

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel (A Blok - 8 Adet Ofis)



2024-ŞGYO-0025

31.12.2024

İş bu rapor kapak+49 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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 1 / 49

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	12
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	12
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.....	14
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	16
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	16
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	16
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	16
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	31
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	31

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 2 / 49
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	33
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.....	33
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.....	33
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	34
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	45
7. SONUÇ.....	48
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	48
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	49

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 3 / 49
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0025
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve 182 B.B. No.lu taşınmaz hariç (MALİK: ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.) tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parselde, “Dört Bloklı Kargir Bina” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, A Blok, 10. Normal Katta 176-177-178 no.lu, 11. Normal Katta 179-180-181 No.lu, 12. Normal Katta 182 No.lu ve 13. Normal Katta 183 No.lu “Ofis” nitelikli 8 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity A Blok, No: 171A B.B.N: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 Şişli / İSTANBUL
Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler
Sahibi (176, 177, 178, 179, 180, 181 ve 183 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) (182 No.lu Bağımsız Bölüm) Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (1/1) (Sell and Lease Back sözleşmesi bulunmaktadır)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmazlar kiracılar tarafından işyeri 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 1946 ada 132 no.lu parselin; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı”nda “kısmen mezarlık kısmen de ticaret” alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Emsal: 2,50, ön cephe çekme mesafesi: 10,00 m., yan ve arka cephe çekme mesafesi: 5,00 m., H (Yençok)= Serbest yapılaşma koşullarına sahip iken, 14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/02/2021-7221/6md.) “İmar Planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez” ve Geçici 20. Maddede belirtilen “Bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvuru yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” Hükmü gereği, H: Serbest olarak belirlenen irtifaların yeniden düzenlenmesi gereği doğmuştur.

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 4 / 49
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

6.8., 7.1. ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu “Ofis” nitelikli 8 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV Hariç 450.000.000 TL Pazar Değeri ve 1.710.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazlı takdir edilen Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları tabloda yer almaktadır.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
10. NK	176	OFİS	200,39	32.100.000	120.000
10. NK	177	OFİS	206,00	33.000.000	125.000
10. NK	178	OFİS	315,31	49.500.000	190.000
11. NK	179	OFİS	200,39	32.100.000	120.000
11. NK	180	OFİS	206,00	33.000.000	125.000
11. NK	181	OFİS	315,31	49.500.000	190.000
12. NK	182	OFİS	721,70	110.400.000	420.000
13. NK	183	OFİS	721,70	110.400.000	420.000
Toplam/Ortalama			2.886,80	450.000.000	1.710.000

Nihai olarak, Ofis Nitelikli 8 Bağımsız Bölüm İçin Toplam;

Pazar Değeri; 450.000.000,00 TL (Dört yüzelli Milyon Türk Lirası) + KDV

Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç)

1.710.000,00 TL/Ay (Bir Milyon Yediyüzon Bin Türk Lirası)

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 5 / 49
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0025

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 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 6 / 49
--	--	---

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 182 B.B. No.lu taşınmaz hariç (MALİK: ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.) tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada, 132 parselde, “Dört Blokluk Kargir Bina” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, A Blok, 10. Normal Katta 176-177-178 no.lu, 11. Normal Katta 179-180-181 No.lu, 12. Normal Katta 182 No.lu ve 13. Normal Katta 183 No.lu “Ofis” nitelikli 8 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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 7 / 49
--	--	---

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 8 / 49
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

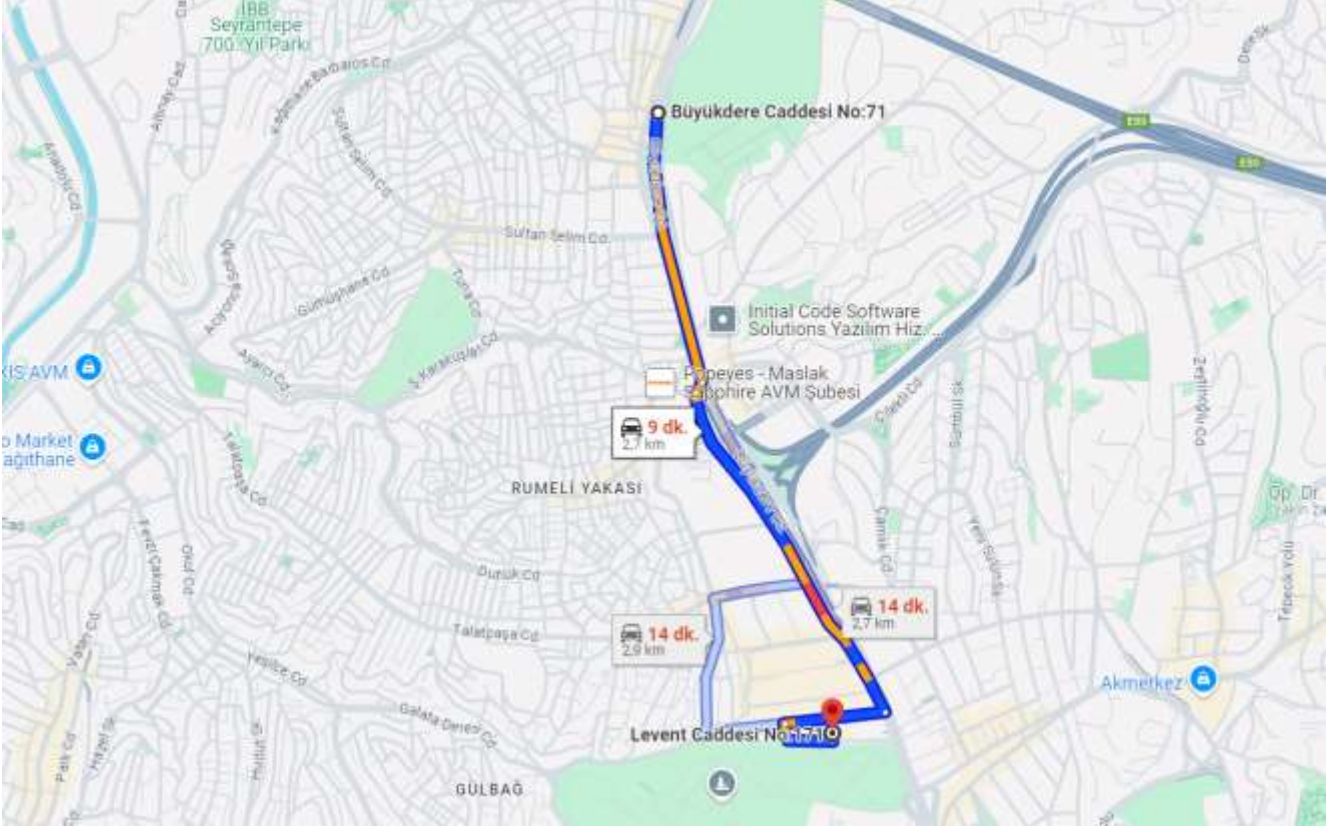
	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 9 / 49
--	--	---

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, Büyükdere Caddesi, M2 Metrosu Sanayi İstasyonu girişi önünden güneye hareketle, Büyükdere Caddesi üzerinden yaklaşık 2,7 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 9 dakikada ulaşılabilir.



M2 Metrosu Sanayi İstasyonu girişi önünden güneye hareketle yaklaşık 900 m. sonra sağa Sanayi Mah./Emniyetevler/Çeliktepe yönündeki rampaya doğru girilir. 40 m ileriden Eski Büyükdere Caddesi yönüne sola dönülür ve 1,00 km ilerledikten sonra tekrardan Büyükdere Caddesi'ne girilir. Büyükdere Caddesi üzerinde güney yönde 280 m. ilerlenip sağa G-44 Sokak'a dönülür. Yaklaşık 50 m sonra değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu A Blok girişine ulaşılır.

Binaya ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları veya özel araçlarla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli olarak gelişmiş olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapının kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazların yakın çevresinde Kanyon AVM, Zorlu Center AVM ve Akmerkez AVM gibi referans noktaları bulunmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 10 / 49

3.1.2. Parsel Bilgileri

1946 Ada 132 Parsel (Enlem: 41° 4'33.78"K Boylam: 29° 0'44.06"D Google Earth)



İl	İstanbul
İlçe	Şişli
Mahalle/Köy	Mecidiyeköy
Mahalle No	147313
Ada	1946
Parsel	132
Tapu Alanı	24.277,71
Nitelik	Dört Blokluk Kargir Bina
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	303

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	162
Kat Mülkiyet	A	34
Kat Mülkiyet	B	104
Kat Mülkiyet	C	106

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

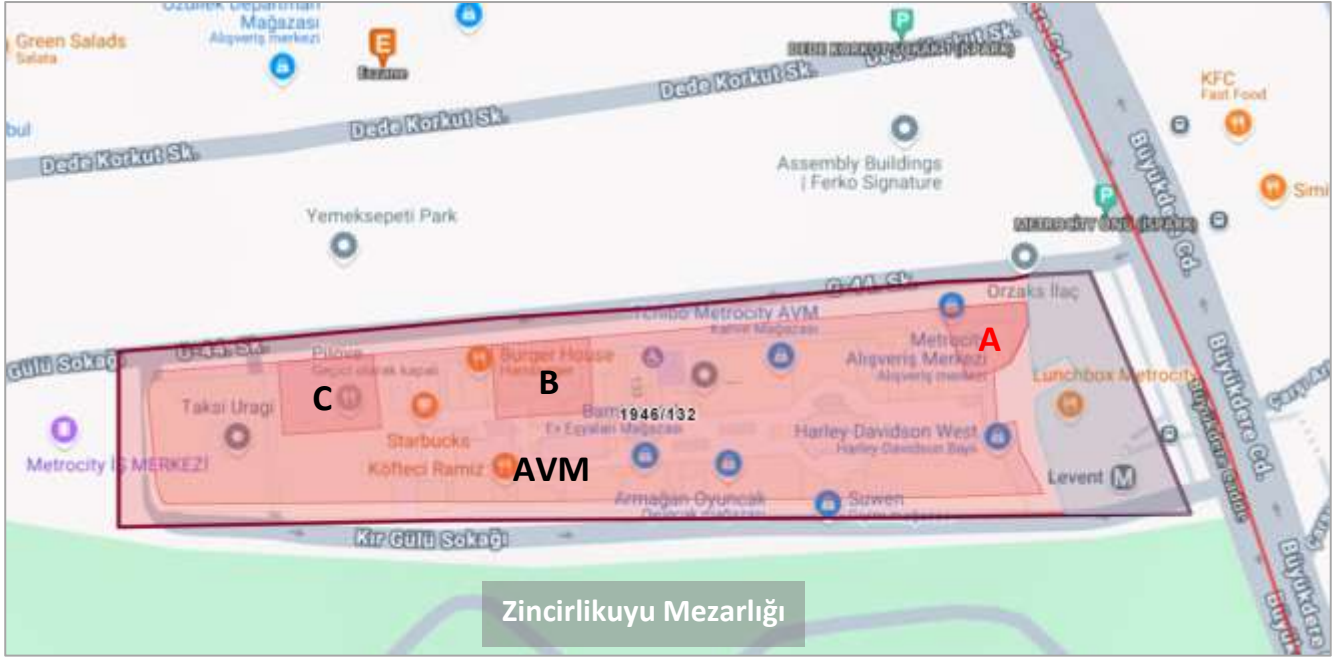
Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
1	İş Yeri	195	9	Ofis	173	15	Ofis	185
1	Havuz	196	9	Ofis	174	16	Ofis	186
1	İş Yeri	163	9	Ofis	175	17	Ofis	187
2	Ofis	164	10	Ofis	176	18	Ofis	188
3	Ofis	165	10	Ofis	177	19	Ofis	189
4	Ofis	166	10	Ofis	178	20	Ofis	190
5	Ofis	167	11	Ofis	179	21	Ofis	191
6	Ofis	168	11	Ofis	180	22	Ofis	192
7	Ofis	169	11	Ofis	181	23	Ofis	193
8	Ofis	170	12	Ofis	182	24	Ofis	194
8	Ofis	171	13	Ofis	183			
8	Ofis	172	14	Ofis	184			





