



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)



2024-ŞGYO-0039
31.12.2024

İş bu rapor kapak+49 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
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	10
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	10
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	20
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	20
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	20
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	21
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	21
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	22
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	22
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	22
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	22
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	23
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ.....	29
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	33
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33

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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 2 / 49
--	---	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	36
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	36
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	36
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	46
7. SONUÇ	48
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	48
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	48

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 3 / 49
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0039
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve 199/5175 hisse ile ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde olan; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, 15.525,00 m ² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 380 ada, 23 parselde 199/5175 hisse karşılığı 597 m ² ’nin pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Poligon Mahallesi, 380 ada 23 parsel, Sarıyer / İSTANBUL

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi (199/5175) – (597,00 m ²)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda ruhsatsız yapı bulunmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgesi 3.1.3. ’te yer almaktadır.
İmar Durumu Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 380 ada 23 parsel; 29.07.2003 tasdik tarihli “1/1000 Ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında kısmen park, kısmen yol, kısmen de konut (düşük yoğunluklu konut alanı) alanında kaldığı, konut alanı yapılanma koşullarının; TAKS: 0.15, KAKS: 0.35, H (Yençok)= 6,50 m. irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 4 / 49
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş. 199/5175 pay karşılığı 597 m² için; KDV hariç 17.900.000 TL pazar değeri takdir edilmiştir

Tarla (fiili olarak arsa) nitelikli gayrimenkul 199/5175 pay karşılığı 597 m² için Nihai olarak ;

17.900.000 TL (OnyedimilyonDokuzyüzBinTürkLirası) + KDV

Pazar değeri takdir edilmiştir.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 5 / 49
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0039

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 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 199/5175 hisse ile ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde olan;

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, 15.525,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 380 ada, 23 parselde 199/5175 hisse karşılığı 597 m²'nin 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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 8 / 49
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



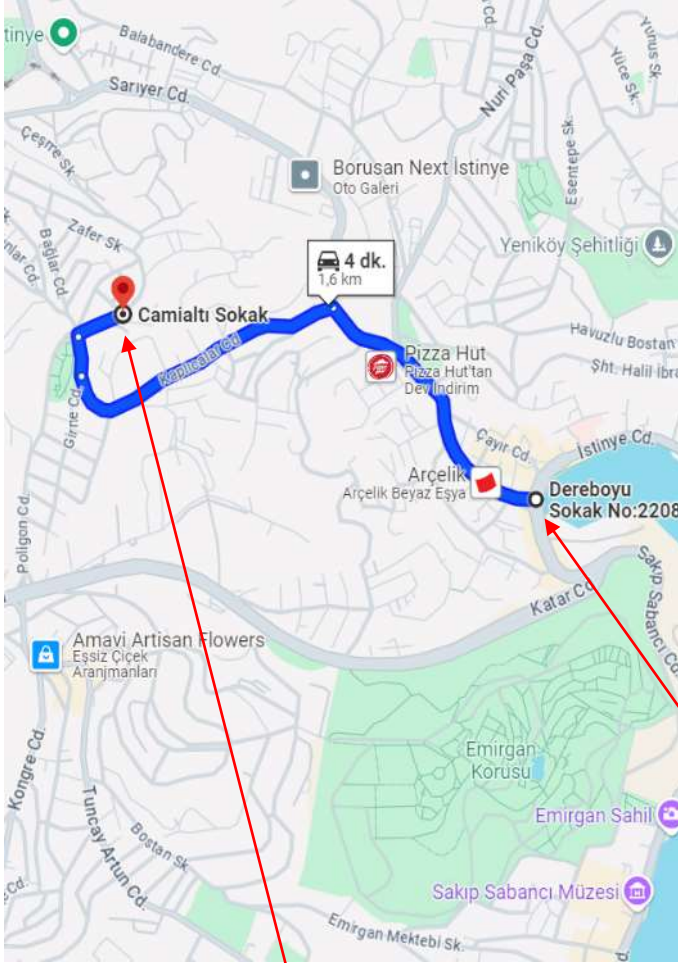
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
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



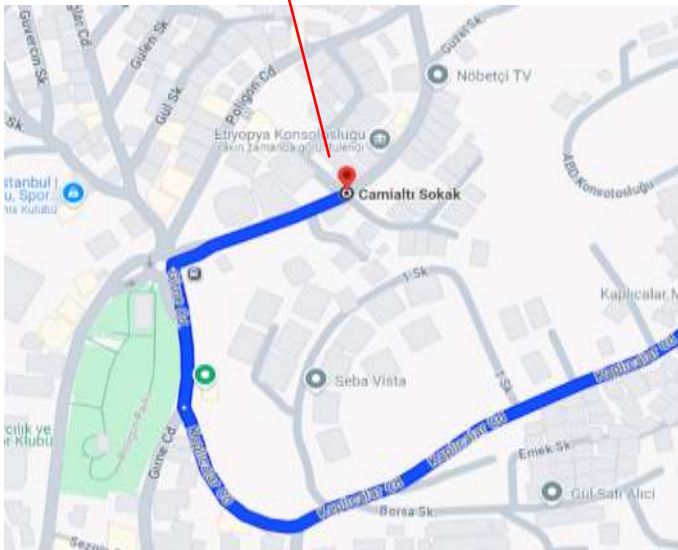
Değerleme konusu gayrimenkul İstinye İskelesi önünden kuzeybatıya hareketle, yaklaşık 1,6 km mesafede yer almakta olup, otomobille yaklaşık 4 dakikada ulaşılmaktadır.

İstinye İskelesi önünden kuzeybatıya hareketle Sarıyer Caddesi üzerinde yaklaşık 700 m ilerledikten sonra sola Kaplıcalar Caddesi yönüne dönlür. Kaplıcalar Caddesi üzerinde güneybatı yönünde 700 m ilerledikten sonra Girne Caddesi yönüne hafif sağa dönlür. 90 m ileride döner kavşaktan Camialtı Sokak yönündeki 1. çıkışa girilir. Yaklaşık 120 m ilerledikten sonra değerleme konusu parsel ulaşılır.

Yakın çevrede müstakil tarzda yapılaşmalar ve park alanları görülmektedir.

Gayrimenkulün yakın çevresinde Koç Üniversitesi İstinye Kampüsü, İstanbul ABD Başkonsolosluğu, Kaplıcalar Mevki Cami ve İstinye İskelesi bulunmaktadır. Sahil boyunca sosyal nitelikli kullanımlar bulunmaktadır.

Bölgeye ulaşım özel araçla ve Katar Caddesi ve Sarıyer Caddesi'nden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 10 / 49
--	---	--

3.1.2. Parsel Bilgileri

380 Ada 23 Parsel (Enlem: 41° 7'2.80"K Boylam: 29° 2'35.18"D Google Earth)



İl	İstanbul
İlçe	Sarıyer
Mahalle/Köy	İstinye
Mahalle No	146094
Ada	380
Parsel	23
Tapu Alanı	15.525,00
Nitelik	Tarla
Mevkii	Kaplıca
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	50

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ada/Parsel	380/23
AT Yüzölçümü (m2)	15.525,00
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / SARIYER
Mahalle/Mevkii	İSTİNYE / KAPLICA
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
Malik / Hisse	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (199/5175)
Edinme Sebebi	Satış

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
23679926	6/589	-	-	-	-	11.02.2021 / 2474

Taşınmazın çok sayıda hissedarı bulunmakta olup TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur. Diğer hissedarlara ait bilgiler eklerdedir.

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (199/5175)

Edinme Sebebi : Satış

Tarih-Yevmiye : 11.02.2021 / 2474

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Aplikasyon yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırı dışında yüzölçüm hatası vardır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (T: 28.02.2022 Y: 4170)

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından kadastro düzeltmesi gerekecektir.

- Diğer (Konusu: hisse hatası vardır) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)(T: 16.01.2018 Y: 511)

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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 13 / 49

Plan Notları

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. KONUT ALANLARI

Her bölgede bir blok için verilen cephe ve derinliklerinden çıkan toplam taban alanı geçmemek ve diğer koşulları sağlamak kaydıyla birden fazla bina yapılacak parsellerde blok şekli ve ebadı, çevre teşekkülü büyüklükleri dikkate alınarak belirlenecektir. Uygulama İmar Planları doğrultusunda hazırlanacak bu tür özellik arz eden konut alanlarındaki avan projeler yerleşme, blok sayısı, blok ölçüleri, blok arası mesafesi, çekme mesafesi v.b. doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları, topografya, görünüm estetik ve silüet açısından ilgili belediyesinin uygun görüşü alındıktan sonra Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun uygun görüşü alınarak onaylanacaktır.

