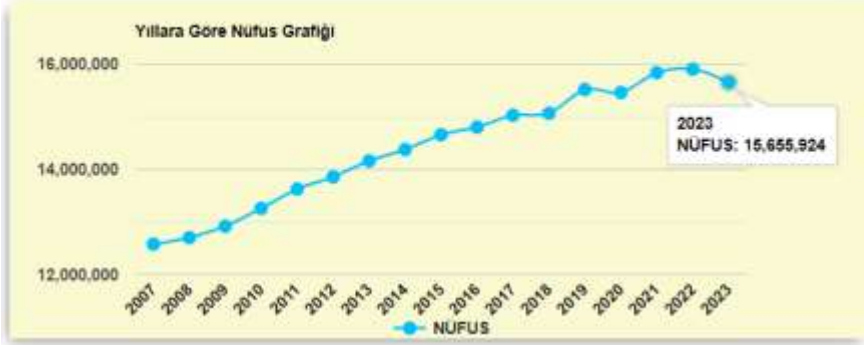


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI % -1,61
AZALIŞ MİKTARI 252.027

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 Şişli İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 6,959 Skor ile 1. Kademe 1., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 1. sırada yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 22 / 45
--	--	--

Şişli İlçesi

Şişli'nin tarihi, İstanbul'un kuruluşundan günümüze kesintisiz süren tarihi gelişmesinde, kentin biçimsel değişikliklere uğradığı, köklü dönüşüm geçirdiği önemli kırılma noktalarından biri olan Osmanlı Devleti'nin batı etkisi altına girişiyle başlar. Şişli'nin tarihi evrimi, büyük ölçüde Beyoğlu'nun tarihi evrimine sıkı sıkıya bağlı kalmıştır. Beyoğlu nasıl Avrupa tarzında bir yerleşim olmuşsa, onun doğal bir uzantısı olarak gelişen Şişli de aynı özellikleri taşımış, Osmanlı Devleti'nin batılılaşma sürecine girişinin etkisiyle biçimlenmiş ve büyümüştür. İstanbul'un son dönem yerleşimlerinden biri olan Şişli İlçesi özellikle 20. yy.'ın ikinci yarısından sonra olağanüstü bir büyüme sürecine girmiş; çok kısa bir zaman içinde İstanbul'un görece eski yerleşimlerinden biri olmuştur. İstanbul kent yapısında dönüşümler sağlayan, özellikle de Şişli'nin gelişmesine önemli katkısı olan büyük Askeri Kışlalar ilk kez 18. yy.'da inşa edilmiştir. Şişli'yi önemli derecede etkileyen ve genelde İstanbul'un dokusunda dönüşümlere neden olan sarayları, kışlaları, hükümet daireleri, okul ve hastanelerin ardı ardına yapıldığı Tanzimat sonrası dönemi ve gelişmeyi üç etkene bağlamak mümkündür.

1. Askeri ihtiyaç 2. Garp tarzında hükümet teşkilatı yapılması 3. Teba arasında eşitliğin ve ticarete serbestinin kabulüdür.

1940-50 arası Şişli'de önemli yapıların yükseldiği dönem olmuştur. 1950'li yıllar Türkiye'de sosyo-ekonomik dönüşümün ortaya çıktığı yıllardır. Bu dönüşüm İstanbul'la birlikte Şişli'yi de etkilemiş, İstanbul metropoliten bir merkez olma sürecine girerken, Şişli'de bu metropoliten merkezin önemli odaklarından biri olmuştur. Bu gelişmenin doğal sonucu olarak Şişli, Beyoğlu'nun Bucağı iken 1954'te 6324 sayılı Yasa ile İlçe olmuştur. İstanbul 1950'li yıllarla birlikte uluslararası ve ulusal etmenlerin etkisiyle hızlı ancak çarpık ve sağlıksız bir kent sürecine girerek yapısal dönüşüm süreci yaşarken, Şişli'de bu dönüşümden etkilenmiştir. Bu süreçte sanayileşme, gecekondu olgusu apartmanlaşma ve Kamulaştırma hareketleriyle İstanbul'un doğal ve tarihsel çevresi geri dönülmez biçimde değişmeye başlamıştır. 1950'de Prost'un danışmanlığında toplanan İmar Müşavirliği Heyetin hazırladığı sanayi planı, İstanbul'un Kağıthane, Bomanti ve Dolapdere'de örgütlü sanayi alanları planlanarak yeni yerleşim birimlerinin doğmasına neden olmuştur. Şişli, 1950'lerde bir yandan kuzey, doğu ve batı yönlerinde hızla genişlerken aynı zamanda yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Özellikle kat mülkiyeti yasası, yeniden yapılanma sürecini hızlandırmış, 1-2 katlı eski yapıların yerini çok katlı apartmanlar almıştır.