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 11 / 49



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 12 / 49
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMülkiyeti
Ada/Parsel	1946/132
AT Yüzölçümü (m2)	24.277,71
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / ŞİŞLİ
Mahalle/Mevkii	MECİDİYEKÖY / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Dört Blokluk Kargir Bina
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM) (176-177-178-179-180-181-183 NO.LU B.B.'LER) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. (TAM) (182 NO.LU B.B.)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (176-177-178-179-180-181-183 No.lu B.B.'LER) 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi (182 No.lu B.B.)

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Blok	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
25632169	98 / 9607	A	Ofis	10. NK	176	121/100000	14.01.2020 / 898
24680459	98 / 9608	A	Ofis	10. NK	177	104/100000	14.01.2020 / 898
24680460	98 / 9609	A	Ofis	10. NK	178	188/100000	14.01.2020 / 898
24680461	98 / 9610	A	Ofis	11. NK	179	121/100000	14.01.2020 / 898
24680462	98 / 9611	A	Ofis	11. NK	180	104/100000	14.01.2020 / 898
24680463	98 / 9612	A	Ofis	11. NK	181	188/100000	14.01.2020 / 898
24680464	98 / 9613	A	Ofis	12. NK	182	413/100000	07.06.2023 / 14500
24680465	98 / 9614	A	Ofis	13. NK	183	413/100000	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) (182 Hariç)
Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (182 NO.LU B.B.) (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (176-177-178-179-180-181-183 No.lu B.B.'ler)
6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi (182 No.lu B.B.)

Tarih-Yevmiye : 14.01.2020 / 898 (176-177-178-179-180-181-183 No.lu B.B.'ler)
07.06.2023 / 14500 (182 No.lu B.B.)

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: KİSMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130 (Şablon: Diğer) (08-01-2018 tarih – 529 yevmiye) (Müşterek)
- YÖNETİM PLANI:11/05/2004 (176 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz Üzerinde)
- İŞ BU GAYRİMENKUL KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. 15/03/2005 YEV:2653(15-03-2005 tarih – 2653 yevmiye) (176 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

İrtifaklar Hanesinde:

- M:2669.78 M2LİK KISMININ İNTİFA HAKKI İSTANBUL BELEDİYESİNE AİTTİR.(30-06-1995 tarih – 7675 yevmiye) (Müşterek)
- A H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 1946 ADA 130 PARSELDEN GEÇİT HAKKI (Şablon: Geçit Hakkı)(30- 06- 1995 00:00 – 7675 yevmiye) (Müşterek)

Şerhler Hanesinde:

- TRAFO MERKEZİ YERİNİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/11/1998 Y:6877 Lehtar: BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) (12.11.1998 tarih 6877 yevmiye) (176 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 13 / 49
--	--	--

- Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 12/05/2023 tarih 2023-07793-01 sayılı Sözleşme ile. (T:07.06.2023 – Y:14500) (182 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

İpotekler Hanesinde:

- ZİRAAT BANK AZERBAYCAN AÇIK ANONİM ŞİRKETİ lehine 1. Dereceden 7.500.000,00 USD tutarlı ipotek (T:13.10.2023 – Y:25860) (176,177, 178 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar üzerinde)
 - İntifa hakkı parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için konulmuştur. Şerhler ise elektrik trafo yeri olarak konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi yoktur.
 - İpoteklerin “yatırımlarının finansmanı ve kısmi borç ödemelerinin gerçekleştirilmesi için işletme sermayesi amacıyla” konulduğu bilgisi edinilmiş olup, tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

UAVT Adres Kodu

176 No.lu B.B. / 2098965615

177 No.lu B.B. / 1673277552

178 No.lu B.B. / 3653814800

179 No.lu B.B. / 3373623887

180 No.lu B.B. / 1008501130

181 No.lu B.B. / 3568617181

182 No.lu B.B. / 3964303915

183 No.lu B.B. / 2285561532

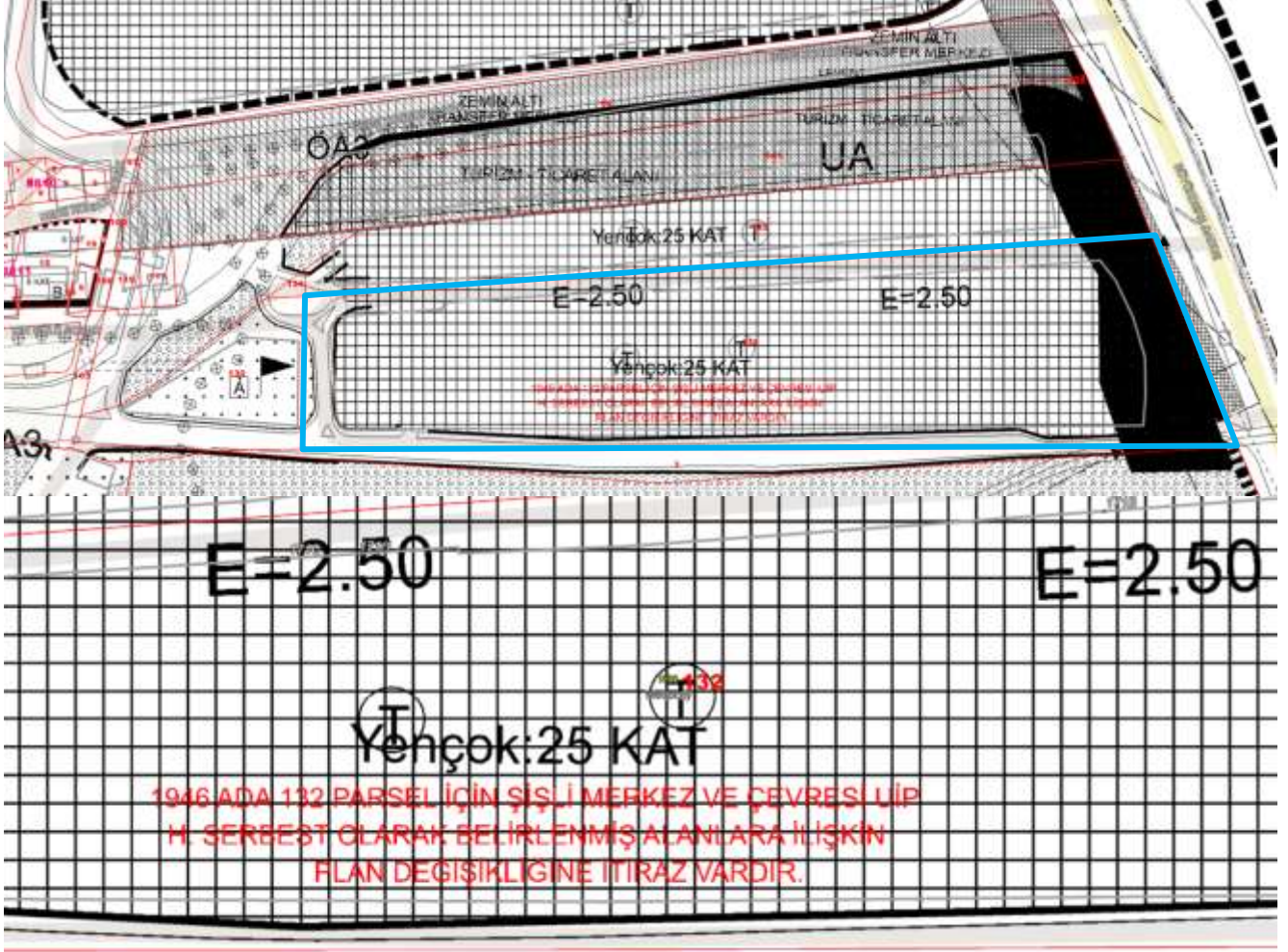
İSTANBUL / ŞİŞLİ / MECİDİYEKÖY MAHALLESİ / BÜYÜKDERE (Cadde) / 171A - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş – Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
693219629	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	2098965615	176	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	176
693219629	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	1673277552	177	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	177
693219629	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3653814800	178	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	178
693219629	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3373623887	179	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	179
693219629	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	1008501130	180	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	180
693219629	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3568617181	181	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	181
693219629	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	3964303915	182	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	182
693219629	1946	132	303	-	Bina Tali Giriş	-	METROCITY	171A	2285561532	183	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	183

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 14 / 49
--	--	--

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. İmar Planı



Tarafımızca öğrenilen ve Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından temin edilen 16.11.2023 sayılı yazıda belirtildiği üzere, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı 1946 Ada 132 Parsel;

Söz konusu parsel; 24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında KAKS:2.50 H:Serbest yapılanma koşullarında "Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar kanununun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/2/2021-7221/6md.) "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez" ve Geçici 20. Maddede belirtilen". *Bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsat başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." hükmü gereği, H: Serbest olarak belirlenen İrtifaların yemden düzenlenmesi gereği doğmuştur.