2.1.1. Onanlı Mevzii İmar Planları

Bu planı onay tarihinden önce onanmış ve 22.07.1983 Onanlı 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı'nda, şartları aynen kabul edilen iskan alanı lejandı ile korunmuş veya bu nazım planı uygun olarak yapılmış ve uygulama hükümlerinden başkaca hüküm getirilmemiş ise, uygulama imar planları, vaziyet planları veya mevzii imar planları kendi hükümleri ile geçerlidir. Ancak silüet alanlarında kalan onanlı mevzii imar planlarındaki bina yükseklikleri H:6.50 m. olmak üzere kendi plan kararlarına tabidir. Bu planın onay tarihinden önce ruhsat almış ve inşaatı başlamış parsellerde Mevzii İmar Planı şartları geçerlidir.

2.1.2. Silüet Alanlarındaki Konut Bölgeleri

Bu bölgeler, Boğaziçi su yolundan karşı sahil yolu ve karşı tepelerde ve en çok etkili bir şekilde, Birinci ve İkinci Boğaz Köprüsü ve çevre yollarından olmak üzere farklı açılardan görülen alanlardır.

Bu alanlarda, yeşil ve ağaçlı görünüm sağlanması Boğaziçi'nin doğal peyzaj ve silüet karakterinin korunabilmesi ön görülmüştür.

Bu alanlarda Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S) en çok 0.15, Kat Alanı Kat Sayısı (K.A.K.S) en çok 0.35, bina yüksekliği H:6.50 m'dir.

Bu bölgelerdeki uygulamalarda parsellerin bahçelerini ağaçlandırmak zorunludur ve her 20 m² için en az 1 ağaç dikilecektir.

2.1.3. Az Yoğun Konut Bölgeleri

Bu bölgeler genellikle mevcut düzensiz yapılaşmış olanlar olup, silüet hattında olmamakla beraber karşı tepelerde manzara noktalarında görülebilmekte ve Boğaziçi peyzajında etkin olmaktadır.

Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) en çok 0.15

Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) en çok 0.35

Bina Yüksekliği en çok H:6.50 m'dir.

2.1.4. Orta Yoğun Konut Bölgeleri

Bu bölgeler, 6785 sayılı İmar Yasası'nın yürürlüğe girmesinden önce ifraz edilmiş alanlar ile sonraki dönemlerde hisse tapulu ifraz alanları ve yerleşmelerdir.

Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) en çok 0.15

Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) en çok 0.45

Bina Yüksekliği en çok H: 9.50 m'dir.

2.2. YOĞUN KONUT BÖLGELERİ

- Geri görünüm Bölgesi'nde;

Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) en çok 0.15



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 14 / 49

Emsal Kullanımının Brüt Alan Üzerinden Yapılacağına İlişkin Belediye Yazısı



T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24635399-492-E.3867
Konu : İmar Dr.Hk.

02/10/2020

İlgi : 28/09/2020 tarihli ve 5430 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23 Parsel sayılı yerin imar durumunun ve parselde emsal (KAKS) hesabının net alan üzerindenmi, brüt alan üzerindenmi yapılacağı bilgisinin bildirilmesi istenmektedir.

İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23 Parsel; Boğaziçi Alanı, Gerigörünüm Bölgesi, Siluet Alanı içinde kalmakta olup, 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları'nda, kısmen "YOL", kısmen "PARK", kısmen de TAKS:0.15, KAKS:0.35, maksH:6.50m. yapılanma koşullarında "KONUT" alanında kalmaktadır.

Konut uygulamalarında 3194 sayılı İmar Yasası'nın 48. maddesi ile değiştirilen 2960 sayılı Boğaziçi Yasası'nın 10. maddesine istinaden emsal hesapları brüt arsa alanı üzerinden yapılmaktadır.

Ancak söz konusu parseli de kapsayan bölgede 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. Maddesi uygulaması yapılmadan ya da hissedar muvafakati alınmadan imar uygulaması yapılamamaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

e-imza

Serdar SARIAKÇALI
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı V.

01/10/2020 Raportör
01/10/2020 Birim Sorumlusu
01/10/2020 İmar ve Şeh. Md.

: Türkan GÜNEŞ TURAL
: Ömer TAYFUR
: Mahmut ALİKAYA

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.sariyer.bel.tr/BelgeDogrula?P=35595>

Pınar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul

Telefon No: 444 1 722

Faks No: (0212) 338 40 35

Kep Adresi:

e-Posta: imar@sariyer.bel.tr

İnternet Adresi: www.sariyer.bel.tr

Bilgi İçin : Türkan GÜNEŞ TURAL
Raportör

[R:6036357]



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

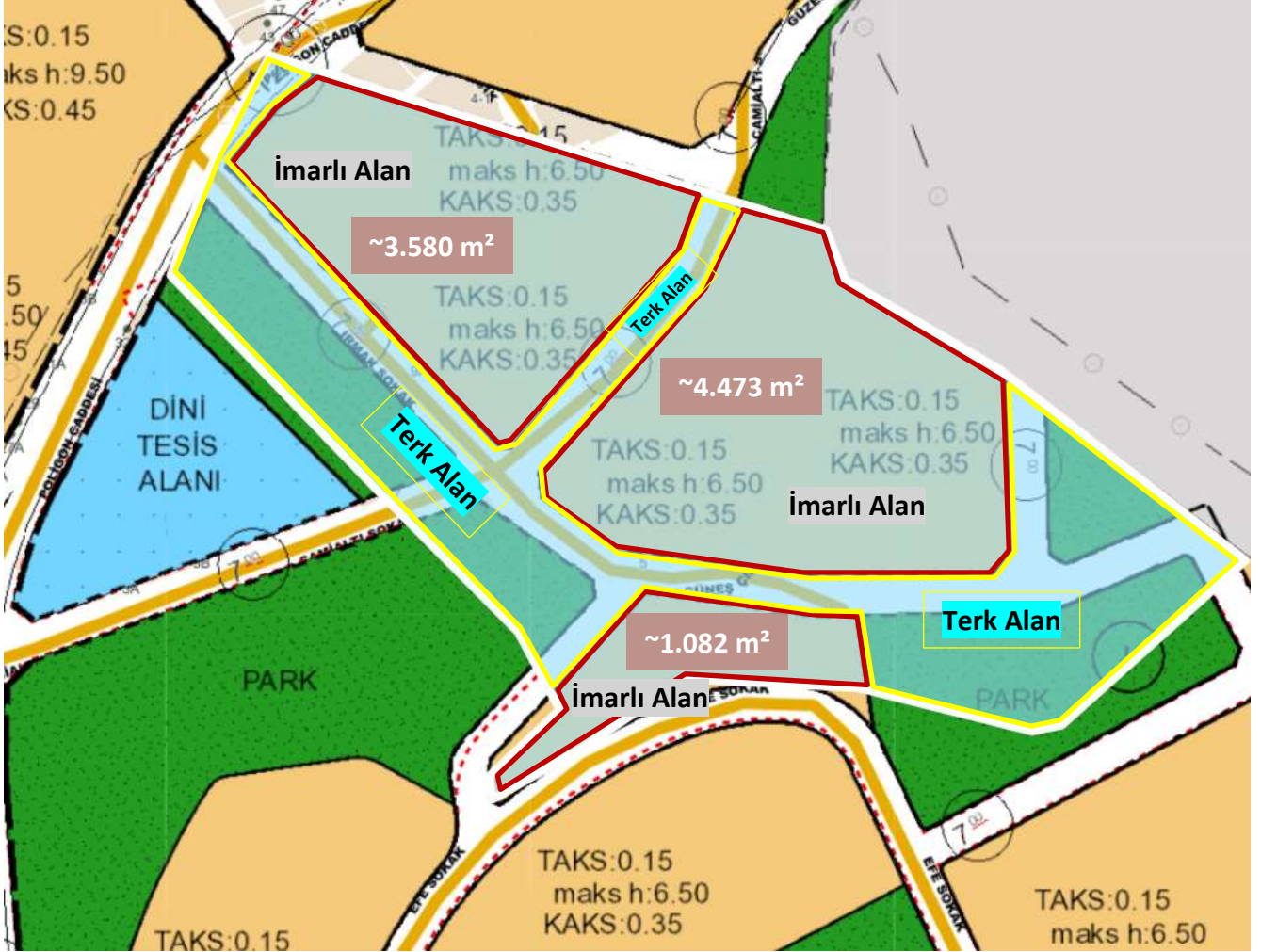


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 16 / 49

İmar Planı

Konum	Mahalle Adı	Pafta	Ada	Parsel	Alan
	POLİGON MAH.	50	380	23	15363 m ²



Sarıyer Belediyesi Kent Rehberi'nde değerlendirme konusu 380 Ada 23 Parselin imar planında 3 bölüm halinde yapılanma alanı bulunmakta olup parselin diğer alanı yol ve yeşil alan terki olarak görülmektedir.