İSTANBUL ŞİŞLİ NÜFUSU: 264.736

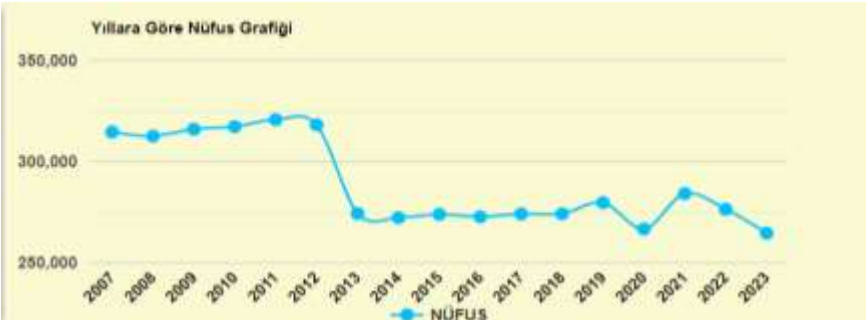


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %4,26
AZALIS MİKTARI 11.792

Şişli nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %4,26 (11.792 kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL ŞİŞLİ NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	136.652
Toplam Nüfus	264.736	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	128.084	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	136.652	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	264.736	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	128.084	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	25



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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 23 / 45

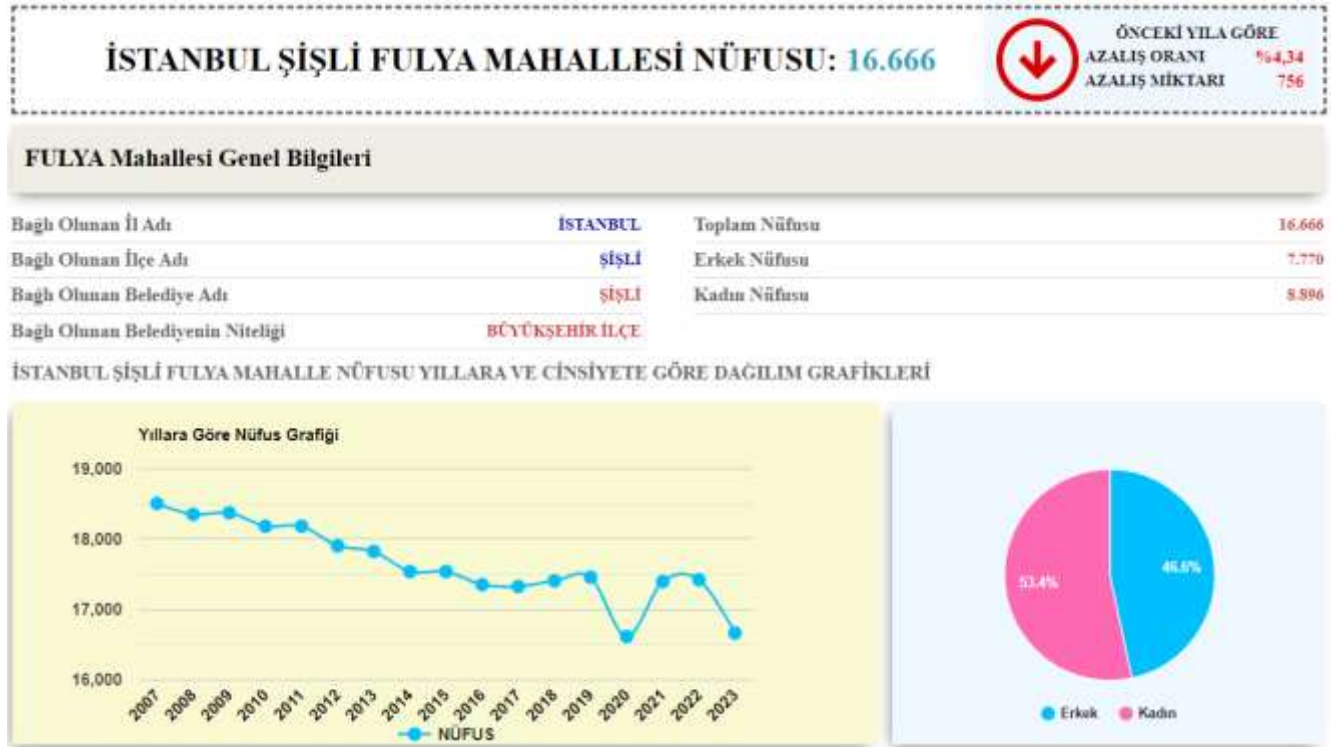
Şişli Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
ŞİŞLİ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-FULYA	3