Söz konusu parseli de içine alan ve 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli - Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan parsellerde H: Serbest olarak belirlenen bina yüksekliklerinin kat sayısına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi. Şişli Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarihli ve 95 sayılı Meclis karar ile uygun bulunarak; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ve 5216 sayılı yasa kapsamında incelenerek karara bağlanmak üzere 25.11.2021 tarih ve 16135-101293 sayılı yazımızla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiş olup, halen onay süreci devam etmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024

2024-ŞGYO-0025

Sayfa 15 / 49

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

İntifa hakkı parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için konulmuştur. Şerhler ise elektrik trafo yeri olarak konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna olumsuz etkisi yoktur.

Diğer takyidat bilgileri [6.8.](#)'de açıklanmıştır.

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 taşınmazlardan 182 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 07.06.2023 tarih 14500 yevmiye ile 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi edinme sebebi ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. adına tescillidir.

Diğer bağımsız bölümler 14.01.2020 tarih 898 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescillidir.

24.06.2006 Tasdik Tarihli "Şişli-Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında olup, 19.06.2023, 21.12.1992, 15.02.2002, 16.05.2008, 22.03.2021, 21.06.2017 tarihli tadilat onayları bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı lokasyon MİA alanında kalmaktadır. Yakın çevresinde Banka ve Firma Genel Müdürlükleri ve Ticari kullanımlar bulunmaktadır.

Güney cephesinde Zincirlikuyu Mezarlığı bulunmaktadır. Arka kısımlar meskun konut alanlarıdır. Taksim Meydanı, Maslak, İTÜ Kampüsü, BJK İnönü Stadyumu, Kabataş İskelesi yakın konumdadır.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 16 / 49
--	--	--

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

Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi bulunmamaktadır. 182 No.lu bağımsız bölüm için Finansal Kiralama Sözleşmesi bulunmaktadır.

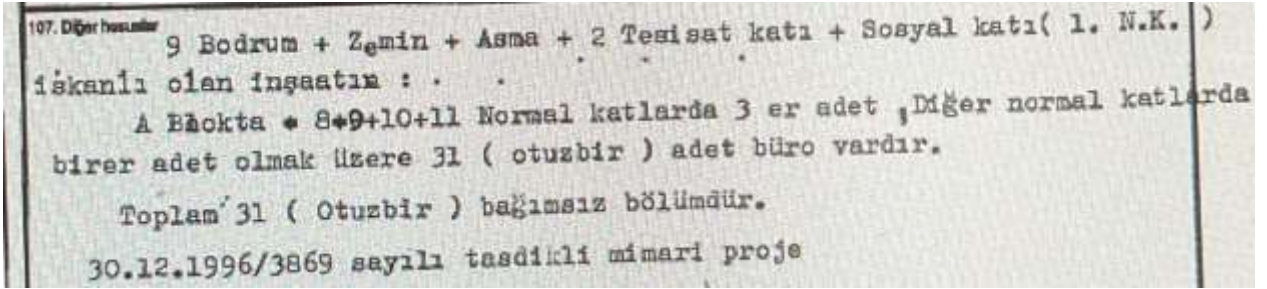
3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında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

Değerleme konusu ofisler bazında yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur. 07.08.1996 tarihli 2/40 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı.

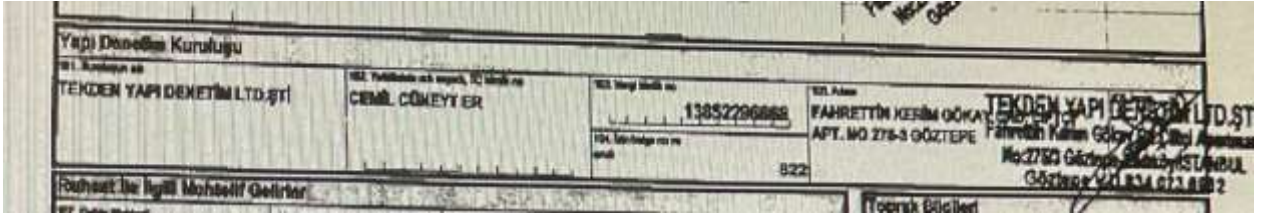
10.06.2010 1/84 Tadilat Yapı Ruhsatı (4. ve 3. Bodrum Katta Çarşı Bloğunda Dahili Tadilat)

14.08.1998 tarihli bila sayılı, 31.12.2002 tarih bila sayılı Tadilat Ruhsatları (*dosya içerisinde bulunamamış olup bilgiler Yapı Kullanma İzin Belgesi belgesi üzerinden alınmıştır*).

29.11.2004 tarihli 7644 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (30.12.1996 tarih 3869 sayılı tasdikli mimari projeye istinaden A Blok 31 Büro 28.724,60 m² / IV/B).



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



TEKDEN Yapı Denetim Limited Şirketi / Fahrettin Gökay Cad. No:275/3 Göztepe/Kadıköy/İST.)
Belge No.:822

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 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirası değerlemesidir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 17 / 49

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
679636	17739290 / 274640846	01.01.2003		30.07.2020	Otomatik Onaylandı	Metrocity A Blok	İSTANBUL	ŞİŞLİ	İşyeri Binası	13,287.51	B	B	05.08.2030



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



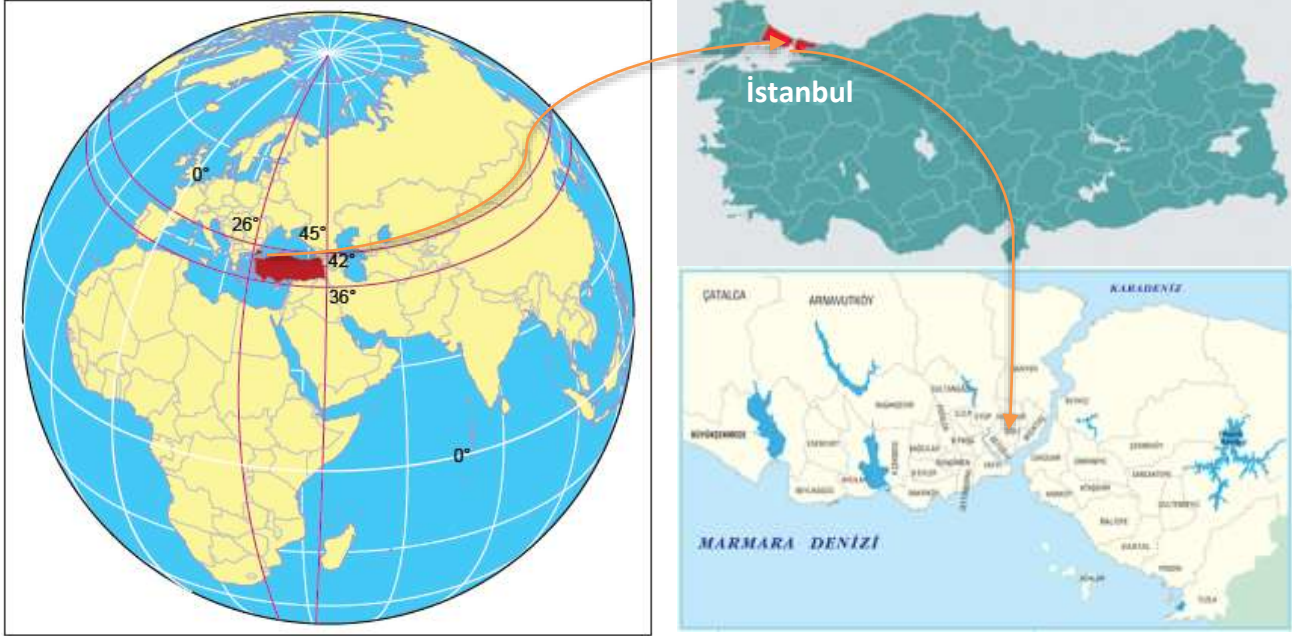
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 18 / 49

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 19 / 49

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.

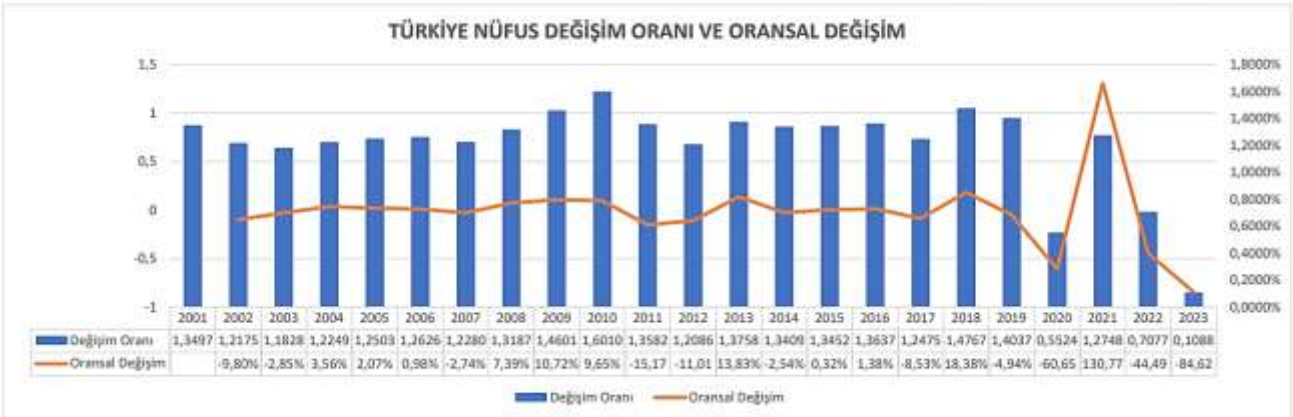
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller 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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 21 / 49

İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

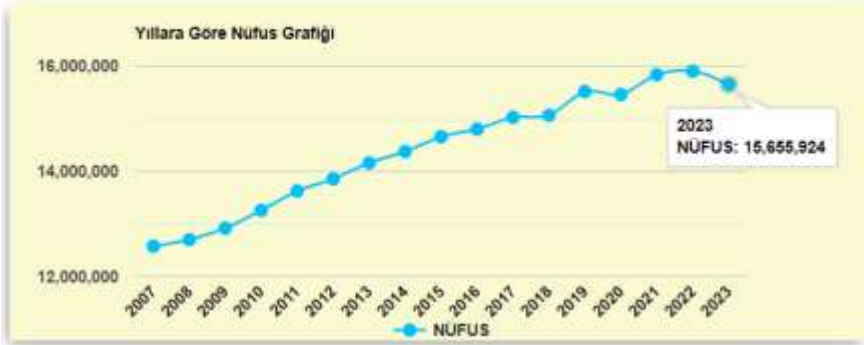


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI % -1,61
AZALIŞ MİKTARI 252.027