Yaklaşık ölçümlere göre, 18. Madde uygulaması sonucu muhtemel yapılanma alanları toplamı yaklaşık 9.135 m² (3.580 m² + 4.473 m² + 1.082 m²) bulunmaktadır.

3580 Ada 23 Parsel yüzölçümü, TKGM Parsel Sorgu portalında 15.525 m², Kent Rehberine göre 15.363 m² olarak görülmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulamasında %45'e kadar bedelsiz terk uygulanabilmektedir.

Yukarıda yer alan planlama alanına göre yapılanma alanı %58.84, terk alan %41.16 olarak hesaplanmaktadır. %41.16 m² terk alanı (6.390 m²) %45'ten küçük olduğundan tamamının bedelsiz terk edilmesi beklenmektedir. Parselasyon planı hazırlanması ve onaylanması durumunda, parselin yüz ölçümü, konumu, geometrik şekli vb. özelliklerinde değişiklik olabileceği değerlendirilmektedir.

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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 18 / 49





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 19 / 49

E-İmar



Önemli! Bu imar durumu sayfası bilgilendirme amaçlı hazırlanmış olup, resmi işlemlerde kullanılamaz.

Sorgulama Sonuçları:

Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü
50	380	23	15363 m ²

Meri İmar Plan Adı: 1/1000 ÖLÇEKLİ SARIYER,GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGELERİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Tasdik Tarihi: 29.07.2003	Bina Yüksekliği (maks H): -	İnşaat Nizamı: -
Ölçeği: 1/1000	Bina Cephesi (maks): -	Kitle Tabanı: -
İlçe: Sarıyer	Bina Derinliği (maks): -	TAKS: -
Belediye: Sarıyer Belediyesi	Ön Bahçe: -	KAKS: 0.35
Mahalle: POLİGON MAH.	Yan Bahçe: -	EMSAL: -
Sokak/Mevkii: -	Arka Bahçe: -	Kot Alınacak Nokta: -

Plandaki Kullanım Amacı: PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, FUAR, OYUN ALANLARI,DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI

Özel Hükümler: Silüet alanında kalmaktadır.

Plan Notları: Plan notları indirmek için [buraya](#) tıklayın.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 20 / 49

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

Taşınmazın hisse hatasının hangi hissedardan kaynaklandığı belirlenmemektedir. İzale-i Şüyu davası farklı hissedar payına aittir.

Bahsedilen takyidatların tamamı müşterek olup Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin hisse devrine olumsuz bir etkisi yoktur. Ancak hisseli gayrimenkul satışında diğer hissedarları öncelikli alım hakkı (şufa) bulunmaktadır.

Beyanlarda, aplikasyon yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırı dışında yüzölçüm hatası olduğu belirtilmektedir.

3580 Ada 23 Parsel yüzölçümü, TKGM Parsel Sorgu portalında 15.525 m², Kent Rehberine göre 15.363 m² olarak görünmektedir. Parsel, 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulamasına tabi olup, uygulama sonrası hatanın giderileceği değerlendirilmektedir.

Diğer maliklerin hisseleri üzerinde yer alan şerhler dikkate alınmamıştır.

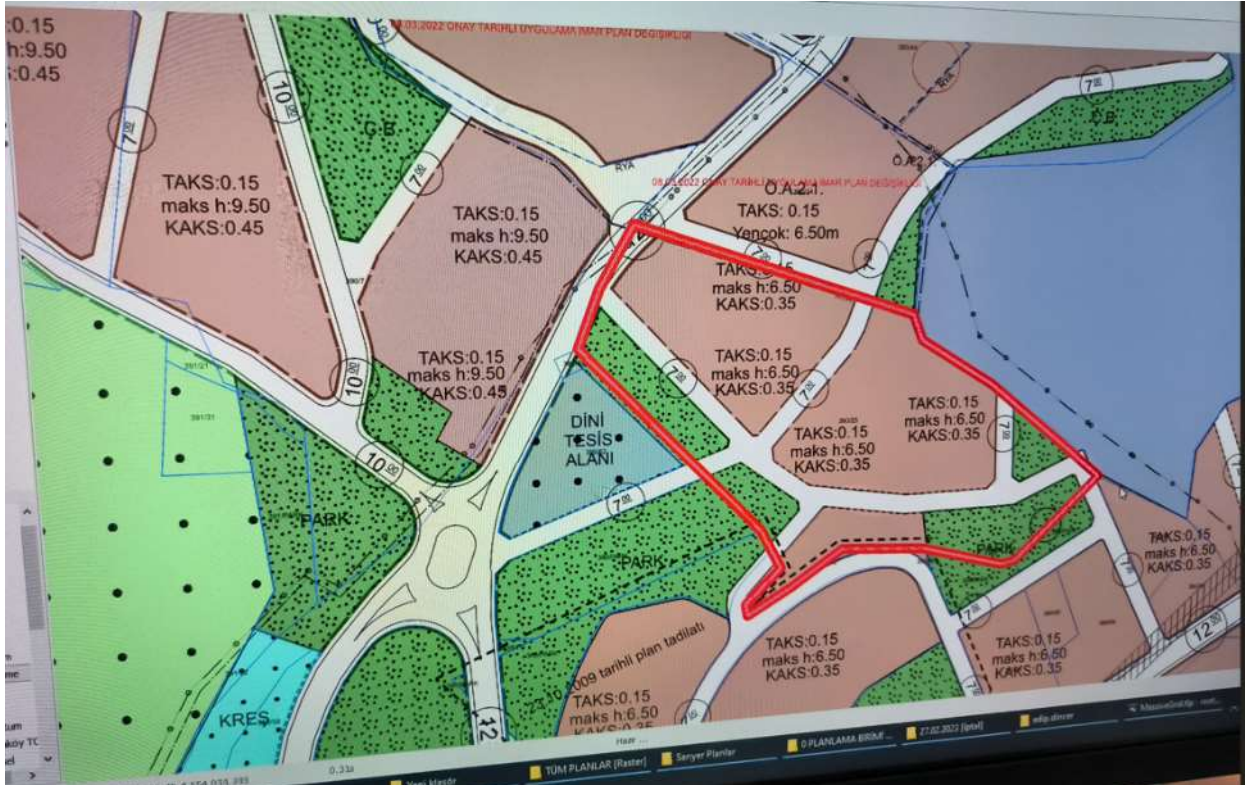
Parselde bazı hissedar paylarında kamu haczi bulunmaktadır. Bu durum diğer hissedarların da pay devrine engel nitelikte değerlendirilmektedir.