DASK risk bölgesine göre Dikilitaş (Fulya) Mahallesi, 3. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.
Dikilitaş (Fulya) Mahallesi



Dikilitaş (Fulya) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Şişli 25 mahallesi arasında 5. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 24 / 45
--	--	--

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 25 / 45
--	--	--

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 26 / 45

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)



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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 27 / 45

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

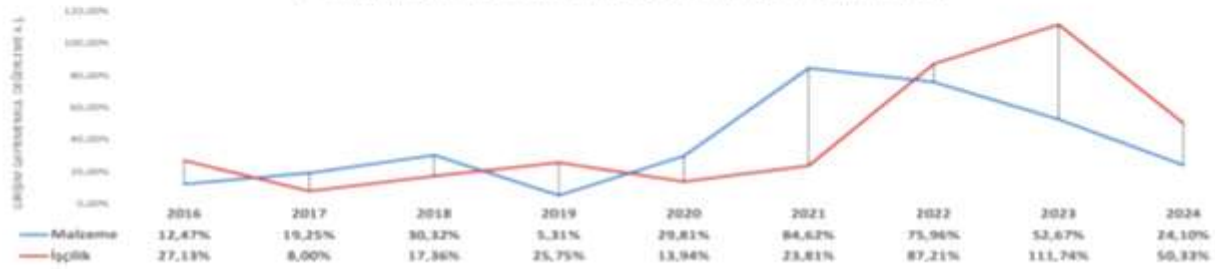
[2015=100] [CFA Veri 2.1]

		F				41				41.50.1				41.50.2			
		İnşaat				Binalar				İkamet amaçlı binalar				İkamet amaçlı olmayan binalar			
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,00		99,34	103,62	101,15	100,19	103,40	101,23	100,27	100,35			100,35	99,95	103,57	103,57
2016	12	116,80	16,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,52	131,40	118,52	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,70
2017	12	136,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,26	135,26	142,52	136,77	15,40%	134,49	19,20%	141,90	8,00%	138,90
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%	209,80	25,50%	192,47	185,13	209,85	192,23	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	86,77%	296,87	34,07%	401,78	446,90	296,22	398,98	85,90%	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%	1486,43	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

TÜRKİYE İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, 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

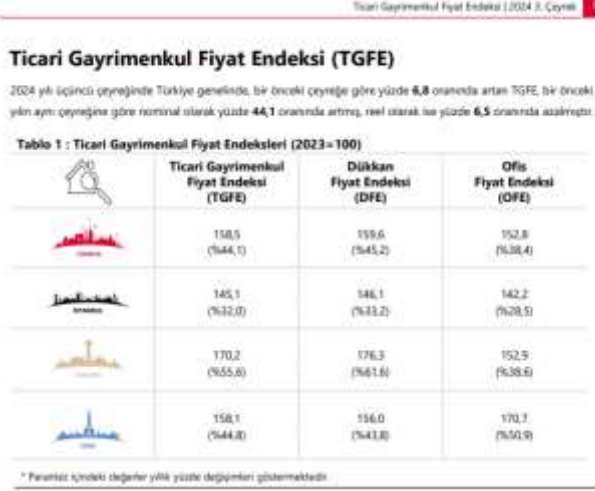
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