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 22 / 49
--	--	--

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

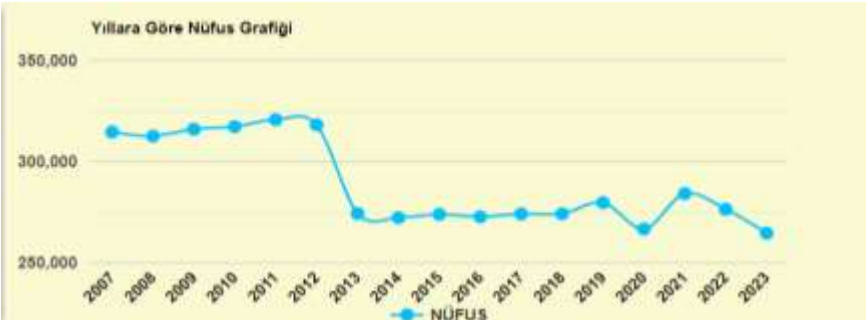


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %4,26
AZALIS MİKTARI 11.792

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: gisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 23 / 49

Şişli Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
ŞİŞLİ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-ESENTEPE	4

DASK risk bölgesine göre Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi, 4. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi

İSTANBUL ŞİŞLİ ESENTEPE MAHALLESİ NÜFUSU: 7.006

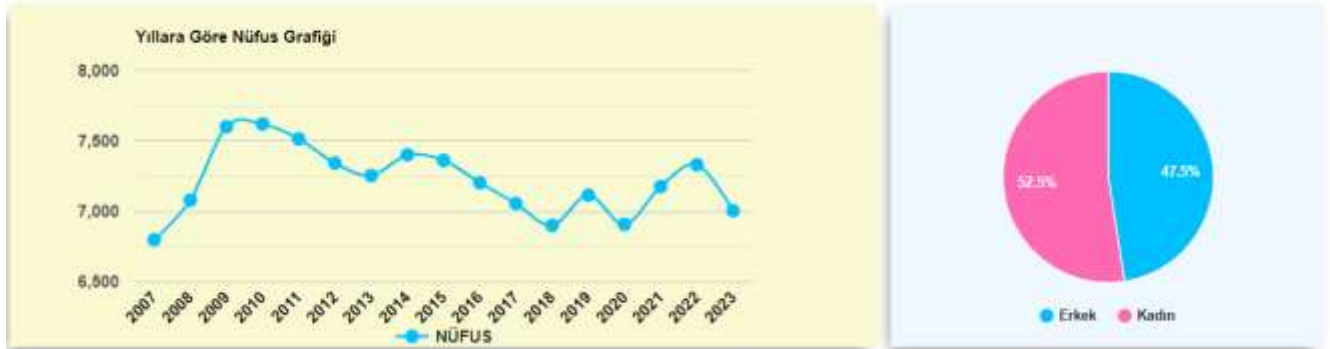


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %4,45
AZALIS MİKTARI 326

ESENTEPE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	7.006
Bağlı Olunan İlçe Adı	ŞİŞLİ	Erkek Nüfusu	3.329
Bağlı Olunan Belediye Adı	ŞİŞLİ	Kadın Nüfusu	3.677
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL ŞİŞLİ ESENTEPE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Şişli 25 mahallesi arasında 19. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 24 / 49
--	--	--

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 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 artırımını 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.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını 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.

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.

2.4 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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 25 / 49

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.

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	6,63	8,39	10,06	6,53	6,40	10,43	6,36	7,40	8,17	8,81	8,53	11,82	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,80	6,87	13,33	2,43	6,97	6,36	5,71	9,84	15,47	33,64	7,36	23,15	79,86	67,72	44,22	28,01



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	9,85
2007	1,00	0,43	0,82	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	1,63	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	0,36	0,38	6,16
2013	1,85	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,60	0,01	0,46	7,4
2014	1,88	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	1,18	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,48	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,05	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,67	1,82	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,89	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	1,88	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	3,25	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

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	1,90	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	0,88	0,87	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,83	1,08	-0,13	0,88	0,15	5,94
2008	0,40	2,16	3,17	4,50	2,12	0,33	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,85	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,28	0,66	5,93
2010	0,58	1,88	1,04	2,38	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,81	8,87
2011	0,30	1,72	1,22	0,81	0,15	0,01	-0,63	1,79	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	0,28	1,03	0,17	1,96	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,01	-0,51	1,00	1,46	0,06	0,04	0,88	0,69	0,82	1,11	6,97
2014	3,32	1,58	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,65	0,82	-0,97	-0,70	6,36
2015	0,33	1,20	1,08	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,52	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,35	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,05	2,08	9,84
2017	3,38	1,28	1,04	0,78	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	2,90	3,70	3,03	1,77	6,80	10,88	0,01	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,39	1,59	2,98	2,87	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,38	1,54	0,69	1,07	2,35	2,65	3,55	4,88	2,30	25,15
2021	2,60	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	8,88	18,08	79,86
2022	10,65	7,22	8,18	7,67	8,78	8,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	67,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,05	8,30	8,22	5,88	3,45	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,74	5,74	3,29	3,66	1,96	1,38	1,84	1,88	1,37	1,29	0,86		28,01

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 📧: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 26 / 49

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

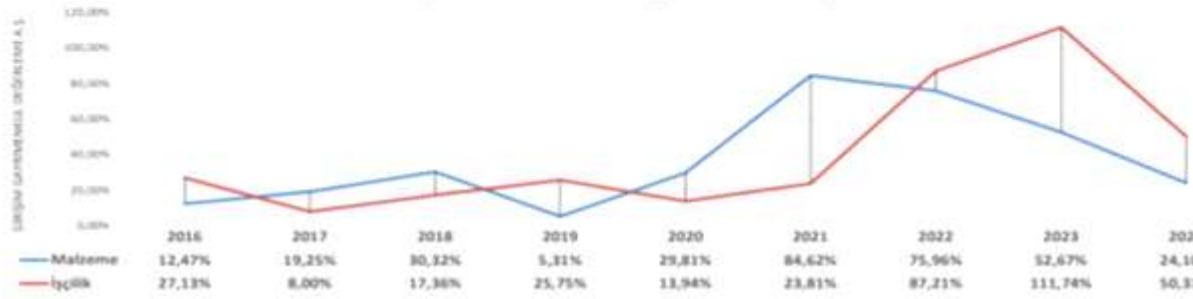
(2015=100) [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	İnşaat				Binalar				İkamet amaçlı binalar				İkamet amaçlı olmayan binalar			
		Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	İşçilik
2015	12	100.00		98.34	103.82	101.15		100.18	103.40	101.23		100.27	103.35	100.93		99.35	103.57
2016	12	118.90	18.13%	113.71	121.36	118.52	17.08%	113.02	121.40	118.52	17.08%	112.77	121.47%	118.54	17.13%	113.75	121.46
2017	12	136.14	35.10%	136.38	139.94	137.28	35.40%	136.26	142.22	136.77	35.40%	134.48	35.25%	136.90	35.80%	137.80	142.43
2018	12	173.87	73.87%	176.22	187.19	173.43	72.58%	176.12	186.78	172.55	70.61%	175.25	70.32%	175.76	71.74%	178.74	187.70
2019	12	192.25	92.25%	184.91	209.90	192.47	91.41%	185.13	209.85	192.23	91.41%	184.55	91.41%	193.25	95.88%	188.86	210.52
2020	12	240.38	240.38%	241.82	238.74	240.76	239.27%	241.58	238.91	239.27	239.27%	238.57	238.81%	243.43	243.43%	247.44	239.97
2021	12	402.16	402.16%	447.74	296.87	401.78	398.96%	446.90	296.22	402.30	398.96%	442.30	442.30%	416.97	416.97%	460.82	299.12
2022	12	719.28	719.28%	787.69	544.85	716.43	716.43%	754.89	536.28	716.25	716.25%	753.95	753.95%	740.66	740.66%	804.67	567.87
2023	12	1283.41	1283.41%	1215.89	1176.15	1182.25	1182.25%	1198.88	1177.19	1182.85	1182.85%	1188.13	1188.13%	1221.84	1221.84%	1230.18	1189.32
2024	09	1880.88	1880.88%	1488.43	1776.15	1571.53	1571.53%	1488.52	1770.44	1562.78	1562.78%	1474.50	1474.50%	1589.09	1589.09%	1522.34	1806.30

TGEM, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

Fundat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKS DEĞİŞİM ORANLARI



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 44,1 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

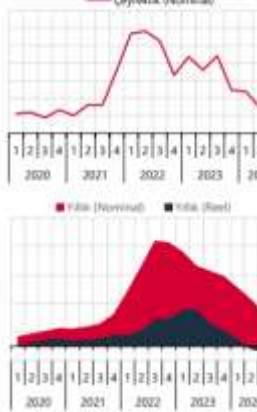
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,0)	176,3 (%61,6)	152,5 (%38,6)
	158,1 (%44,0)	156,0 (%41,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

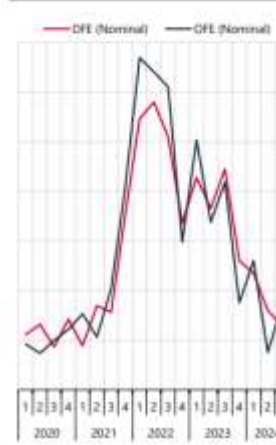


Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

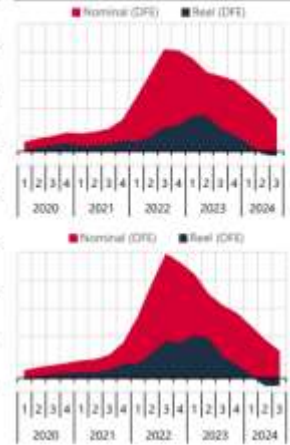


Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

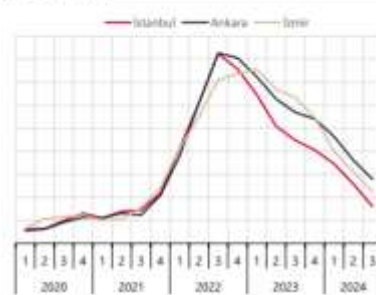


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yıl 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 yıl 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 yıl aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,6, 55,6 ve 44,8 oranlarında artış göstermiştir.