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 taşınmazın 199/5175 hissesi 11.02.2021 tarih 2474 yevmiye ile satış edinme sebebi ile Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

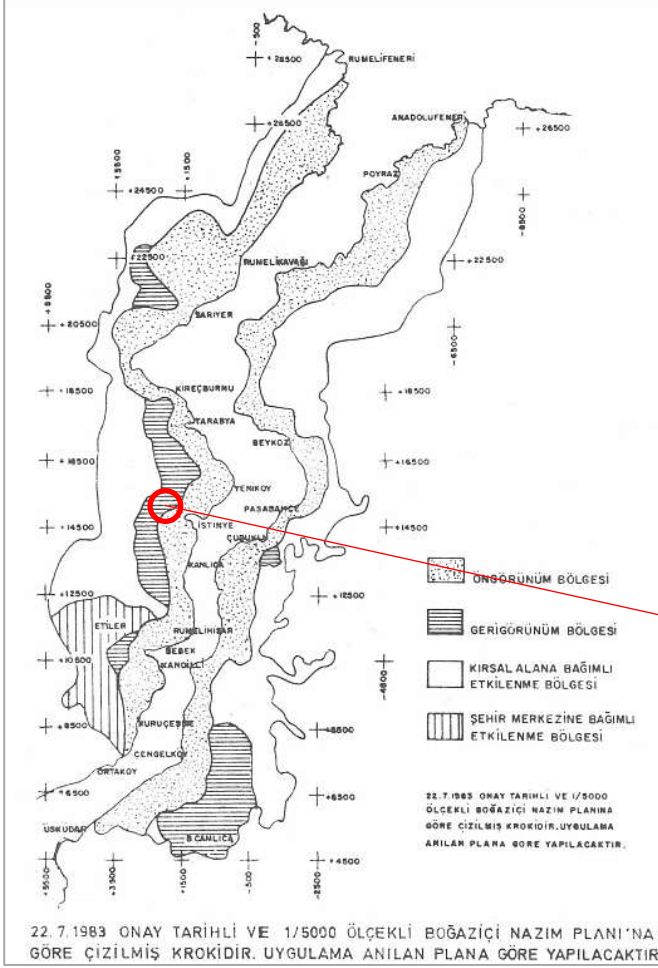
☎: 0 (212) 872 16 36

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



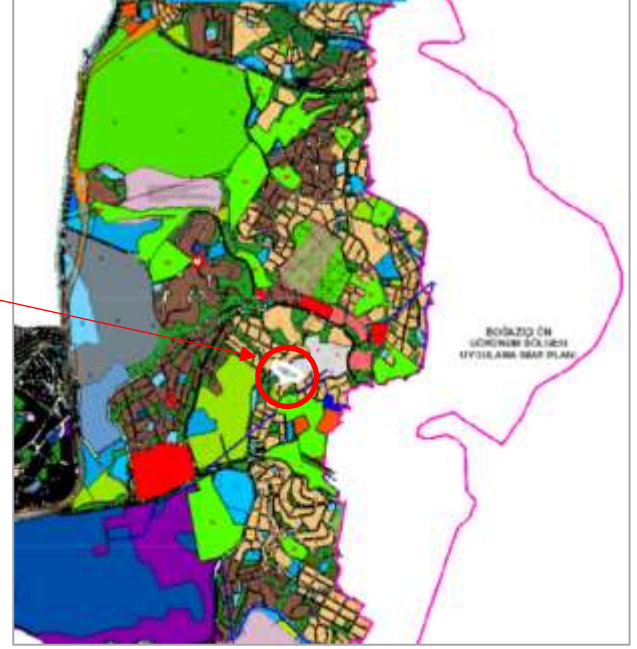
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 21 / 49



Yakın çevresi ağırlıklı olarak TAKS:0.15, KAKS:0.35 maxH=6.50 m. konut yapılanma şartlarındadır. Ayrıca Dini Tesis, Kreş, Kamusal, Spor ve Yeşil Alanlar bulunmaktadır.

Konut alanlarının bir kısmında nitelikli villa tarzı siteler bir kısmında düşük nitelikli yapılanmalar bulunmaktadır. Lokasyonda belediye hizmetleri bulunmaktadır.



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

Parsel tapuda "Tarla" nitelikli olmakla birlikte fiili olarak arsadır. Parselde çok sayıda hissedar bulunmaktadır. Parsel 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine tabi olup, bu madde uygulaması yapılmadan ve hissedar muvafakati olmadan yapılanma yapılamamaktadır. İmar planında yaklaşık %41.16 yol ve yeşil alan terki görülmektedir. Parselasyon planı hazırlanması ve onaylanması durumunda, parselin yüz ölçümü, konumu, geometrik şekli vb. özelliklerinde değişiklik olabileceği değerlendirilmektedir.

Parselde imarlı kalan alanlarda TAKS:0.15, KAKS:0.35 maxH=6.50 m. konut yapılanma şartları bulunmakta ve emsal brüt alan üzerinden uygulanmaktadır.

Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır. Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır.

Ruhsatsız yapılara yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 22 / 49
--	---	--

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

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır.

Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır.

Ruhsatsız yapılara yönelik yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır.

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

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir.

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

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 23 / 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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 24 / 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.

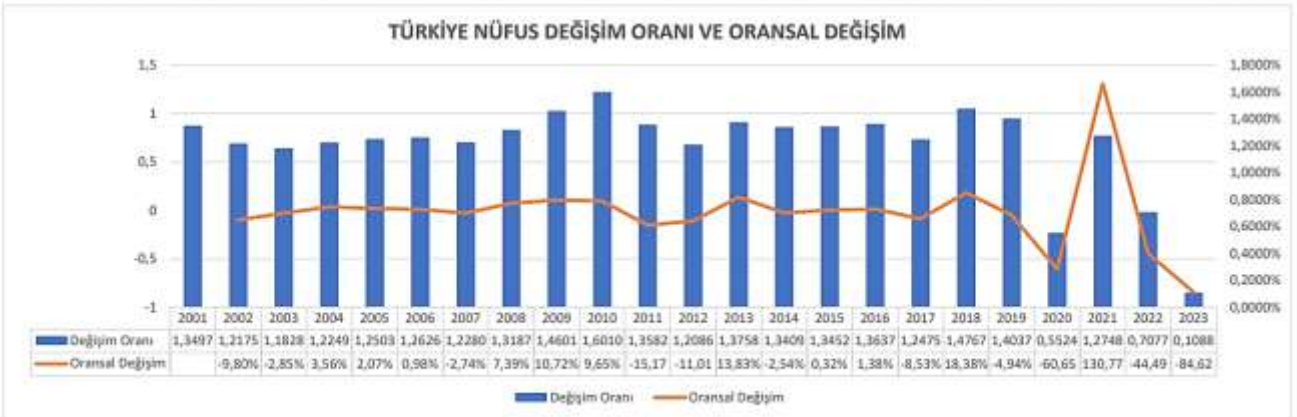
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller 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	868 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 25 / 49

İstanbul İli

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

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

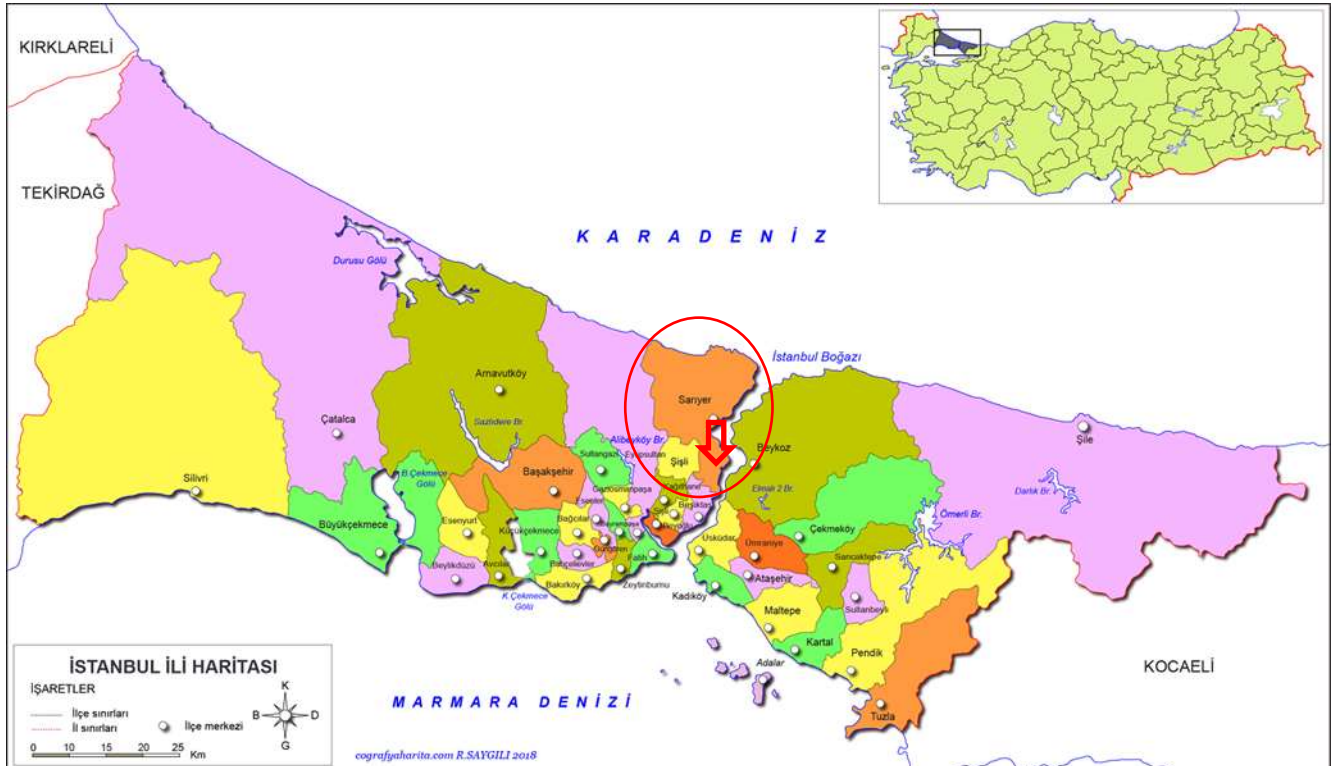
İstanbul, 81 ilden önemli ölçüde çektiği nüfusla Türkiye'nin kültür mozaigidir.