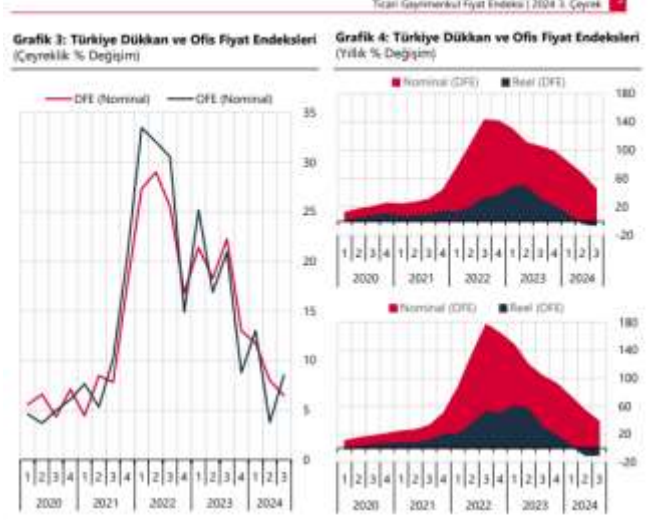
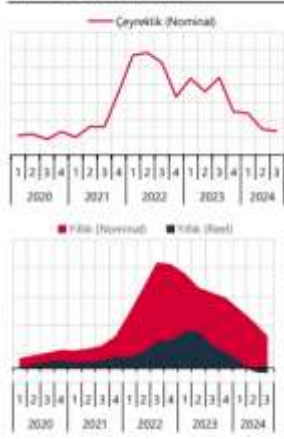
31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa **28 / 45**



Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

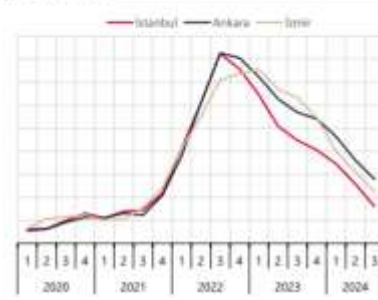


Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,5** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **45,2** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,8** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,5** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **38,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,2** oranında azalmıştır.

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, Şişli ilçesi, Dikilitaş (Fulya) Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 527,69 m² yüzölçümlü 2 ada 8 parsel, "KARGİR APARTMAN" vasıflı olup, üzerinde 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 8 normal kattan ibaret bina bulunmaktadır.

2. Bodrum Katta; Sığınak, Su Deposu, Kazan Dairesi, ortak alanlar,

1. Bodrum Katta; 1 ve 2 B.B. no.lu Mobilya Teşhir Salonları,

Zemin Katta; 3 ve 4 B.B. no.lu dükkanlar,

Asma Katta; 5-6-7-8-9-10-11 ve 12 B.B. no.lu bürolar,

1. Normal Katta; 13-14 B.B. no.lu meskenler, 2. Normal Katta; 15-16 B.B. no.lu meskenler,

3. Normal Katta; 17-18 B.B. no.lu meskenler, 4. Normal Katta; 19-20 B.B. no.lu meskenler,

5. Normal Katta; 21-22 B.B. no.lu meskenler, 6. Normal Katta; 23-24 B.B. no.lu meskenler,

7. Normal Katta; 25-26 B.B. no.lu meskenler, 8. Normal Katta; 27-28 B.B. no.lu meskenler

bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2, 4, 9, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mevcut durumda birleştirilmiş ve banka şubesi olarak kullanılmakta olup yerinde tek bağımsız bölümdür.

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa **29 / 45**

Asma Katta yer alan 9-10-11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler tadilat projesinde ve yerinde birleştirilmiş tek hacim olmakla birlikte ve tapu kaydında değişiklik yapılmamıştır.

Banka Şubesi olarak kullanılan 4 No.lu Bağımsız Bölüm Zemin Katta yer almakta olup, iç merdivenlerle Bodrum Kata ve Asma Kata bağlanmaktadır.

Tadilat öncesi ve sonrası kat planları ekte yer almaktadır.

Yerinde yapılan incelemede 1. Bodrum Kat 207 m², Zemin Kat 161 m², Asma Kat 215 m² alanlı olup toplamda 583 m² brüt alanlıdır. Yapı Kayıt Belgesinde 1. Bodrum Kat merdiven boşluğu hacminin alan hesabına katıldığı düşünülmekte olup, 1. Bodrum Kat yasal alanı Yapı Kayıt Belgesine istinaden 221 m² olarak kabul edilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesine esas alanlar 1. Bodrum Kat 221 m², Zemin Kat 161 m², Asma Kat 215 m² olmak üzere brüt 597 m²'dir.

Filiyatta tek bağımsız olarak kullanılan taşınmazın içinde ihtiyaç dahilinde cam bölmeler yapılmış olup, bankanın;

Bodrum Katında; Arşiv, Tesisat Odası ve Jeneratör Odası,

Zemin Katında; Vezneler, Şube Operasyon Bölümleri,

Asma Katında; Ofis, WC, Mutfak bölümleri yer almaktadır.

Bankanın zemin döşemeleri kısmen seramik kısmen halıflex kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Isıtma sistemi olarak doğalgaz kullanılmakta olup binada asansör mevcuttur.

Bina dış cephesi Zemin + Asma Kat kompozit kaplama, Normal Katlarda sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Banka şubesi giriş kapısı alüminyum doğrama, vitrini komple cam şeklindedir.

KAT	ALAN (m2)
1. Bodrum Kat	221,00
Zemin Kat	161,00
Asma Kat	215,00
TOPLAM	597,00

Değerleme konusu 2, 4, 9, 10, 11, 12 No.lu bağımsız bölümler birlikte banka şubesi olarak kullanılmakta olup Yapı Kayıt Belgesi ile yasallaştırılmıştır.

Kat bazlı alanlar tabloda gösterilmiştir.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapının ekonomik ömrünü (51 yıl), tamamlamış olması.
FIRSAT ✓	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 30 / 45
--	--	--

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

Ruhsat eki projeden farklı olarak 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek tek mahal şeklinde banka şubesi olarak kullanılmakla birlikte bu duruma ilişkin Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

2, 4, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesine yönelik Yapı Kayıt Belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektiren durum ortadan kalmıştır.

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 bağımsız bölümler kat mülkiyetli yapıda yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 31 / 45
--	--	--

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.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 32 / 45
--	--	---

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 bilgilili 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 bilgilendirilmiş 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.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 33 / 45
--	--	---

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 bilgili 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 işlemten 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.

(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,

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 34 / 45
--	--	---

(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 değerleme 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 değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme 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 gerçekleştirenin 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.

Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 35 / 45
--	--	---

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 alıcılığı, 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 aynısı 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.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 36 / 45
--	--	--

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 / 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.

Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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 bilgilili 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağimsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 37 / 45
--	--	---

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

Satılık Dükkan Araştırması

Emsal 1 KW Platin/0541 598 95 06

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 225 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 57.000.000-TL bedelle satılıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3 COLDWELL Banker/0533 622 35 00

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 80 m² Zemin, 80 m² Asma, 80 m² Bodrum Katından ibaret toplam 240 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 44.000.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 80 m², Asma Kat (80/2) m²= 40 m², Bodrum Kat (80/3) m²= 26 m² (Toplam: 146 m²). Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3 EKO Akademi/0530 874 91 32

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 50 m² Zemin, 45 m² Bodrum Katından ibaret toplam 95 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 19.950.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 50 m², Bodrum Kat (45/3) m²= 15 m² (Toplam: 65 m²).

Emsal 4 MUKADDER Emlak/0530 497 97 03

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 40 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 11.500.000-TL bedelle satılıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 5 ATİK Emlak/0542 291 29 93

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 30 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 11.000.000-TL bedelle satılıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal No	Semt/Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Şişli/Merkez	ZK	57.000.000	225	1112430341	09.11.2024	KW Platin	(541) 598-9596
2	Şişli/Merkez	B+ZK+Asma	44.000.000	146	1143000811	24.12.2024	Coldwell Banker	(533) 622-3500
3	Beşiktaş/Gayrettepe	B+ZK	19.950.000	65	1215357511	06.12.2024	Eko Akademi	(530) 874-9132
4	Şişli/Mecidiyeköy	ZK	11.500.000	40	1208321150	15.12.2024	Mukadder Emlak	(530) 497-9703
5	Şişli/Gülbahar	ZK	11.000.000	30	1207489337	29.12.2024	Atik Emlak	(542) 291-2993



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa **38 / 45**

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



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	Semt/Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Şişli/Merkez	ZK	57.000.000	225	253.333	-3,00%	245.733	3,31%	30,00%	327.594
2	Şişli/Merkez	B+ZK+Asma	44.000.000	146	301.370	-3,00%	292.329	-0,78%	30,00%	377.758
3	Beşiktaş/Gayrettepe	B+ZK	19.950.000	65	306.923	-3,00%	297.715	-4,97%	25,00%	357.351
4	Şişli/Mecidiyeköy	ZK	11.500.000	40	287.500	-3,00%	278.875	-6,26%	30,00%	345.072
5	Şişli/Gölbahar	ZK	11.000.000	30	366.667	-3,00%	355.667	-6,78%	20,00%	402.684
Ortalama TL/m2					303.159		294.064			362.092

Bodrum katlar 1/3, Asma Katlar ½ oranıyla zemin kata indirgenmiştir.

Lokasyonda yer alan ticari emsallerin uyumlaştırılması sonucu **zemin kat** için brüt alana göre 362.092 TL/m² birim değer bulunmuş, **362.000 TL/m²** kabul edilmiştir.

Bodrum Kat için 1/3 indirgeme ile 121.000 TL/m², Asma Kat için ½ indirgeme ile 181.000 TL/m² kabul edilmiştir.

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

5.1.4.'te yer alan pazar analizinde göre brüt alana göre Zemin Kat için 362.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Bodrum Kat 1/3 oranıyla 120.667 TL/m², Asma Kat ½ oranıyla 181.000 TL/m² kabul edilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 39 / 45
--	--	--

Buna göre taşınmaz Pazar değeri; 123.940.000,00 TL bulunmaktadır.

Kat bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m ²)	TL/m ²	Takdir Edilen Değer (TL)
1. Bodrum Kat	221,00	121.000	26.740.000,00
Zemin Kat	161,00	362.000	58.285.000,00
Asma Kat	215,00	181.000	38.915.000,00
Toplam	597,00		123.940.000,00

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.

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

Kullanılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 40 / 45
--	--	---

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)

Emsal 1 WEN Gayrimenkul/0533 635 11 11

Şişli/Merkez, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 120 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 120.000-TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 2 REHA Medin Emlak/0850 319 89 47

Şişli/19 Mayıs Mahallesinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 120 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 120.000-TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3 REMAX Bento/0532 242 27 13

Şişli/Fulya'da, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 23 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 25.000-TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 4 ELİT Emlak/0536 288 88 08

Şişli/19 Mayıs'ta, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum+ Zemin + Asma Katında konumlu, 50 m² Bodrum, 50 m² Zemin, 50 m² Asma Katından ibaret toplam 150 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 75.000-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 50 m², Bodrum Kat: (50/3) m²= 17 m², Asma Kat (50/2) m²= 25 m²(Toplam: 91,67 m²). Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 5 ART İstanbul/0531 704 20 80

Şişli/Merkez'de, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 87 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 120.000-TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Semt/Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Şişli/Merkez	ZK	120.000	120	1184084844	01.11.2024	Wen Gayrimenkul	(533) 635-1111
2	Şişli/19 Mayıs	ZK	120.000	120	1173069055	25.12.2024	Reha Medin Emlak	(533) 778-0079
3	Şişli/Fulya	ZK	25.000	23	1210822850	14.11.2024	Remax Bento	(532) 242-2713
4	Şişli/19 Mayıs	B+ZK+Asma	75.000	92	1210481300	12.11.2024	Elit Emlak	(536) 288-8808
5	Şişli/Merkez	ZK	120.000	87	1153560327	11.11.2024	Art İstanbul	(531) 704-2080



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0024
Sayfa 41 / 45

Kiralık Emsal Konumları



Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Semt/Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Şişli/Merkez	ZK	120.000	120	1.000	-3,00%	970	-2,12%	30,00%	1.240
2	Şişli/19 Mayıs	ZK	120.000	120	1.000	-3,00%	970	-2,12%	40,00%	1.337
3	Şişli/Fulya	ZK	25.000	23	1.087	-3,00%	1.054	-7,14%	25,00%	1.243
4	Şişli/19 Mayıs	B+ZK+Asma	75.000	92	818	-3,00%	794	-3,59%	35,00%	1.043
5	Şişli/Merkez	ZK	120.000	87	1.379	-3,00%	1.338	-3,83%	5,00%	1.354
Ortalama TL/m2					1.057		1.025			1.243

Lokasyonda kiraya sunulan ticari gayrimenkullerin brüt alana göre birim pazar kirası 1.243 TL/m² bulunmuş, 1.245 TL/m² kabul edilmiştir.

Bodrum Kat 1/3 oranıyla 415 TL/m², Asma Kat ½ oranıyla 622,50 TL/m² kabul edilmiştir.

Buna göre bulunan kat bazlı ve toplam Pazar kiralari tabloda gösterilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m ²)	TL/m ²	Takdir Edilen Değer (TL)
1. Bodrum Kat	221,00	415	92.000,00
Zemin Kat	161,00	1.245	200.000,00
Asma Kat	215,00	623	134.000,00
Toplam	597,00		426.000,00

Toplam Pazar kirası; 426.000 TL/ay takdir edilmiştir.

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.

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, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 42 / 45
--	--	--

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Stadart ekonomik ömrünü tamamlamış yapı olup, yeniden yapılmasının uygun olacağı düşünülmekle birlikte, hissedar sayısı fazlalığı ve mevcut ekonomik süreçleri nedeniyle yeniden yapılması güçlüğü, mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamakla birlikte kat bazlı değerlere de raporda yer verilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kat mülkiyetli yapıda bulunması nedeniyle Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmış olup piyasa değerini gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır.

[5.1.5.](#)'te yer alan çalışma ile Pazar Değeri ; 123.940.000 TL takdir edilmiştir.

[5.4.1.](#)'de yer alan çalışma ile Pazar Kirası ; 426.000 TL/ay takdir edilmiştir

Tapu kaydında yer alan bağımsız bölümler birleştirilerek kullanıldığından kat bazlı ve toplam Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları aşağıda gösterilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m ²)	TL/m ²	Takdir Edilen Değer (TL)	TL/m ²	Takdir Edilen Değer (TL)
1. Bodrum Kat	221,00	121.000	26.740.000,00	415	92.000,00
Zemin Kat	161,00	362.000	58.285.000,00	1.245	200.000,00
Asma Kat	215,00	181.000	38.915.000,00	623	134.000,00
Toplam	597,00		123.940.000,00		426.000,00

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri ; 123.940.000 TL

Toplam Pazar Kirası ; 426.000 TL/Ay

Takdir edilmiştir.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

Tadilatlarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 43 / 45
--	--	--

- 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**
İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.
- 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 ofisler, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır. Tadilatlarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi mevcuttur.
- 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.)**
Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumlu olmamakla birlikte tadilata ilişkin proje ve Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.
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 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 taşınmazların tapudaki niteliklerinin nitelik olarak mevcut kullanımı ile uyumlu olması, (tapuda kayıtlı olmamakla birlikte birleştirilerek kullanılmasına yönelik Yapı Kayıt Belgesi mevcuttur) devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Ofis” olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 44 / 45
--	--	--

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.

Asma Katta yer alan 9-10-11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler tadilat projesinde ve yerinde birleştirilmiş tek hacim olmakla birlikte ve tapu kaydında değişiklik yapılmamıştır.

2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümlerin birlikte kullanılmasına yönelik Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar fiiliyatta birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

1. Bodrum Katta yer alan 2 No.lu Bağımsız Bölüm, tapu kaydında "Mobilya Teşhir Salonu"; Zemin Katta yer alan 4 No.lu Bağımsız Bölüm tapu kaydında "Dükkan", Asma Katta yer alan, 9-10-11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler tapu kaydında "Ofis" niteliklidir.

Asma katta yer alan bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ve 1. Bodrum Katta yer alan 2 No.lu Bağımsız Bölüm "Mobilya Mağazası" niteliğine yönelik tapu kaydında düzetme yapılmamıştır.

Fiili olarak tüm bağımsız bölümler bütün olarak kullanılmakta olup Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Bu nedenle tümüne tek değer takdir edilmiştir.

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 2, 4, 8, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler için KDV Hariç toplam 123.940.000,00 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 426.000,00 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Kat bazlı değerlere bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m ²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1. Bodrum Kat	221,00	26.740.000,00	92.000,00
Zemin Kat	161,00	58.285.000,00	200.000,00
Asma Kat	215,00	38.915.000,00	134.000,00
Toplam	597,00	123.940.000,00	426.000,00

Nihai olarak toplam;

Pazar Değeri; 123.940.000 TL (YüzyirmiüçMilyonDokuzyüzkırkBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası;

426.000,00 TL/Ay (DörtüzyirmialtıBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel 2, 4, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0024 Sayfa 45 / 45
--	--	---

Ekler

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