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 27 / 49
--	--	--

İstanbul Ofis Pazarına Genel Bakış (Propin 2024/3)

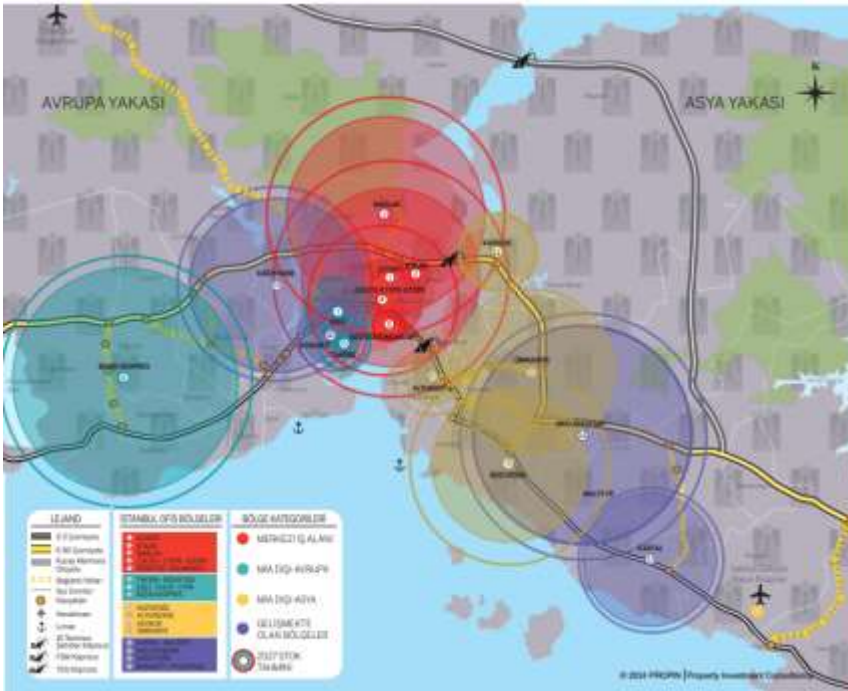
- Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m2 /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m2 /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m2 /ay olarak kaydedildi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m2 /ay şeklinde kayıtlara geçti.
- 2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m2 /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İstanbul Ofis Pazarı, bölge değiştiren ve oldukları binadaki kullanım alanlarını büyümek isteyen kullanıcıların etkisiyle 2024 üçüncü çeyrek döneminde aktifti. Yüksek motivasyona sahip kullanıcılar pazardaki mevcut koşullarda hızlı şekilde küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında kiralama işlemlerini tamamladı.

Tamamlanan bu kiralama işlemleri 2024 üçüncü çeyrekte boşluk oranlarıyla ilgili olan grafiklerin aşağı yönlü hareketinde rol oynadı. Dönemdeki hareketlilik rezerv alanı olarak ayrılmış bazı ofis alanlarının pazara kiralık olarak çıkmasını sağladı. Bu durum, bazı bölgelerde boşluk oranlarının belirgin olmayan artışıyla sonuçlandı. **MİA A sınıfı ofis alanlarındaki boşluk oranı son dört çeyrek sonunda %8 oranında gerilerken 2024 üçüncü çeyrekte %12,2 olarak tespit edildi.**

Pazarda giderek azalan boşluk oranıyla sınırlı stoka sahip bazı bölgelerin doygunluğa ulaştığı gözlemlendi. Arzın artmamasıyla ilişkili olarak liste fiyatlarındaki yükseliş, 2024 üçüncü çeyrek dönemde de devam etti. **MİA A sınıfı ofis alanındaki kira ortalaması bu çeyrekte 28,68 ABD Doları /m2 /ay olurken MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis alanların ortalaması 20,0 ABD Doları /m2 /ay seviyesine ulaştı.** Uzun süredir en yüksek kiranın talep edildiği bölge olan **Levent'te, son dört dönemde istikrarlı artışıyla 2024 üçüncü çeyrek sonunda İstanbul'daki en yüksek kiranın 54 ABD Doları /m2 /ay olması göze çarptı.**

İstanbul Ofis Pazarı'nın arz tarafındaki durgunluk, 2024 üçüncü çeyrekte de sürdü. Fonksiyon değişikliği sebebiyle belirgin olmayan şekilde bazı bölgelerdeki stokta azalma yaşandı. Bununla birlikte 2024 dördüncü çeyrek döneminde Sapphire AVM'nin yeni nesil ofise dönüşümünün tamamlanmasıyla Levent A sınıfı ofis stokunda



büyüme bekleniyor. Kullanıcılara geniş kat alanı sunan Söz konusu ofis alanları için PROPIN tek yetkili olarak hizmet verecek. 2024 üçüncü çeyrek sonundaki **mevcut stok büyüklüğüne göre stok payları: MİA %27**, MİA Dışı-Avrupa %17, MİA Dışı-Asya %21 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri %35 olarak hesaplandı.

2024 ikinci çeyrekte yeniden hareketlenen İstanbul Ofis Pazarı, öngörülerimizle paralel şekilde üçüncü çeyrekte de dinamik konumunu sürdürdü. Fonksiyon değişikliklerinin gündemde olmasının kalıcı çözüm olmaması sebebiyle önümüzdeki kısa süreli dönemde pazarın mal sahibi tarafında kalmaya devam etmesini beklemekteyiz.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024

2024-ŞGYO-0025

Sayfa 28 / 49

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2024 Üçüncü Çeyrek

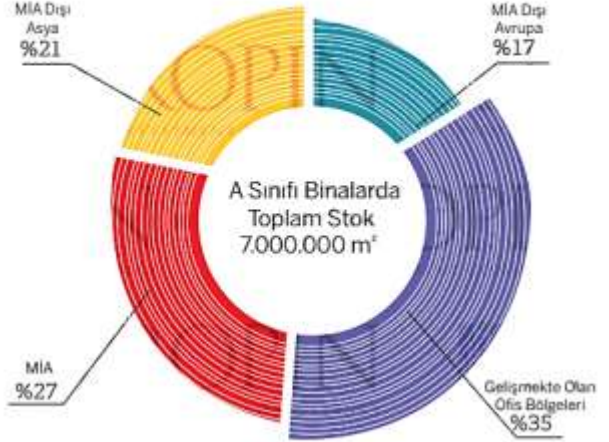
İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2024 üçüncü çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı Grafik 2'de verilmiştir.

MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: MİA'nın 2024 üçüncü dönemindeki stok payı %27 oldu.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Basın Ekspres]: 2024 yılının üçüncü çeyrek döneminde MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı %17 seviyesindeydi.

MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: MİA Dışı-Asya'nın stok payı 2024 üçüncü çeyrekte %21 olarak kaydedildi.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]: 2024 üçüncü çeyrek dönem sonunda Gelişmekte Olan Ofis Bölgelerinin stok payı %35 olarak tespit edildi.



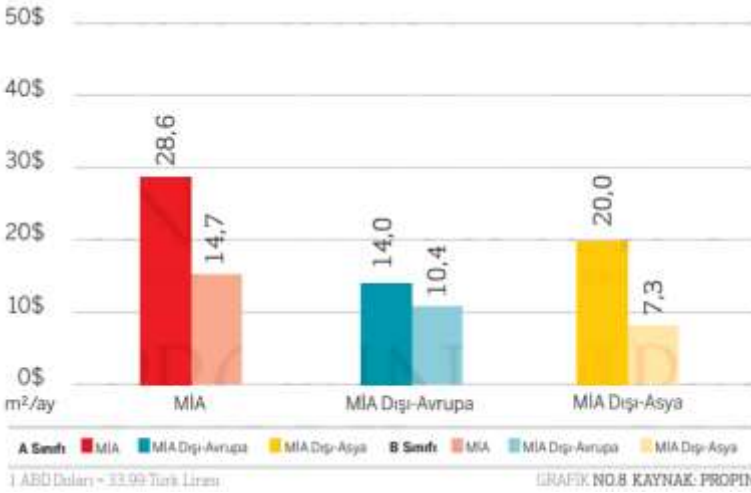
GRAFİK NO.2 KAYNAK: PROPIN

2024 üçüncü çeyrek dönemde Levent A sınıfı binalarında kayda değer sayıda kiralama işlemi kapandı. Bölgeden taşınan firmaların yanı sıra mal sahiplerinin ayırdıkları ofisleri kiralık olarak pazara sunmasının da etkisiyle boşluk oranında hafif Yükselme gözlemlendi. Levent A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2024 üçüncü çeyrek sonunda %6,2 olarak ölçüldü. Dördüncü çeyrekte Sapphire AVM'nin ofise dönüşme sürecinin tamamlanmasıyla bölge stokunda

büyüme öngörülmektedir. Mevcut talep dolayısıyla pazar tarafından hızla kiralınması söz konusu olan ofis alanları dolayısıyla bölge boşluk oranında kısa süreli yükseliş beklenmektedir.

İstanbul Ofis Pazarı 2024 yılı üçüncü çeyrek dönemine ait bölge kategorilerine göre kira ortalamaları grafikte yer almaktadır.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 28,6 ABD Doları /m² / ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 14,7 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.

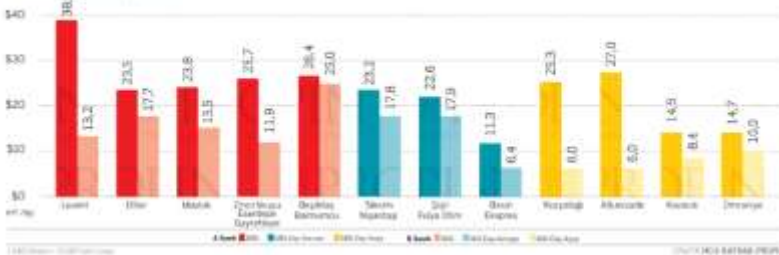


1 ABD Doları = 33,99 Türk Lirası

GRAFİK NO.8 KAYNAK: PROPIN

BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI

2024 Üçüncü Çeyrek



ofis alanları için talep edilen kira rakamlarıyla kira ortalamasının ani yükselişinin baskılandığı belirlendi. 2024 üçüncü çeyrek dönem sonunda **Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 38,9 ABD Doları /m² /ay seviyesine çıkması dikkat çekti.**