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

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

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

İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ			
AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	3582.71	ANADOLU YAKASI TOPLAM ALANI	1898.12
AVRUPA YAKASI KARA ALANI	3474.06	ANADOLU YAKASI KARA ALANI	1869.13
AVRUPA YAKASI GÖL ALANI	88.65	ANADOLU YAKASI GÖL ALANI	28.99
İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km ²			
GÖL, BARAJ VE BENTLER		GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• B.ÇEKMECE GÖLÜ	34,20 km ²	• ÖMERLİ BARAJI	21,07 km ²
• KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	15,49 km ²	• DARLIK BARAJI	6,30 km ²
• TERKOS GÖLÜ	36,14 km ²	• ELMALI BARAJI	0,91 km ²
• ALBİREYKÖY BARAJI	1,06 km ²	• KAMİL ABDOĞ GÖLÜ	1,06 km ²
• SAZLIDERE BARAJI	0,07 km ²		
• AYVAT BENDİ	0,03 km ²		
• KÖMÜRCÜ BENDİ	0,03 km ²		
• VALİDE SULTAN BENDİ	0,04 km ²		
• S. MAHMUT BENDİ	0,02 km ²		
• KIRAZLI BENT	0,01 km ²		
• BÜYÜK BENT	0,15 km ²		
• TOPUZLU BENT	0,02 km ²		



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 26 / 49

İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

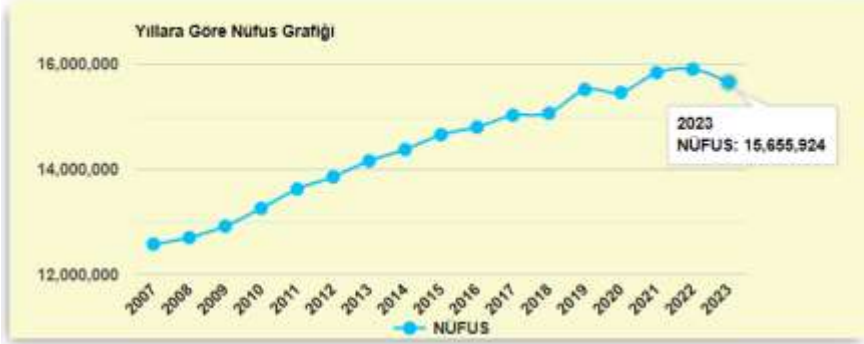


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI % -1,61
AZALIŞ MİKTARI 252.027

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 Sarıyer İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 3,249 Skor ile 1. Kademe 14., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 10. sırada yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 27 / 49
--	---	--

Sarıyer İlçesi

Sarıyer'in çok eski bir yerleşim bölgesi olması nedeniyle, tarihi yapıları, çeşmeleri, camileri, hamamları ve doğal zenginlikleriyle turizmi çeken bir yapıdadır. İstanbul'un bir nevi akciğerleri olan doğası, ormanları, denizi ile Sarıyer'de, çevre ilçelerden mesire ve piknik yerlerine gelen insanlarla iç turizm hareketliliği yaşanmaktadır.

Özellikle kıyı kesiminde otel, motel, lokanta ve barlar yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker.

Belgrad Ormanında yer alan orman içi dinlenme yerlerindeki gezi yolları, piknik alanları, kır gazinoları, özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker.

Sarıyer tarihi eser bakımından oldukça zengin bir bölgedir. Bizans'tan önceki döneme ait tarihi kalıntılardan Osmanlıya ve bugüne kadar pek çok çeşitli tarihi miras kalmıştır.

Bizans'tan kalma, Yeni Mahallede bir mezar, Baltalimanı'nda bir su sarnıcı, Bahçeköy'de su kemerleri Büyükdere'de kiliseler, Rumeli Fenerinde manastır ve Ayazma harabeleri bulunmaktadır.

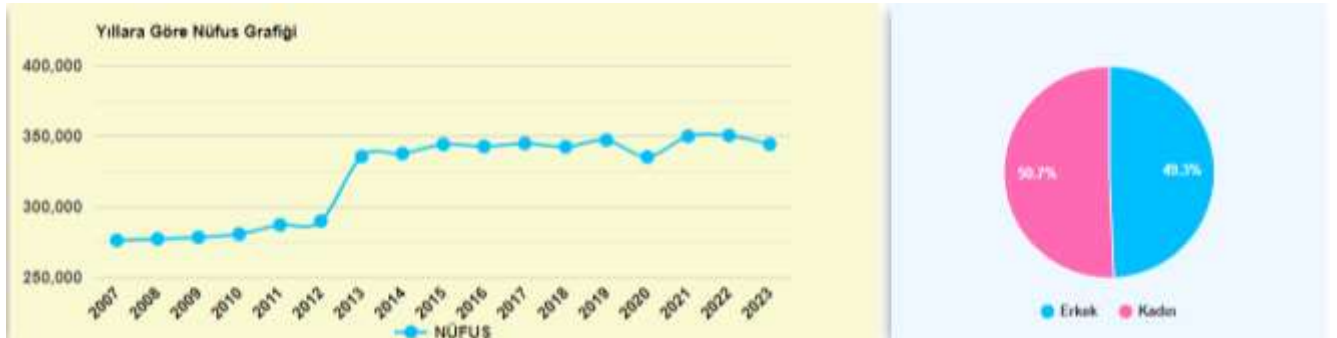
Osmanlılar ise bölgeye kendi kültür ve geleneklerinin damgasını vurmuş, dini ve siyasi eserler bırakmışlardır. Bunlar Boğazın karakterini etkileyen temel yapılarıdır. Cami, çeşme, hamam vs. Başlıcaları; Ali Kethüda Camisi, Ali Paşa Camisi, Cerrah Mahmut Efendi Camisi, Emirgan Cami, Ali Pertev Cami, İskele Cami, Büyükdere Kethüda Cami, Baltalimanı Camisi, Kireçburnu Camisi, Osman Reis Camisi, Reşitpaşa Camisi, Sarıyer Hamamı, Büyükdere Hamamı, Emirgan Hamamı, İstinye Hamamı, Rumelihisarı Hamamı, Rumeli Kavağı Hamamı, Tarabya Hamamı ve Yeniköy Hamamı, Eski Zaptiye Karakolu, Mihrişah Valide Sultan Çeşmesi, İstinye Çeşmesi, Sultan I. Abdülhamid Çeşmesi, Rizeli Hacı Bayram Kaptan Çeşmesi, II. Mahmut Çeşmesi, Reşitpaşa Çeşmesi, Ermeni Çeşmesi ve İshak Ağa Çeşmesi'dir.

Ayrıca, Pania Ayazması Ayia Kiriaki Ayazması, Ayia Paraskevi Ayazması, Ayia Trias Rum Ortodoks Kilisesi Durmuş Dede Tekkesi, Nafi Baba Tekkesi, Santukhd Kilisesi bulunmaktadır.

İSTANBUL SARIYER NÜFUSU: 344.250	ÖNCEKİ YILA GÖRE AZALIŞ ORANI %1,77 AZALIŞ MİKTARI 6.204
---	---

Sarıyer nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %1,77 (6.204 kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL SARIYER NÜFUSU DETAY	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	174.544
Toplam Nüfus	344.250	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	169.706	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	174.544	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	344.250	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	169.706	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	38



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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa **28 / 49**

Sarıyer Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
SARIYER	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-İSTİNYE	3

DASK risk bölgesine göre İstinye Mahallesi, 3. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

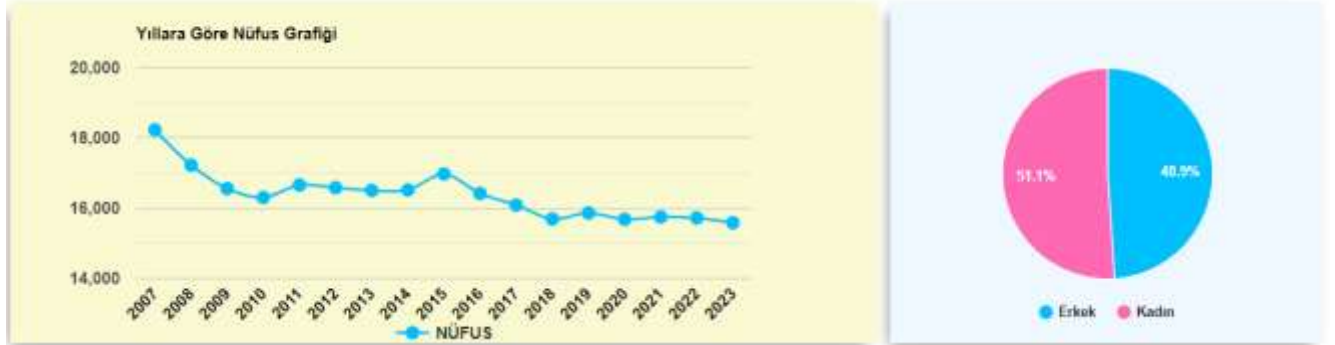
İstinye Mahallesi

İSTANBUL SARIYER İSTİNYE MAHALLESİ NÜFUSU: 15.584	ÖNCEKİ YILA GÖRE AZALIS ORANI %0,87 AZALIS MİKTARI 137
--	---

İSTİNYE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	15.584
Bağlı Olunan İlçe Adı	SARIYER	Erkek Nüfusu	7.628
Bağlı Olunan Belediye Adı	SARIYER	Kadın Nüfusu	7.956
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL SARIYER İSTİNYE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



İstinye Mahallesi, 2023 nüfusuyla Sarıyer 38 mahallesi arasında 6. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 29 / 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 artırım ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

¹ [TCMB](#)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 30 / 49
--	---	--

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

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.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

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

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

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 31 / 49

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

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

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

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

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

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

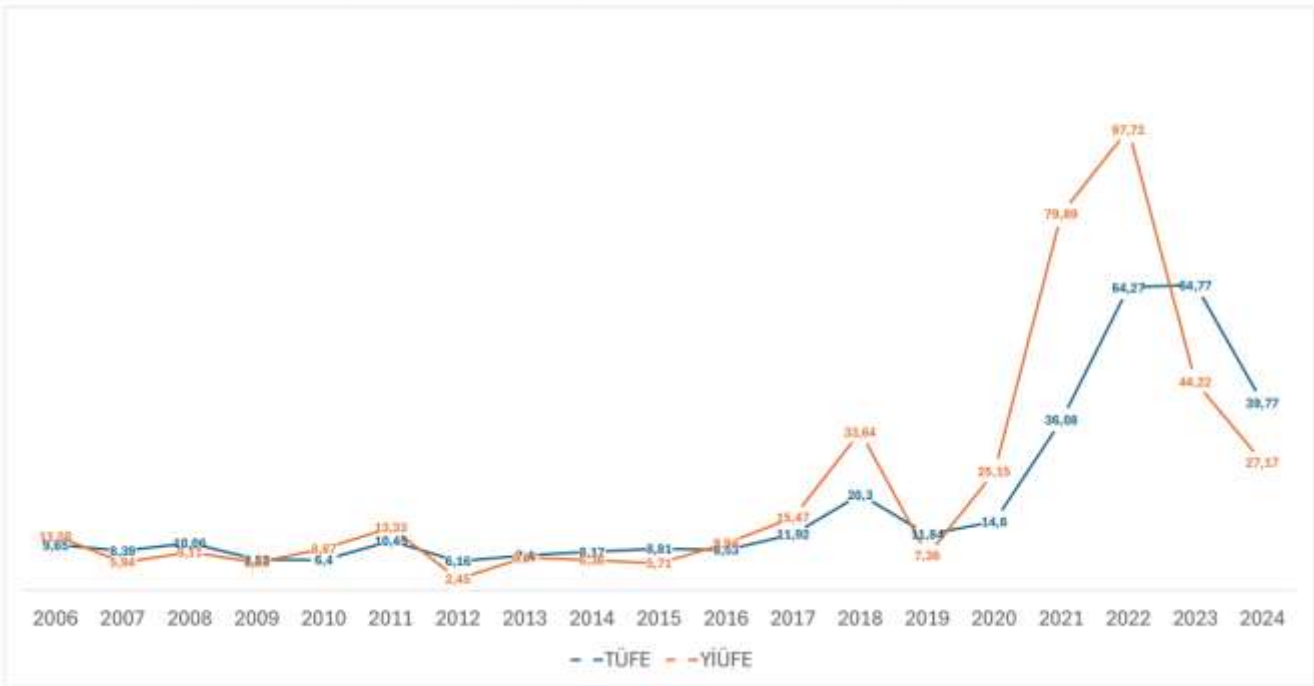
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 32 / 49

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024
Domestic producer price index and rate of change, October 2024
[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

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

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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 33 / 49

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

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

		F						41			41.00.1						41.00.2		
		İnşaat						Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,36		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,10%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	112,75	131,46
2017	12	138,14	16,16%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	136,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,56	26,96%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	176,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	236,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	654,85	67,41%	716,43	784,89	556,28	706,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	67,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,63%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1168,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1488,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,48	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024



4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

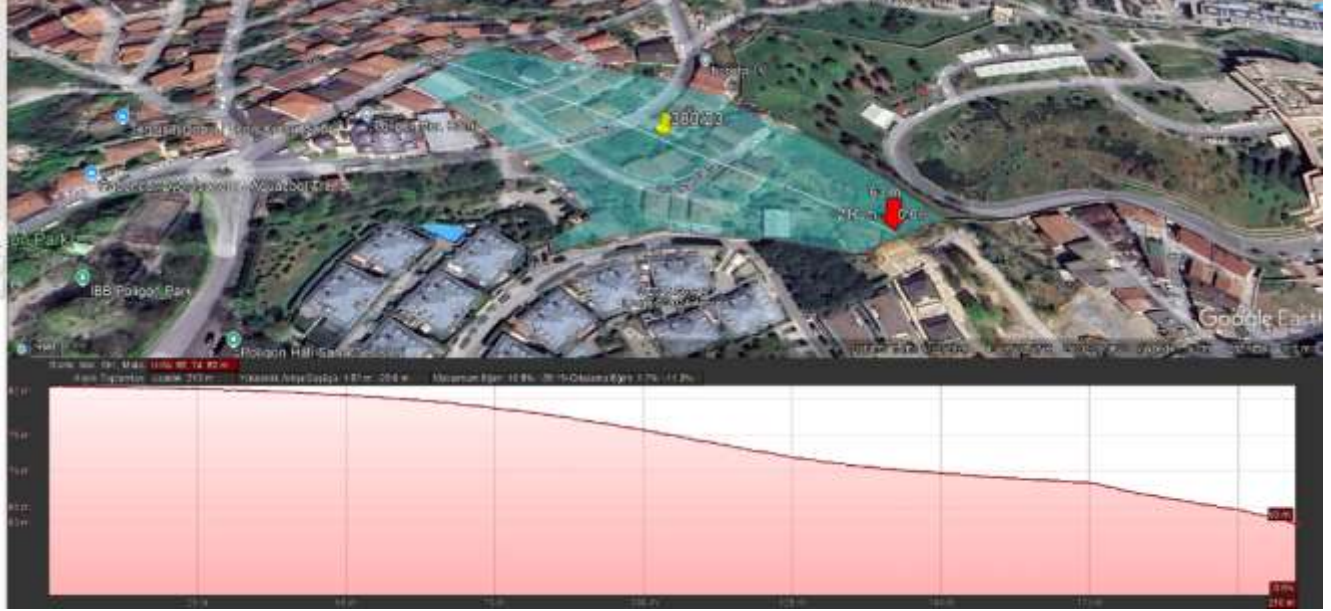


Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, Kaplıca Mevkii 380 ada 23 parsel "tarla" vasıflı taşınmaz 15.525,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir ve parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Parsel üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş çok sayıda yapı ile yollar ve boş alanlar bulunmaktadır.

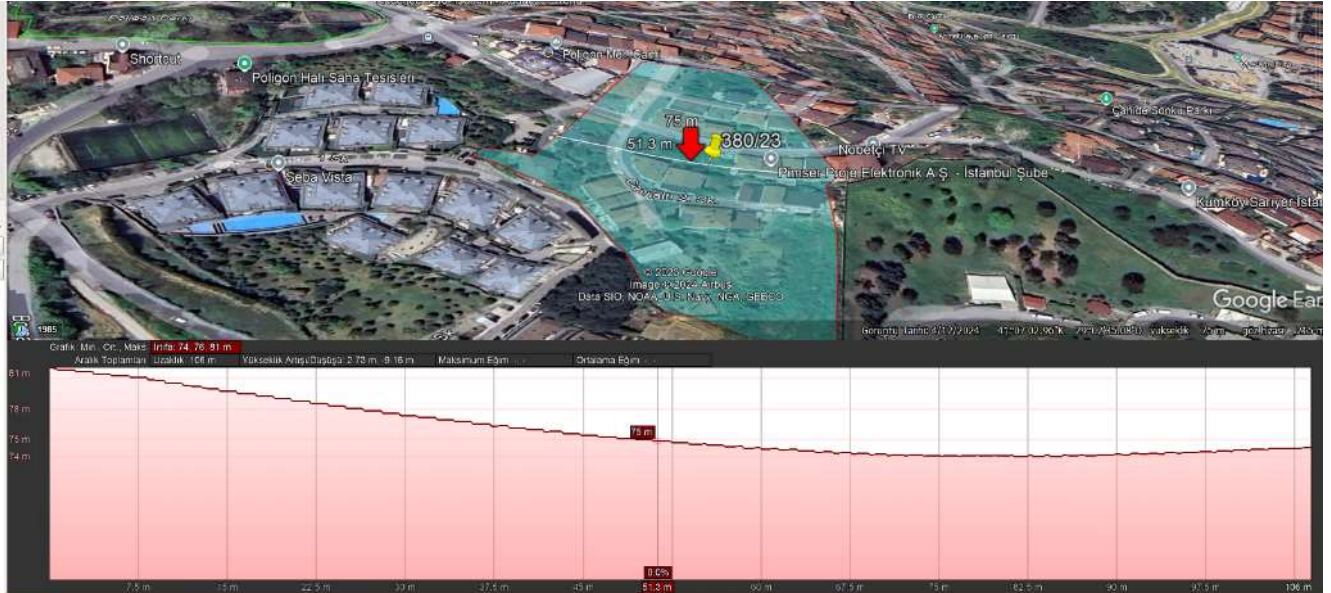


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa **34 / 49**



Parselde uzun yönde alınan arazi kesitinde, İstanbul Boğazı'na doğru azalan ortalama yaklaşık %9 eğim görülmektedir (210 m.'de 19 m. kot farkı. 82 rakımdan 63 rakıma azalma).

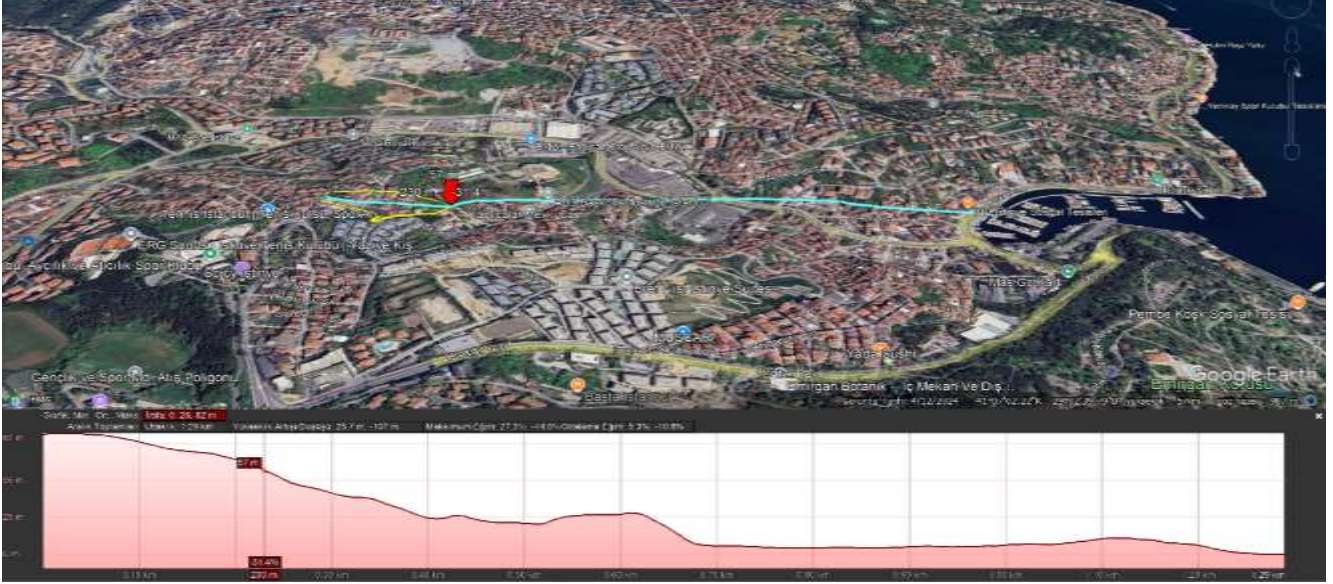


Parselde dar yönünde yukarıda yer alan kesit çizgisine göre ortalama yaklaşık %8,64 eğim görülmektedir (106 m.'de 7 m. kot farkı. 81 rakımdan 74 rakıma azalma).



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 35 / 49



Parselin kuzeybatı tarafından başlayıp İstinye İskelesi yönüne doğru alınan arazi kesitinde, arazinin eğiminin düştüğü, parselin başlangıcına göre yaklaşık 27 m. kot farkı olduğu, yapılanma durumunda manzara açısından kademeli bir şekilde yüksekten alçağa doğru yapılaşmalarda bazı yapılarda deniz görüşünün mümkün olabileceği düşünülmektedir.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımın kolay olması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. ✓ Belediye hizmetlerinden istifade etmesi. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Kısmen İstanbul Boğazı manzarası bulunması.	ZAYIF ✓ Hisseli parsel olması ve hissedar sayısının fazlalığı. ✓ Parsel çok sayıda ruhsatsız yapı bulunması. ✓ Parseldeki ruhsatsız yapılardan bazıları için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması. ✓ Parselin, 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi uygulamasına tabi olması, %14,16 civarı yol ve yeşil alan terklerinin bulunması.
FIRSAT ✓ İmar mevzuatına uygun yapılanması sonrası değer artışı beklenmesi.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi. ✓ Parseldeki ruhsatsız olup Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapılar ile hissedar sayısının fazlalığı, uygulama için tüm hissedarların onayının gerekmesine nedeniyle uygulama sürecinin çok uzun zaman alabileceği.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 36 / 49
--	---	--

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

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır.

Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır.

Ruhsatsız yapılara yönelik yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır.

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
4.5.'te açıklanmıştır.

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

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır.

Söz konusu yapılar mesken amaçlı kullanılmakta olup belediye hizmetlerin istifade etmektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 37 / 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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 38 / 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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 39 / 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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 40 / 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 gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

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

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

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

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, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 41 / 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) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 42 / 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 43 / 49

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

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal 1 Betül A. / 0546 611 70 46

Değerleme konusu parselde aynı yapılanma koşullarına sahip, Ferahevler Mahallesi'nde 388 Ada 25 parselde 156 m² hisse 3.400.000 TL (21.795 TL/m²) bedelle satılıktır.

Değerleme konusu parsel daha iyi konumdadır.

Emsal 2 PROFESYONEL REALTORS / 0541 978 31 80

Değerleme konusu parselde aynı yapılanma koşullarına sahip, Ferahevler Mahallesi'nde 388 Ada 26 parselde 150 m² hisse 3.750.000 TL (25.000 TL/m²) bedelle satılıktır.

Değerleme konusu parsel daha iyi konumdadır.

Emsal 3 EMİRALAS Gayrimenkul ve Danışmanlık / 0532 456 07 07

Değerleme konusu parselde aynı yapılanma koşullarına sahip, Tarabya Mahallesi'nde 1550 Ada 2 parselde 183 m² hisse 5.000.000 TL (27.332 TL/m²) bedelle satılıktır.

Değerleme konusu parsel daha iyi konumdadır.

Emsal 4 / ÜNAL Emlak Pazarlama / 0532 257 60 20

Değerleme konusu parselde göre yapılanma koşulları daha yüksek (TAKS:0.15 KAKS:0.45 maksH=9.50 m.) Cumhuriyet Mahallesi'nde 508 Ada 20 parselde 200 m² hisse 5.600.000 TL (28.000 TL/m²) bedelle satılıktır.

Değerleme konusu parsel daha iyi konumdadır.

Emsal 5 Hasan Odabaşı / 0544 158 05 44

Değerleme konusu parselde göre yapılanma koşulları daha yüksek (TAKS:0.15 KAKS:0.45 maksH=9.50 m.) Cumhuriyet Mahallesi'nde 527 Ada 2 parselde 200 m² hisse 6.350.000 TL (31.750 TL/m²) bedelle satılıktır.

Değerleme konusu parsel daha iyi konumdadır.

Emsal 6 REMAX Sonuç / 0533 761 09 09

Değerleme konusu parselde göre yapılanma koşulları daha yüksek (TAKS:0.15 KAKS:0.60 maksH=12.50 m.) Cumhuriyet Mahallesi'nde 462 Ada 1 parselde 302 m² hisse 11.500.000 TL (38.079 TL/m²) bedelle satılıktır.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Ada	Parsel	TAKS	KAKS	Fiyat (TL)	Hisse m ²	Satışa Sunan	İletişim
1	Ferahevler	388	25	0,15	0,35	3.400.000	156	Betül A.	0546 611 70 46
2	Ferahevler	388	26	0,15	0,35	3.750.000	150	PROFESYONEL REALTORS	0541 978 31 80
3	Tarabya	1550	2	0,15	0,35	5.000.000	183	EMİRALAS Gayrimenkul ve Dan.	0532 456 07 07
4	Cumhuriyet	508	20	0,15	0,45	5.600.000	200	ÜNAL Emlak Pazarlama	0532 257 60 20
5	Cumhuriyet	527	2	0,15	0,45	6.350.000	200	Hasan Odabaşı	0544 158 05 44
6	Cumhuriyet	462	1	0,15	0,60	11.500.000	302	REMAX Sonuç	0533 761 09 09



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel
(Tarla)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0033
Sayfa 44 / 49

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



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

Emsal No	Mahalle	Ada	Parsel	TAKS	KAKS	Fiyat (TL)	Hisse m ²	TL/m ²	Pazarlık %	Pazarlıklı TL/m ²	Emsal Uyum %	Emsal Düzeltme	Konum Düzeltme	Uyum TL/m ²
1	Ferahevler	388	25	0,15	0,35	3.400.000	156	21.795	-5%	20.705	0%	20.705	25,00%	25.881
2	Ferahevler	388	26	0,15	0,35	3.750.000	150	25.000	-5%	23.750	0%	23.750	25,00%	29.688
3	Tarabya	1550	2	0,15	0,35	5.000.000	183	27.322	-5%	25.956	0%	25.956	35,00%	35.041
4	Cumhuriyet	508	20	0,15	0,45	5.600.000	200	28.000	-5%	26.600	-22%	20.689	40,00%	28.964
5	Cumhuriyet	527	2	0,15	0,45	6.350.000	200	31.750	-5%	30.163	-22%	23.460	40,00%	32.844
6	Cumhuriyet	462	1	0,15	0,60	11.500.000	302	38.079	-5%	36.175	-42%	21.102	30,00%	27.433
Ortalama														29.975

Lokasyondaki tarla (fiili arsa) nitelikli hisse satışı olan gayrimenkullerde pazarlık, yapılanma emsal oranı ve konumları dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmış, 29.975 TL/m² Pazar değeri bulunmuş, 30.000 TL/m² takdir edilmiştir.

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

5.1.4.'te değerlendirme konusu tarla (fiili arsa) nitelikli parsel için 30.000 TL/m² Pazar değeri takdir edilmiştir.

Buna göre;

Parsel Değeri; 15.525 m² x 30.000 TL/m² = 465.750.000 TL bulunmaktadır.

ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş. 199/5175 pay karşılığı 597 m² için;

597 m² x 30.000 TL/m² = 17.910.000 TL bulunmuş, 17.900.000 TL pazar değeri kabul edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 45 / 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.

Tarla (fiili arsa) değerlemesi olup maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Çalışma konusu tarla (fiili arsa) nitelikli gayrimenkul hissesi pazar değeri için yapılmış olup, Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmış, hisseli gayrimenkul kira geliri bulunmamakta olup kira çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 46 / 49
--	---	--

- 5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**
Kullanılmamıştır.
- 5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**
Kullanılmamıştır.
- 5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**
Kullanılmamıştır.
- 5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**
Uygulama zorluğu bulunmakla birlikte, imar planına uygun yapılaşma en uygun kullanım olarak değerlendirilmektedir.
- 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**
5.1.5.'te yapılan **Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemine** göre ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş. 199/5175 pay karşılığı 597 m² için; **17.900.000 TL pazar değeri** bulunmaktadır.
- 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**
Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır. Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır. Ruhsatsız yapılara yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır.
- 6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**
TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.
TAKBİS tarihi itibarıyla, parselde bazı hisseler üzerinde yer alan kamu hacizleri, diğer hissedarların hisse devrine engel niteliktedir. Söz konusu haciz kayıtları kaldırılmadan devir yapılamamaktadır.
- 6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**
İncelenen belgeler kapsamında kamu haczi devre engel nitelikte değerlendirilmektedir.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 47 / 49
--	---	--

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

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır. Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır. Ruhsatsız yapılara yönelik yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır.

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.)

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır. Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır. Ruhsatsız yapılara yönelik yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır. Parselin tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu değildir.

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

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

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

Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olmaması, imar uygulamasına tabi olması (18. Madde), çok fazla hissedar bulunması, parsel üzerinde çok fazla ruhsatsız, bir kısmı Yapı Kayıt Belgeli Yapı bulunması, fiili yer belirlemesinin

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 48 / 49
--	---	--

uzun süre alabilecek olması ve kamu hacizleri nedenleriyle GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı değerlendirilmiştir.

Diğer yandan;

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı '(Değişik: RG-9/10/2020-31269) **Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde** metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." ifadesi yer almaktadır.

Burada da ortaklığın mülkiyeti ifadesi açık olmamakla birlikte tam mülkiyet olarak değerlendirilmektedir.

Oysa parselde çok sayıda hissedar ve yapı kayıt belgeli yapı bulunmaktadır. Parsel 18. Madde uygulamasına tabi olup, uygulanması halinde parsel tarla niteliğinden çıkarak arsa niteliği kazanmış olsa bile çözüm sürecinin belirsizliği söz konusudur.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır. Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır. Ruhsatsız yapılara yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır. Parselin tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu değildir.

Değerleme konusu hisse üzerinde TAKBİS tarihi itibarıyla devri engelleyen Kamu hacizleri bulunmaktadır. Haciz her ne kadar hisse üzerinde gösterilse de haczin uygulanacağı yer belirsizdir. Diğer yandan, hisseli olması nedeniyle diğer hissedarların ön alım hakkı bulunmaktadır.

Parsel, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine tabi olup DOP kesinti oranı yaklaşık %41.16 olarak hesaplanmaktadır. %41.16 m² terk alanı (6.390 m²) %45'ten küçük olduğundan tamamının bedelsiz terk edilmesi beklenmektedir. Parselasyon planı hazırlanması ve onaylanması durumunda, parselin yüz ölçümü, konumu, geometrik şekli vb. özelliklerinde değişiklik olabileceği değerlendirilmektedir.

Parsel üzerinde ruhsatsız yapılanmanın fazlalığı, mer'î plan şartlarının üzerinde yapılanmalar bulunması, bazı yapılar için Yapı Kayıt belgesi alınması, çözüm için uzun ve önemli hukuki süreçler yaşanmasına neden olabilecektir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş. 199/5175 pay karşılığı 597 m² için; KDV hariç 17.900.000 TL pazar değeri takdir edilmiştir

Tarla (fiili olarak arsa) nitelikli gayrimenkul 199/5175 pay karşılığı 597 m² için Nihai olarak ;

17.900.000 TL (OnyedimilyonDokuzyüzBinTürkLirası) + KDV

Pazar değeri takdir edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Sarıyer, İstinye Mah. 380 Ada 23 Parsel (Tarla)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0033 Sayfa 49 / 49
--	---	---

Ekler

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