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

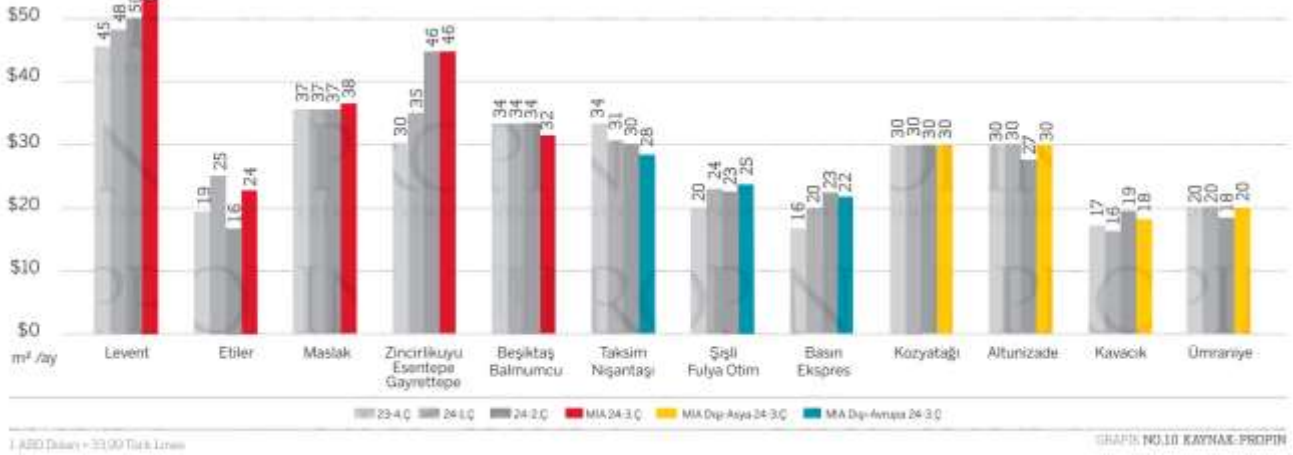
31.12.2024

2024-ŞGYO-0025

Sayfa 29 / 49

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN "EN YÜKSEK KİRA" LİSTE RAKAMLARI

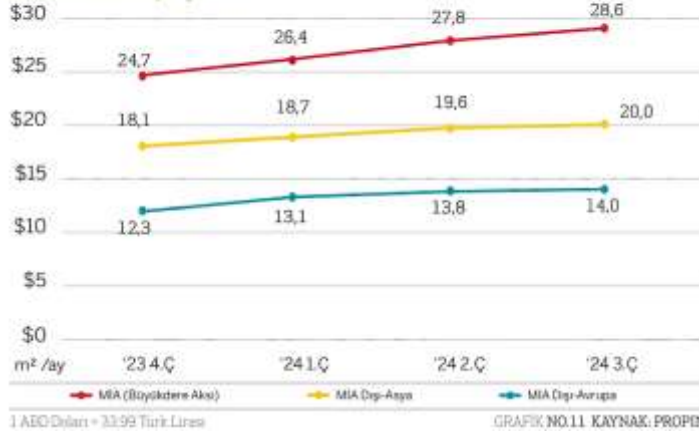
Son Dört Çeyrek



Bu rakamlar mal sahipleri tarafından açıklanan pazarlıksız liste rakamlarıdır.

A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı'nda 2024 üçüncü çeyrek döneminde talep edilen en yüksek kira Levent'te talep edildi. Bu çeyrek dönemde talep edilen en yüksek kira 54 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 1.835 TL /m² /ay) mertebesindeydi. Son dört çeyrek dönem boyunca en yüksek kiranın Levent'te kademeli olarak artışıyla toplam 9 ABD Doları yükselmesi dikkat çekti. Etiler'deki en yüksek kiranın bu çeyrekte 8 ABD Doları yükselmesi de göze çarptı. En yüksek kira 2024 üçüncü çeyrekte Maslak'ta 1 ABD Doları yükselirken **Zincirlikuyu-Esentepe- Gayrettepe'de 46 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 1.564 TL /m² /ay) ile geçen çeyrek seviyesindeydi.**

MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2023 dördüncü çeyrekle 2024 üçüncü çeyrek arasındaki

dönemde kademeli olarak yükseldi. Kira ortalaması 2023 yılı sonunda 24,7 ABD Doları /m² /ay iken 2024 yılı başında 25 ABD mertebesinin üzerine çıktı. Son dört çeyrek dönem boyunca %16 oranında artan **MİA A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2024 üçüncü çeyrek sonunda 28,6 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildi.**

A Sınıfı Ofis Binaları: İçinde bulundukları pazarda en iyi konuma, en yüksek kira değerine sahip, yüksek kalitede kiracı altyapısı ve prestiji olan binalardır. Modern teknik ve mekanik altyapı, yangın güvenliği, jeneratör, otopark alanı, ortalamanın üstünde hizmet alanlarına ve profesyonel bina yönetimine sahip binalardır.

B Sınıfı Ofis Binaları: A sınıfı ofis binalarıyla kıyaslandığında B sınıfı ofis binaları, aynı piyasanın içinde, daha düşük kira ve satış değerine sahip; yeniye sıradan tasarımlara sahip ya da eski binaysa daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis**31.12.2024**
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 30 / 49**TÜRKİYE Gayrimenkul Pazarı Görünümü Üçüncü Çeyrek | 2024 / Cushman & Wakefield**
Pazar Göstergeleri

Birincil Kiralar: Kısa vadede hem ₺ hem de ABD\$ cinsinde artmaya devam etmesi beklenmektedir.

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranlarının orta vadede sabit kalması beklenmektedir.

Arz: Planlanan ofis projeleri kısıtlı olmakla birlikte İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM)'nin tamamının açılmasıyla arz artışı beklenmektedir.

Talep: Kiralama işlemlerinde geçen yılın aynı dönemine kıyasla bu yıl daha az işlem gerçekleşmiştir.

Birincil Ofis Kiraları – Eylül 2024

LOKASYON	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME % 1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	1.505	45	492	50,2	21,6	7,1
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Zincirlikuyu)	1.070	32	350	35,7	28,0	11,0
İstanbul (Maslak)	1.070	32	350	35,7	45,5	11,0
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.171	35	383	39,0	59,1	9,7
İzmir	669	20	219	22,3	53,8	10,8
Ankara	669	20	219	22,3	53,8	9,0

Birincil Ofis Getiri Oranları – Eylül 2024

LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2024 3. Ç.	2024 2. Ç.	2023 3. Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7,25	7,25	7,75	7,75	6,80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Zincirlikuyu)	7,75	7,75	8,25	8,25	7,25
İstanbul (Maslak)	7,50	7,50	8,00	8,00	7,25
İstanbul (Anadolu Yakası)	7,75	7,75	7,75	9,25	7,25
İzmir	9,50	9,50	9,50	9,50	9,25
Ankara	9,25	9,25	9,25	9,25	9,00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

*2024 3.C. döviz kur ortalamaları ile hesaplanmıştır (Kaynak: TCMB)

Genel Bakış

İstanbul birincil kiraseviyesi yükselişte: Ofis alanları küçülme eğiliminde

Küresel ekonomilerde bir süredir devam eden resesyon endişesi ve yüksek enflasyon nedeniyle uygulanan sıkı para politikası, son dönemdeki faiz indirimleriyle yerini büyümeyi destekleme çabalarına bırakmıştır. Özellikle FED'in yaptığı 50 baz puanlık faiz indirimi, enflasyonun hedef seviyelere yaklaştığına dair bir sinyal olarak piyasalarda olumlu bir algı yaratmıştır. Bununla birlikte Türkiye ekonomisi için önemli bir gelişme de Fitch'in Türkiye'nin kredi notunu 'B+'dan 'BB-'ye yükseltmesi olmuştur, ayrıca kredi notu görünümünü de pozitif'ten durağan'a çekmiştir. Böylece, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde, üç büyük kredi derecelendirme kuruluşu da Türkiye'nin kredi notunda iyileştirme yapmıştır. **Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması, birincil kiralara hem ₺ hem de ABD\$ bazında yükselmeye devam etmesine neden olmuştur; bu artış dolar bazında %21,6 olarak kaydedilmiştir.** Ayrıca birincil kiralara rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır. Firmalar özellikle son dönemde mevcut alanlarında küçülmeye gitme veya yer değişiminde daha küçük ofisleri tercih etme eğilimi göstermeye başlamıştır.

Kullanıcı Odağı

Kira oranlarındaki artış, talebin gerilemesine yol açmaya devam ediyor.

2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı genel arzı 7,11 milyon m2 olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 34.985 m2'dir. 2024 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 166.082 m2'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 oranında azalış kaydedilmiştir.

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 31 / 49
--	--	--

Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %30,4 ve %41,2 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %38'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydetmiştir. 2023 yıl sonunda %14,3 olarak kaydedilen boşluk oranı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %10,24'e düşüş kaydetmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde büyük çaplı ofis yatırımı olarak **İstanbul Şişli'de Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Center binasındaki 13. Kat D Blok 54-55-56-57 nolu ofislerin 275 milyon ₺ bedelle Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı (1.530 m²)** yer almaktadır (179.739 TL/m²).

Orta veya uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Genel Görünüm

- Son dönemde A sınıfı ofislere artan talep nedeniyle Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranı, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla %8,7 seviyesine düşmüştür. **Levent bölgesindeyse, boşluk oranı yıllık bazda %7,49'dan %5,39'a gerilemiş, ancak 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla stabil kalmıştır. Yeni arzın olmaması ve birincil kira seviyelerindeki artışın devam etmesiyle birlikte, MİA bölgesinde talebin kısa ve orta vadede yavaşlaması ve kira artışındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.**
- Ofis piyasasında öne çıkan gelişmelerden biri de son 8 yılın en yüksek seviyesine ulaşan birincil ofis kiralari, yeni kiralamalarda ciddi bir yavaşlamasına yol açmıştır. **Mevcut A sınıfı ofis arzının da kısıtlı olması sebebiyle firmaların uygun maliyetli veya erişilebilir alanlara erişimi zorlaşmış,** firmalar mevcut ofis alanlarını korumaya, küçültmeye ya da daha küçük ofis alanlarına geçiş yapmaya başlamıştır.
- Türkiye ve Avrupa genelinde birincil ofis kiralari, artış eğilimini sürdürmektedir. Cushman & Wakefield'in son yayınladığı DNA of Real Estate Q3 2024 raporuna göre, Avrupa'da birincil ofis kiralalarında düşüş yalnızca Çek Cumhuriyeti (%3,2) ve Bulgaristan (%1,7) gibi sınırlı sayıda ülkede gözlemlenmiştir. Buna karşın, en yüksek artış oranı %19 ile İngiltere'nin Manchester şehrinde kaydedilmiştir. Türkiye'de ise İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesindeki birincil kira seviyelerinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6'lık bir artış yaşanmıştır.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

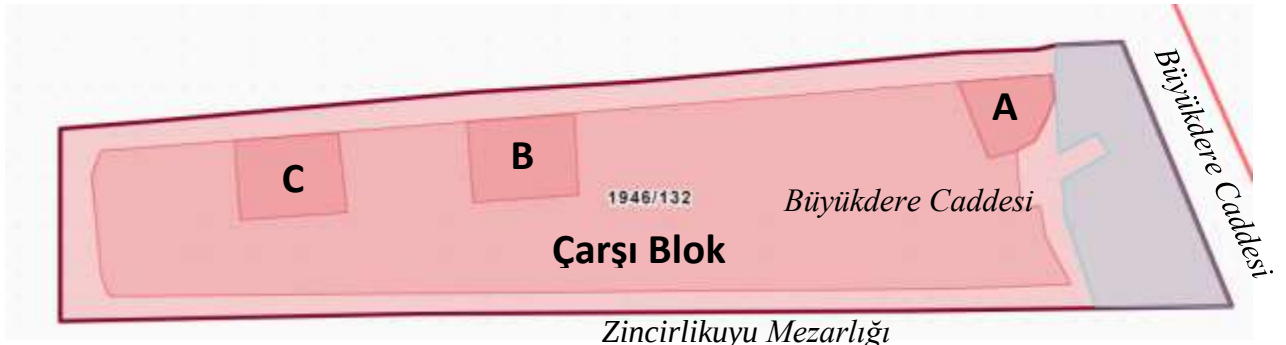
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu ofis nitelikli bağımsız bölümler; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 24.277,71 m² yüzölçümlü "DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA" vasıflı 1946 ada 132 parselde, Büyükdere Caddesi üzerinde METROCITY AVM, Ofis, Konut karma projesinde yer almaktadır.

Parselin güneyinde Zincirlikuyu Mezarlığı bulunmaktadır.

Değerleme konusu ofislerin yer aldığı A Blok; 8 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Tesisat Katı + 26 normal kattan ibarettir.

Taşınmazın Zemin Katı ve altındaki 4 Bodrum Katı AVM olarak kullanılmaktadır.



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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 32 / 49

#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
+	Kat Mülkiyet	-	162
+	Kat Mülkiyet	A	34
+	Kat Mülkiyet	B	104
+	Kat Mülkiyet	C	106

Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
1	İş Yeri	195	9	Ofis	173	15	Ofis	185
1	Havuz	196	9	Ofis	174	16	Ofis	186
1	İş Yeri	163	9	Ofis	175	17	Ofis	187
2	Ofis	164	10	Ofis	176	18	Ofis	188
3	Ofis	165	10	Ofis	177	19	Ofis	189
4	Ofis	166	10	Ofis	178	20	Ofis	190
5	Ofis	167	11	Ofis	179	21	Ofis	191
6	Ofis	168	11	Ofis	180	22	Ofis	192
7	Ofis	169	11	Ofis	181	23	Ofis	193
8	Ofis	170	12	Ofis	182	24	Ofis	194
8	Ofis	171	13	Ofis	183			
8	Ofis	172	14	Ofis	184			

Projenin 8 bodrum ve zemin katında kapalı otopark alanları ve 162 adet ticari bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezi mevcuttur.

Taşınmazların bulunduğu bina B.A.K tarzda, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir. Dış cepheleri alüminyum giydirme cephedir. Bina girişi 1. Bodrum Kat seviyesinden ve kuzey yönünden

sağlanmakta olup binada 6 adet asansör bulunmaktadır. Giriş kapısı otomatik sensörlü cam kapıdır. Girişte lobi hizmeti mevcuttur. Bina içi sahanlıklar granit, merdivenler mermer, korkuluklar demir doğrama, duvarlar ise boyalıdır. Alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye hizmetinden yararlanmaktadır.

Ofislerde ihtiyaca binaen basit tadilat nitelikli değişiklikler mevcuttur.

Değerleme Konusu Ofislerin Kat ve Alanları

Ofis katlarında yaklaşık 206,70 m² ortak alan(Kat Sahanlığı, Merdiven, Asansör) bulunmaktadır. bu alan bağımsız bölümlere, bağımsız bölümün kattaki duvarlar dahil alanları dikkate alınarak, oransal dağıtılmıştır.

Kat	B.B. No	NİTELİK	Brüt m ²	Ortak Alan (m ²)	Kat Brütü (m ²)
10. NK	176	OFİS	143,00	57,39	200,39
10. NK	177	OFİS	147,00	59,00	206,00
10. NK	178	OFİS	225,00	90,31	315,31
11. NK	179	OFİS	143,00	57,39	200,39
11. NK	180	OFİS	147,00	59,00	206,00
11. NK	181	OFİS	225,00	90,31	315,31
12. NK	182	OFİS	515,00	206,70	721,70
13. NK	183	OFİS	515,00	206,70	721,70
Toplam			2.060,00		2.886,80

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 33 / 49
--	--	--

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda (MİA) ve yapıda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓
FIRSAT ✓	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat, kattaki konum ve alan olarak proje ile uyumludur. İhtiyaca binaen basit tadilat niteliğinde bölümlenmeler yapılmıştır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler özelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir husus bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat mülkiyetli yapıdadır. Ofis amaçlı kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 34 / 49
--	--	--

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 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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 35 / 49
--	--	--

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 36 / 49
--	--	--

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 37 / 49
--	--	--

(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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 38 / 49
--	--	---

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı 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) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme 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 değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme 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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 39 / 49
--	--	--

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa **40 / 49**

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

Satılık Ofis

Emsal 1 Sahibinden / -

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede (MAYA Akar Center) Zincirlikuyu metrobüs durağına yakın plaza binasının 16. katında yer alan 275 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 48.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 UPTOWN Maya İstanbul Gayrimenkul / 0532 277 00 36

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, (MAYA Akar Center) Zincirlikuyu metrobüs durağına yakın plaza binasının 14. katında yer alan 273 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 33.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 GO Gayrimenkul / 0533 247 61 60

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, (MAYA Akar Center) Zincirlikuyu metrobüs durağına yakın plaza binasının 13. katında yer alan 273 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 45.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 SAHİBİNDEN / 0506 721 22 51

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede (Levent Nida Kule), aynı cadde üzerinde, plaza binasının 2. katında yer alan 495 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 75.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 1st First Class Real Estate Solutions / 0533 769 61 29

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Zincirlikuyu metrobüs durağına yakın plaza binasının 14. katında yer alan 189 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 36.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal Bilgisi

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Esentepe	16. Kat	48.000.000	275	1024666030	16.10.2024	Sahibinden	-
2	Esentepe	14. Kat	33.000.000	273	1054264504	12.11.2024	Uptown Maya İstanbul Gayrimenkul	(532) 277-0036
3	Esentepe	13. Kat	45.000.000	273	762327470	12.11.2024	GO Gayrimenkul	(533) 247-6160
4	Esentepe	2. Kat	75.500.000	495	1208950264	04.11.2024	Sahibinden	(506) 721-2251
5	Esentepe	14. Kat	36.500.000	189	1010888928	26.10.2024	1st First Class Real Estate Solutions	(533) 769-6129

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



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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 41 / 49

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

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	m ² Uyum	Uyumlu TL/m ²	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Esenetepe	16. Kat	48.000.000	275,00	174.545	-5,00%	165.818	-4,0%	159.185	-3,00%	154.410
2	Esenetepe	14. Kat	33.000.000	273,00	120.879	-3,00%	117.253	-4,0%	112.563	-3,00%	109.186
3	Esenetepe	13. Kat	45.000.000	273,00	164.835	-5,00%	156.593	-4,0%	150.330	-3,00%	145.820
4	Esenetepe	2. Kat	75.500.000	495,00	152.525	-3,00%	147.949	-2,0%	144.991	10,00%	159.490
5	Esenetepe	14. Kat	36.500.000	189,00	193.122	-3,00%	187.328	-5,0%	177.962	10,00%	195.758
Ortalama TL/m ²			238.000.000	301,00	161.181		154.988		149.006		152.933

Lokasyonda benzer nitelikli A+ ofis emsallerinde 721,70 m² tam kat ofislere göre %5 pazarlık ve m² uyumlatırması uygulanarak, 721,70 m² alanlı 182 ve 183 bağımsız bölüm no.lu ofisler için 152.933 TL/m² bulunmuş, 153.000 TL/m² birim değer kabul edilmiştir.

Daha küçük m²'ye sahip ofisler için 721,70 m² ofisler için kabul edilen 153.000 TL/m²'ye göre birim fiyatlar belirlenmiştir.

Buna göre;

315,31 m² alanlı 178 ve 181 no.lu ofisler için 157.000 TL/m²,

200,39 m² ve 206,00 m² alanlı, 176, 177, 179 ve 180 no.lu ofisler için 160.000 TL/m²,

birim değer kabul edilmiştir.

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

5.1.4.'te yer alan çalışmaya göre bağımsız bölüm bazlı birim değerler;

721,70 m² alanlı; 182 ve 183 B.B. No.lu ofisler için; 153.000 TL/m²

315,31 m² alanlı 178 ve 181 no.lu ofisler için 157.000 TL/m²,

200,39 m² ve 206,00 m² alanlı, 176, 177, 179 ve 180 no.lu ofisler için 160.000 TL/m²,

birim değer kabul edilmiştir.

Toplam Pazar Değeri; 450.000.000 TL bulunmaktadır.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Alan (m ²)	TL/m ²	Değer Takdiri (TL)
10. NK	176	OFİS	200,39	160.000	32.100.000
10. NK	177	OFİS	206,00	160.000	33.000.000
10. NK	178	OFİS	315,31	157.000	49.500.000
11. NK	179	OFİS	200,39	160.000	32.100.000
11. NK	180	OFİS	206,00	160.000	33.000.000
11. NK	181	OFİS	315,31	157.000	49.500.000
12. NK	182	OFİS	721,70	153.000	110.400.000
13. NK	183	OFİS	721,70	153.000	110.400.000
Toplam/Ortalama			2.886,80	155.882	450.000.000

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 42 / 49
--	--	--

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 Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa **43 / 49**

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

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

Kiralık Ofis Araştırması

Emsal 1 GOLD Mark Investment / 0555 887 77 88

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın 10+ Katında yer alan 725 m² alanlı ofis 370.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 2 kW Platin / 0533 638 14 43

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın 2. Katında yer alan 450 m² alanlı ofis 250.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 3 KOLEKTİF House / 0546 501 83 54

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan plaza binasının 10+ Katında yer alan 300 m² alanlı ofis 250.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 BERA Gayrimenkul Maslak Ofis Ticari Plaza / 0541 377 12 00

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binanın 5. Katında yer alan 600 m² alanlı ofis 320.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Esentepe	10+	370.000	725	744122649	13.11.2024	Gold Mark Investment	(555) 887-7788
2	Esentepe	2. Kat	250.000	450	1196004297	06.11.2024	kW Platin	(533) 638-1443
3	Esentepe	10+	250.000	300	1152364667	14.11.2024	Kolektif House	(546) 501-8354
4	Esentepe	5. Kat	320.000	600	1180985938	09.11.2024	Bera Gayrimenkul Maslak Ofis Ticari Plaza	(541) 377-1200

Emsal Konumları



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 44 / 49
--	--	--

Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Brüt m2	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Kira TL/m ² -ay
1	Esentepe	10+	370.000	725	510	-5,00%	485
2	Esentepe	2. Kat	250.000	450	556	-5,00%	528
3	Esentepe	10+	250.000	300	833	-5,00%	792
4	Esentepe	5. Kat	320.000	600	533	-5,00%	507
Ortalama TL/m2					608		578

Lokasyonda benzer nitelikli A+ ofis emsallerinde 721,70 m² tam kat ofislere göre m² uyumlaştırması yapılmadan %5 pazarlık uygulanarak 580 TL/m²-ay birim pazar değeri kabul edilmiştir.

Daha küçük m²'ye sahip ofisler için 721,70 m² ofisler için kabul edilen 580 TL/m²-ay'a göre birim fiyatlar belirlenmiştir.

Buna göre;

721,70 m² ofisler için 580 TL/m²-ay

315,31 m² alanlı 178 ve 181 no.lu ofisler için 595 TL/m²-ay,

200,39 m² ve 206,00 m² alanlı, 176, 177, 179 ve 180 no.lu ofisler için 605 TL/m²-ay,

birim değer kabul edilmiştir.

Toplam Pazar Kirası; 1.710.000 TL bulunmaktadır.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Alan (m ²)	TL/m ² -ay	Pazar Kirası (TL/Ay)
10. NK	176	OFİS	200,39	605	120.000
10. NK	177	OFİS	206,00	605	125.000
10. NK	178	OFİS	315,31	595	190.000
11. NK	179	OFİS	200,39	605	120.000
11. NK	180	OFİS	206,00	605	125.000
11. NK	181	OFİS	315,31	595	190.000
12. NK	182	OFİS	721,70	580	420.000
13. NK	183	OFİS	721,70	580	420.000
Toplam/Ortalama			2.886,80	592	1.710.000

*Pazar kiralarında yuvarlama yapılmıştır.

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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel
A Blok – 8 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0025
Sayfa 45 / 49

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın 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

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” ifadesi yer almaktadır. Bu çerçevede, taşınmazların değerlendirilmesi için Pazar Yaklaşımı/Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1.5.’te yapılan çalışma ile;

Toplam Pazar Değeri; 450.000.000 TL bulunmaktadır. Bağımsız bölüm bazlı takdir edilen Pazar Değerleri tabloda gösterilmiştir.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Alan (m ²)	TL/m ²	Değer Takdiri (TL)
10. NK	176	OFİS	200,39	160.000	32.100.000
10. NK	177	OFİS	206,00	160.000	33.000.000
10. NK	178	OFİS	315,31	157.000	49.500.000
11. NK	179	OFİS	200,39	160.000	32.100.000
11. NK	180	OFİS	206,00	160.000	33.000.000
11. NK	181	OFİS	315,31	157.000	49.500.000
12. NK	182	OFİS	721,70	153.000	110.400.000
13. NK	183	OFİS	721,70	153.000	110.400.000
Toplam/Ortalama			2.886,80	155.882	450.000.000

5.4.1.’de yapılan çalışma ile;

Toplam Pazar Kirası; 1.710.000 TL bulunmaktadır. Bağımsız bölüm bazlı takdir edilen Pazar Kiraları tabloda gösterilmiştir.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Alan (m ²)	TL/m ² -ay	Pazar Kirası (TL/Ay)
10. NK	176	OFİS	200,39	605	120.000
10. NK	177	OFİS	206,00	605	125.000
10. NK	178	OFİS	315,31	595	190.000
11. NK	179	OFİS	200,39	605	120.000
11. NK	180	OFİS	206,00	605	125.000
11. NK	181	OFİS	315,31	595	190.000
12. NK	182	OFİS	721,70	580	420.000
13. NK	183	OFİS	721,70	580	420.000
Toplam/Ortalama			2.886,80	592	1.710.000

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 46 / 49
--	--	--

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

Değerleme konusu taşınmazlar bazında alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. İç mekanlarda ihtiyaca binaen yapılan değişiklikler taşıyıcı sistemi etkilememekte ve alan büyümesi oluşturmamakta olup, ruhsata tabi olmayan basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak bilgilerinde “Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418 (Şablon: Diğer)

Malik/Lehtar : Şişli Belediye Başkanlığı

Tesis Kurum Tarih-Yevmiye : Şişli - 14-11-2024 11:41 – 29123

Değerleme konusu bağımsız bölümler projesine uygun olduğundan, söz konusu beyanın, binanın başka bölümleriyle ilgili olduğu, değerleme konusu bağımsız bölümleri etkilemeyeceği değerlendirilmiştir.

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

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

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak bilgilerinde “Diğer (Konusu: Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.) Tarih: 13/11/2024 Sayı: 20418 (Şablon: Diğer)

Malik/Lehtar : Şişli Belediye Başkanlığı

Tesis Kurum Tarih-Yevmiye : Şişli - 14-11-2024 11:41 – 29123

Değerleme konusu bağımsız bölümler projesine uygun olduğundan, söz konusu beyanın, binanın başka bölümleriyle ilgili olduğu, değerleme konusu bağımsız bölümleri etkilemeyeceği değerlendirilmiştir.

182 bağımsız bölüm no’lu taşınmaz 07.06.2023 tarih 14500 yevmiye ile 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi edinme sebebi ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. adına tescillidir. Taksit ödemeleri 12.05.2025 tarihinde tamamlanmakta olup, ödeme tablosuna göre 10.12.2024 tarihli ödemeden sonra 12.800.175,02 TL kalan ödeme görülmektedir.

3. Şahıslara sözleşmede yer alan geri ödeme süresinden önce devir yapılabilmesi için Finansman Sözleşmesi yükümlülüklerin yerine getirilmesi gerekecektir.

Bunula birlikte, tebliğin 20. Maddesi kapsamında, GYO portföyünde yer almasında sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir.

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

6.4. ve 6.8.’de açıklanmıştır.

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, 1987 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

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, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 47 / 49
--	--	--

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”in 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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. **Bağımsız bölüm bazlı açıklamalar kapsamında GYO Portföyünde yer almalarında sakınca görülmemektedir.**

179, 180, 181 ve 183 No.lu Bağımsız Bölümler;

Tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olmasına dikkate alınarak, “Bağımsız Bölüm” olarak **GYO portföyünde bulunmalarında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

176, 177 ve 178 No.lu Bağımsız Bölümler;

Söz konusu bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır. Genel olarak ipotek, devre engel bir husus değildir. Alıcı ipotek yükünü bilerek hareket eder.

Diğer yandan, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’

Madde 30 İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 48 / 49
--	--	--

- (1) (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Söz konusu ipoteklerin “GYO tüzel kişiliği lehine temin edilen finansman olduğu 12.05.2013 tarihli Finansal Kiralama Sözleşmesi’nden anlaşılmaktadır.

Buna istinaden söz konusu taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında sakınca görülmemektedir.

182 No.lu Bağımsız Bölüm;

Madde 30 İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi

- (1) (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve **diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.**

182 bağımsız bölüm no’lu taşınmaz 07.06.2023 tarih 14500 yevmiye ile 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi edinme sebebi ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. adına tescillidir. Taksit ödemeleri 12.05.2025 tarihinde tamamlanmakta olup, ödeme tablosuna göre 10.12.2024 tarihli ödemeden sonra 12.800.175,02 TL kalan ödeme görülmektedir.

3. Şahıslara sözleşmede yer alan geri ödeme süresinden önce devir yapılabilmesi için Finansman Sözleşmesi yükümlülüklerin yerine getirilmesi gerekecektir.

Bunula birlikte, tebliğin 20. Maddesi kapsamında, GYO portföyünde yer almasında sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca, değerlendirme konusu taşınmazların “Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak” bilgilerinde lehtar Şişli Belediyesi tarafında 14.11.2024 tarihinde tesis edilen “Bu binada projesine aykırı ilaveler bulunmaktadır.” beyanının, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin Yapı Kullanma izni Belgesinin alınmış olması, projesine uygun olmaları, söz konusu beyanın, binanın başka bölümleriyle ilgili olduğu, değerlendirme konusu bağımsız bölümleri etkilemeyeceği değerlendirilmiştir.

Parselin 2.669,78 m²’lik kısmında İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına bulunan İntifa hakkının parsel bitişiğinde bulunan Zincirlikuyu Mezarlığı için kamusal amaçlı tesis edildiği anlaşılmaktadır.

Elektrik trafo yeri şerhlerinin de olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [4.1.4.](#)’te yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlarla ilgili açıklama 6.8.’de genel ve bağımsız bölüm bazlı açıklanmış olup, değerlendirme konusu ofis nitelikli bağımsız bölümlerin fon portföyünde yer almasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy Mah. 1946 Ada 132 Parsel A Blok – 8 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0025 Sayfa 49 / 49
--	--	--

7.2. Nihai Değer Takdiri

6.8., 7.1.ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu “Ofis” nitelikli 8 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV Hariç 450.000.000 TL Pazar Değeri ve 1.710.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazlı takdir edilen Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları tabloda yer almaktadır.

Kat	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
10. NK	176	OFİS	200,39	32.100.000	120.000
10. NK	177	OFİS	206,00	33.000.000	125.000
10. NK	178	OFİS	315,31	49.500.000	190.000
11. NK	179	OFİS	200,39	32.100.000	120.000
11. NK	180	OFİS	206,00	33.000.000	125.000
11. NK	181	OFİS	315,31	49.500.000	190.000
12. NK	182	OFİS	721,70	110.400.000	420.000
13. NK	183	OFİS	721,70	110.400.000	420.000
Toplam/Ortalama			2.886,80	450.000.000	1.710.000

Nihai olarak, Ofis Nitelikli 8 Bağımsız Bölüm İçin Toplam;

Pazar Değeri; 450.000.000,00 TL (Dört yüzelli Milyon Türk Lirası) + KDV

Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç)

1.710.000,00 TL/Ay (Bir Milyon Yediyüz on Bin Türk Lirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örnekleri
- 2 - TAKBİS Belgeleri
- 3- Finansal Kiralama Sözleşmesi (Sat/Kirala)
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri