



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel (1 Dükkan-74 Ofis)



2024-ŞGYO-0042

31.12.2024

İş bu rapor kapak+54 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 1 / 54

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1. RAPORUN TARİHİ	7
1.2. RAPORUN NUMARASI	7
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	7
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	7
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	7
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	7
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	7
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	8
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	8
BEYANLAR	9
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	11
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	11
3.1.1. YERİ VE KONUMU	11
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	12
3.1.3. TAPU KAYITLARI	13
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	14
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	17
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	21
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	21
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	21
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	21
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	22
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	28

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 2 / 54
--	---	---

4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	32
4.4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	32
4.5.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	34
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.....	34
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.....	34
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	48
7.	SONUÇ.....	52
7.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	52
	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	52

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 3 / 54
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 (Çoklu Rapor Sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0042
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 parselde, “36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, muhtelif katlarda yer alan 1 adet dükkan ve 74 adet ofis nitelikli, toplam 75 bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Merkez (Emniyet Evleri) Mahallesi, Akarsu Caddesi, No: 3, Kağıthane / İSTANBUL

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (Rapora konu 75 adet bağımsız bölüm) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmazlar ofis kullanımlı olup görülen gezilen katlarda bir kısmının boş olduğu görülmüştür.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri 3.1.3. ’te yer almaktadır.
İmar Durumu Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazların yer aldığı 8836 ada 4 no.lu parselin; 31.12.2007 – 22.01.2010 – 20.05.2024 tasdik tarihli, Kağıthane 3. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Ticaret” alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Emsal: 2,50, H (Yençok)= 25 Kat (75,50 m) olacak şekilde yapılaşma şartlarında sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. 08.09.1995 onaylı 1/1000 ölçekli Büyükdere Caddesi Güzergahı U.İ.P. şartları geçerlidir. İSKİ isale hattı güzergahlarında İSKİ’den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.*Su terazisi alanı lejantlı alanda, İSKİ’den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planda VHS simgesi ile gösterilmiş olan “Vakıf Hamidiye Suyu Eski İsale Hattı” lejantında kalan yerlerde alınacak olan İSKİ görüşlerine uyulmak kaydıyla, içinde bulundukları yapı adasının yapılaşma şartıyla uygulama yapılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 4 / 54
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli yapıda yer alan 1 adet dükkan, 74 adete ofis nitelikli toplam 75 bağımsız bölüm için, KDV Hariç 4.307.000.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 15.955.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri

4.307.000.000,00 TL (DörtMilyarÜçyüzyediMilyonTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

15.955.000 ,00 TL/Ay (OnbeşMilyonDokuzyüzellibeşBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

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

Takdir edilen Pazar Değeri ve Pazar Kirası, bağımsız bölüm bazlı olarak takip eden sayfada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
 İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
 2024-ŞGYO-0042
 Sayfa 5 / 54

Sıra No	B.B. No	Kat	Tapu Niteliği	Brüt (m²)	Bağımsız Bölüm Pazar Değeri (TL)	Bağımsız Bölüm Pazar Kirası (TL)
Toplam				22.316,44	4.307.000.000	15.955.000
1	4	ZK	Dükkan	60,77	12.670.000	47.000
2	10	ZK	Ofis	90,60	18.360.000	68.000
3	14	2. Asma Kat	Ofis	465,61	89.860.000	333.000
4	15	2. Asma Kat	Ofis	333,26	66.250.000	245.000
5	16	2. Asma Kat	Ofis	341,70	67.920.000	252.000
6	17	2. Asma Kat	Ofis	410,25	79.970.000	296.000
7	18	2. Asma Kat	Ofis	330,09	66.250.000	245.000
8	19	2. Asma	Ofis	640,15	121.070.000	449.000
9	20	1. NK	Ofis	210,04	42.970.000	159.000
10	21	1. NK	Ofis	382,11	78.170.000	290.000
11	22	1. NK	Ofis	54,73	11.410.000	42.000
12	23	1. NK	Ofis	752,59	142.340.000	527.000
13	24	1. NK	Ofis	580,52	109.800.000	407.000
14	25	2. NK	Ofis	1.050,01	174.270.000	645.000
15	26	2. NK	Ofis	970,30	161.050.000	597.000
16	27	3. NK	Ofis	436,72	86.810.000	322.000
17	28	3. NK	Ofis	213,94	43.770.000	162.000
18	29	3. NK	Ofis	168,44	34.460.000	128.000
19	32	4. NK	Ofis	91,33	18.680.000	69.000
20	34	5. NK	Ofis	463,89	92.210.000	342.000
21	35	5. NK	Ofis	123,65	25.300.000	94.000
22	36	5. NK	Ofis	231,55	47.370.000	175.000
23	37	6. NK	Ofis	108,15	22.120.000	82.000
24	38	6. NK	Ofis	112,85	23.090.000	86.000
25	39	6. NK	Ofis	112,85	23.090.000	86.000
26	40	6. NK	Ofis	121,31	24.820.000	92.000
27	41	6. NK	Ofis	250,15	51.170.000	190.000
28	42	6. NK	Ofis	113,79	23.280.000	86.000
29	48	9. NK	Ofis	275,23	52.060.000	193.000
30	49	9. NK	Ofis	282,24	53.380.000	198.000
31	50	9. NK	Ofis	280,08	52.970.000	196.000
32	51	10. NK	Ofis	276,14	52.230.000	193.000
33	52	10. NK	Ofis	283,12	53.550.000	198.000
34	53	10. NK	Ofis	278,29	52.630.000	195.000
35	54	11. NK	Ofis	275,96	58.050.000	215.000
36	55	11. NK	Ofis	283,49	59.640.000	220.000
37	56	11. NK	Ofis	278,11	58.500.000	217.000
38	57	12. NK	Ofis	276,32	52.260.000	194.000
39	58	12. NK	Ofis	283,30	53.580.000	199.000
40	59	12. NK	Ofis	277,93	52.570.000	195.000
41	60	13. NK	Ofis	275,61	52.660.000	195.000
42	61	13. NK	Ofis	282,58	53.990.000	200.000

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
 2024-ŞGYO-0042
 Sayfa 6 / 54

43	62	13. NK	Ofis	279,36	53.380.000	198.000
44	63	14. NK	Ofis	249,19	47.610.000	176.000
45	64	14. NK	Ofis	285,49	54.550.000	202.000
46	65	14. NK	Ofis	280,07	53.510.000	198.000
47	66	15. NK	Ofis	246,47	47.090.000	174.000
48	67	15. NK	Ofis	286,83	54.800.000	203.000
49	68	15. NK	Ofis	281,45	53.770.000	199.000
50	69	16. NK	Ofis	222,04	42.420.000	157.000
51	70	16. NK	Ofis	284,86	54.430.000	202.000
52	71	16. NK	Ofis	279,99	53.500.000	198.000
53	72	17. NK	Ofis	222,04	42.850.000	159.000
54	73	17. NK	Ofis	284,86	54.980.000	204.000
55	74	17. NK	Ofis	279,99	54.040.000	200.000
56	75	18. NK	Ofis	224,84	43.390.000	161.000
57	76	18. NK	Ofis	280,78	54.190.000	201.000
58	77	18. NK	Ofis	276,39	53.340.000	198.000
59	78	19. NK	Ofis	224,69	43.800.000	162.000
60	79	19. NK	Ofis	281,13	54.800.000	203.000
61	80	19. NK	Ofis	276,20	53.840.000	199.000
62	81	20. NK	Ofis	277,45	54.080.000	200.000
63	82	20. NK	Ofis	277,45	54.080.000	200.000
64	83	20. NK	Ofis	273,11	53.240.000	197.000
65	84	21. NK	Ofis	277,26	54.050.000	200.000
66	85	21. NK	Ofis	277,81	54.150.000	201.000
67	86	21. NK	Ofis	272,93	53.200.000	197.000
68	87	22. NK	Ofis	277,26	54.050.000	200.000
69	88	22. NK	Ofis	277,81	54.150.000	201.000
70	89	22. NK	Ofis	272,93	53.200.000	197.000
71	90	23. NK	Ofis	276,90	54.510.000	202.000
72	91	23. NK	Ofis	277,99	54.720.000	203.000
73	92	23. NK	Ofis	273,11	53.760.000	199.000
74	93	24. NK	Ofis	200,14	43.260.000	160.000
75	94	24. NK	Ofis	627,86	129.660.000	480.000

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 7 / 54
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0042

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 8 / 54
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 parselde, “36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, muhtelif katlarda yer alan 1 adet dükkan ve 74 adet ofis nitelikli, toplam 75 bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Tadilat nedeniyle gezilemeyen bağımsız bölümler için projesine göre değer takdiri yapılmıştır.

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 9 / 54
--	---	---

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 10 / 54
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 11 / 54

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkullere, M2 Metro Sanayi Durağı önünden güneye hareketle, sırasıyla Eski Büyükdere Caddesi ve Büyükdere Caddesi üzerinden yaklaşık 1,10 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 4 dakikada ulaşılabilir.



M2 Metro Sanayi Durağı önünden Eski Büyükdere Caddesi güzergahından güneye hareketle 200 m ilerledikten sonra Sanayi Mahallesi kavşağı yönünde sola dönülür ve yaklaşık 40 m ilerledikten sonra Sanayi Mahallesi kavşağına girmek üzere sağa dönülür. Yaklaşık 160 m ilerledikten sonra Büyükdere Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde 500 m ilerlenir. Daha sonra Sanayi Mah. / Emniyetevler / Çeliklepe yönündeki rampaya doğru sağa dönülür. Yaklaşık 100 m ileride değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Şeker Kule binasına ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Özdilek Park İstanbul AVM'ye yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile

sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın doğusundan geçen Büyükdere Caddesi ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 12 / 54

3.1.2. Parsel Bilgileri

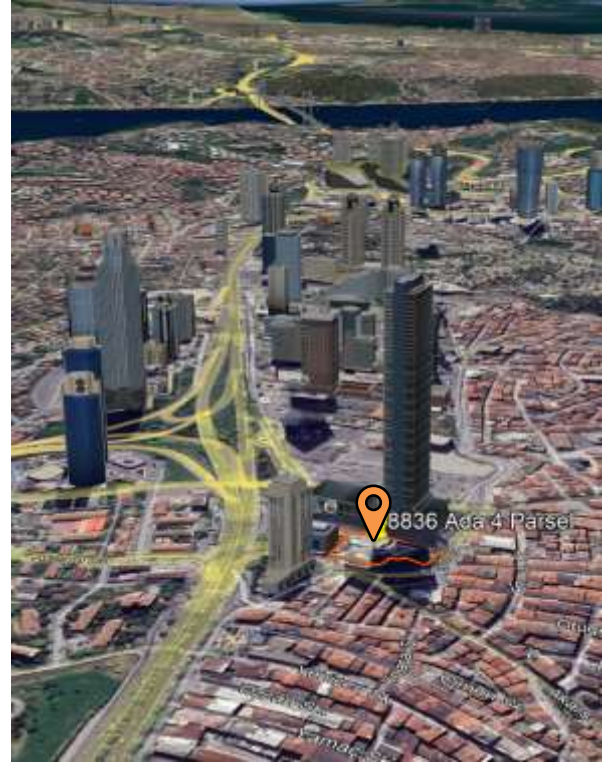
8836 Ada 4 Parsel (Enlem: 41° 5'8.04"K Boylam: 29° 0'21.10"D Google Earth)



İl	İstanbul
İlçe	Kağıthane
Mahalle/Köy	Merkez
Mahalle No	146763
Ada	8836
Parsel	4
Tapu Alanı	5.464,20
Nitelik	36 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	247Dy3b

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	94

Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
1. BK	Ofis	1	4. NK	Ofis	33	14. NK	Ofis	64
1. BK	Ofis	2	5. NK	Ofis	34	14. NK	Ofis	65
1. BK	Ofis	3	5. NK	Ofis	35	15. NK	Ofis	66
ZK	Dükkan	4	5. NK	Ofis	36	15. NK	Ofis	67
ZK	Ofis	5	6. NK	Ofis	37	15. NK	Ofis	68
ZK	Ofis	6	6. NK	Ofis	38	16. NK	Ofis	69
ZK	Ofis	7	6. NK	Ofis	39	16. NK	Ofis	70
ZK	Ofis	8	6. NK	Ofis	40	16. NK	Ofis	71
ZK	Ofis	9	6. NK	Ofis	41	17. NK	Ofis	72
ZK	Ofis	10	6. NK	Ofis	42	17. NK	Ofis	73
1. AK	Ofis	11	7. NK	Ofis	43	17. NK	Ofis	74
1. AK	Ofis	12	7. NK	Ofis	44	18. NK	Ofis	75
1. AK	Ofis	13	7. NK	Ofis	45	18. NK	Ofis	76
2. AK	Ofis	14	7. NK	Ofis	46	18. NK	Ofis	77
2. AK	Ofis	15	7. NK	Ofis	47	19. NK	Ofis	78
2. AK	Ofis	16	9. NK	Ofis	48	19. NK	Ofis	79
2. AK	Ofis	17	9. NK	Ofis	49	19. NK	Ofis	80
2. AK	Ofis	18	9. NK	Ofis	50	20. NK	Ofis	81
2. AK	Ofis	19	10. NK	Ofis	51	20. NK	Ofis	82
1. NK	Ofis	20	10. NK	Ofis	52	20. NK	Ofis	83
1. NK	Ofis	21	10. NK	Ofis	53	21. NK	Ofis	84
1. NK	Ofis	22	11. NK	Ofis	54	21. NK	Ofis	85
1. NK	Ofis	23	11. NK	Ofis	55	21. NK	Ofis	86
1. NK	Ofis	24	11. NK	Ofis	56	22. NK	Ofis	87
2. NK	Ofis	25	12. NK	Ofis	57	22. NK	Ofis	88
2. NK	Ofis	26	12. NK	Ofis	58	22. NK	Ofis	89
3. NK	Ofis	27	12. NK	Ofis	59	23. NK	Ofis	90
3. NK	Ofis	28	13. NK	Ofis	60	23. NK	Ofis	91
3. NK	Ofis	29	13. NK	Ofis	61	23. NK	Ofis	92
4. NK	Ofis	30	13. NK	Ofis	62	24. NK	Ofis	93
4. NK	Ofis	31	14. NK	Ofis	63	24. NK	Ofis	94
4. NK	Ofis	32						



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: gisirimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 13 / 54

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMülkiyeti
Ada/Parsel	8836/4
AT Yüzölçümü (m2)	5.464,20
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / KAĞITHANE
Mahalle/Mevkii	MERKEZ / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	36 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
89467158	513/50793	Dükkan	Zemin Kat	4	165/60630	19.01.2021 / 1301
89467165	513/50799	Ofis	Zemin Kat	10	246/60630	19.01.2021 / 1301
89467170	513/50803	Ofis	2. Asma Kat	14	883/60630	19.01.2021 / 1301
89467171	513/50804	Ofis	2. Asma Kat	15	632/60630	19.01.2021 / 1301
89467172	513/50805	Ofis	2. Asma Kat	16	648/60630	19.01.2021 / 1301
89467173	513/50806	Ofis	2. Asma Kat	17	778/60630	19.01.2021 / 1301
89467174	513/50807	Ofis	2. Asma Kat	18	626/60630	19.01.2021 / 1301
89467175	513/50808	Ofis	2. Asma Kat	19	1214/60630	19.01.2021 / 1301
89467176	513/50809	Ofis	1. Normal Kat	20	614/60630	19.01.2021 / 1301
89467177	513/50810	Ofis	1. Normal Kat	21	1117/60630	19.01.2021 / 1301
89467178	513/50811	Ofis	1. Normal Kat	22	160/60630	19.01.2021 / 1301
89467179	513/50812	Ofis	1. Normal Kat	23	2200/60630	19.01.2021 / 1301
89467180	513/50813	Ofis	1. Normal Kat	24	1697/60630	19.01.2021 / 1301
89467181	513/50814	Ofis	2. Normal Kat	25	685/60630	19.01.2021 / 1301
89467182	513/50815	Ofis	2. Normal Kat	26	633/60630	19.01.2021 / 1301
89467183	513/50816	Ofis	3. Normal Kat	27	643/60630	19.01.2021 / 1301
89467184	513/50817	Ofis	3. Normal Kat	28	315/60630	19.01.2021 / 1301
89467185	513/50818	Ofis	3. Normal Kat	29	248/60630	19.01.2021 / 1301
89467188	514/50821	Ofis	4. Normal Kat	32	157/60630	19.01.2021 / 1301
89467190	514/50823	Ofis	5. Normal Kat	34	589/60630	19.01.2021 / 1301
89467191	514/50824	Ofis	5. Normal Kat	35	157/60630	19.01.2021 / 1301
89467192	514/50825	Ofis	5. Normal Kat	36	294/60630	19.01.2021 / 1301
89467193	514/50826	Ofis	6. Normal Kat	37	115/60630	19.01.2021 / 1301
89467194	514/50827	Ofis	6. Normal Kat	38	120/60630	19.01.2021 / 1301
89467195	514/50828	Ofis	6. Normal Kat	39	120/60630	19.01.2021 / 1301
89467196	514/50829	Ofis	6. Normal Kat	40	129/60630	19.01.2021 / 1301
89467197	514/50830	Ofis	6. Normal Kat	41	266/60630	19.01.2021 / 1301
89467198	514/50831	Ofis	6. Normal Kat	42	121/60630	19.01.2021 / 1301
89467204	514/50837	Ofis	9. Normal Kat	48	511/60630	19.01.2021 / 1301
89467205	514/50838	Ofis	9. Normal Kat	49	524/60630	19.01.2021 / 1301
89467206	514/50839	Ofis	9. Normal Kat	50	520/60630	19.01.2021 / 1301
89467207	514/50840	Ofis	10. Normal Kat	51	514/60630	19.01.2021 / 1301
89467208	514/50841	Ofis	10. Normal Kat	52	527/60630	19.01.2021 / 1301
89467209	514/50842	Ofis	10. Normal Kat	53	518/60630	19.01.2021 / 1301
89467210	514/50843	Ofis	11. Normal Kat	54	513/60630	19.01.2021 / 1301
89467211	514/50844	Ofis	11. Normal Kat	55	527/60630	19.01.2021 / 1301
89467212	514/50845	Ofis	11. Normal Kat	56	517/60630	19.01.2021 / 1301
89467213	514/50846	Ofis	12. Normal Kat	57	514/60630	19.01.2021 / 1301
89467214	514/50847	Ofis	12. Normal Kat	58	527/60630	19.01.2021 / 1301
89467215	514/50848	Ofis	12. Normal Kat	59	517/60630	19.01.2021 / 1301
89467216	514/50849	Ofis	13. Normal Kat	60	514/60630	19.01.2021 / 1301
89467217	514/50850	Ofis	13. Normal Kat	61	527/60630	19.01.2021 / 1301
89467218	514/50851	Ofis	13. Normal Kat	62	521/60630	19.01.2021 / 1301
89467219	514/50852	Ofis	14. Normal Kat	63	460/60630	19.01.2021 / 1301
89467220	514/50853	Ofis	14. Normal Kat	64	527/60630	19.01.2021 / 1301
89467221	514/50854	Ofis	14. Normal Kat	65	517/60630	19.01.2021 / 1301
89467222	514/50855	Ofis	15. Normal Kat	66	458/60630	19.01.2021 / 1301

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**

Istanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024

2024-ŞGYO-0042

Sayfa 14 / 54

89467223	514/50856	Ofis	15. Normal Kat	67	533/60630	19.01.2021 / 1301
89467224	514/50857	Ofis	15. Normal Kat	68	523/60630	19.01.2021 / 1301
89467225	514/50858	Ofis	16. Normal Kat	69	410/60630	19.01.2021 / 1301
89467226	514/50859	Ofis	16. Normal Kat	70	526/60630	19.01.2021 / 1301
89467227	514/50860	Ofis	16. Normal Kat	71	517/60630	19.01.2021 / 1301
89467228	514/50861	Ofis	17. Normal Kat	72	410/60630	19.01.2021 / 1301
89467229	514/50862	Ofis	17. Normal Kat	73	526/60630	19.01.2021 / 1301
89467230	514/50863	Ofis	17. Normal Kat	74	517/60630	19.01.2021 / 1301
89467231	514/50864	Ofis	18. Normal Kat	75	410/60630	19.01.2021 / 1301
89467232	514/50865	Ofis	18. Normal Kat	76	512/60630	19.01.2021 / 1301
89467233	514/50866	Ofis	18. Normal Kat	77	504/60630	19.01.2021 / 1301
89467234	514/50867	Ofis	19. Normal Kat	78	410/60630	19.01.2021 / 1301
89467235	514/50868	Ofis	19. Normal Kat	79	513/60630	19.01.2021 / 1301
89467236	514/50869	Ofis	19. Normal Kat	80	504/60630	19.01.2021 / 1301
89467237	514/50870	Ofis	20. Normal Kat	81	512/60630	19.01.2021 / 1301
89467238	514/50871	Ofis	20. Normal Kat	82	512/60630	19.01.2021 / 1301
89467239	514/50872	Ofis	20. Normal Kat	83	504/60630	19.01.2021 / 1301
89467240	514/50873	Ofis	21. Normal Kat	84	512/60630	19.01.2021 / 1301
89467241	514/50874	Ofis	21. Normal Kat	85	513/60630	19.01.2021 / 1301
89467242	514/50875	Ofis	21. Normal Kat	86	504/60630	19.01.2021 / 1301
89467243	514/50876	Ofis	22. Normal Kat	87	512/60630	19.01.2021 / 1301
89467244	514/50877	Ofis	22. Normal Kat	88	513/60630	19.01.2021 / 1301
89467245	514/50878	Ofis	22. Normal Kat	89	504/60630	19.01.2021 / 1301
89467246	514/50879	Ofis	23. Normal Kat	90	511/60630	19.01.2021 / 1301
89467247	514/50880	Ofis	23. Normal Kat	91	513/60630	19.01.2021 / 1301
89467248	514/50881	Ofis	23. Normal Kat	92	504/60630	19.01.2021 / 1301
89467249	514/50882	Ofis	24. Normal Kat	93	248/60630	19.01.2021 / 1301
89467250	514/50883	Ofis	24. Normal Kat	94	778/60630	19.01.2021 / 1301

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.**3.1.4. TAKBİS Kayıtları****TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki ortak kayıtlar bulunmaktadır.****Malik / Hisse** : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)**Edinme Sebebi** : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği**Tarih-Yevmiye** : 19.01.2021 / 1301**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ****Beyanlar Hanesinde:**

-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (16.11.2015 tarih, 21440 yevmiye) (Müşterek)
- Yönetim Planı : 16/06/2015 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (16.06.2015 tarih, 12117 yevmiye) (Müşterek)

İrtifaklar Hanesinde:

- Üst hakkı vardır.(KROKİSİNDE B İLE İŞARETLİ 556,66.M2 LİK KISIMDA 25 YIL SÜRELİ BİLA BEDEL ÜST KULLANIM İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.)(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (Malik/Lehtar: Kağıthane Belediyesi) (15.02.2011 tarih, 2148 yevmiye) (Müşterek)

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**Şerhler Hanesinde:**

- 12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA1 TL BEDELLE.) (Kısıtlı Malik: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ) (Malik/Lehtar: BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)) (11.03.2015 tarih, 4776 yevmiye) (Müşterek)

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 15 / 54
--	---	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek 1

- Alacaklı Burgan Bank A.Ş. lehine, müşterek olan, Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75% değişken Faizli, **1/0** Derece/Sırada, F.B.K. süreli, 150.000.000,00 USD bedelli ipotek bulunmaktadır. (10.02.2015 tarih, 2691 yevmiye) (Müşterek)

İpotek 2

- Alacaklı Burgan Bank A.Ş. lehine, müşterek olan, Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75% değişken Faizli, **2/1** Derece/Sırada, F.B.K. süreli, 150.000.000,00 USD bedelli ipotek bulunmaktadır. (10.02.2015 tarih, 2691 yevmiye) (Müşterek)

İpotek 3

- Alacaklı Burgan Bank A.Ş. lehine, müşterek olan, Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75% değişken Faizli, **2/2** Derece/Sırada, F.B.K. süreli, 150.000.000,00 USD bedelli ipotek bulunmaktadır. (10.02.2015 tarih, 2691 yevmiye) (Müşterek)

İpotek 4

- Alacaklı Burgan Bank A.Ş. lehine, müşterek, Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75% değişken Faizli, **2/0** Derece/Sırada, F.B.K. süreli, 150.000.000,00 USD bedelli ipotek bulunmaktadır. (10.02.2015 tarih, 2691 yevmiye) (Müşterek)

İpotek 5

- Alacaklı Burgan Bank A.Ş. lehine, müşterek olan, Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75% değişken Faizli, **3/0** Derece/Sırada, F.B.K. süreli, 150.000.000,00 USD bedelli ipotek bulunmaktadır. (10.02.2015 tarih, 2691 yevmiye) (Müşterek)

İpotek 6

- Alacaklı Burgan Bank A.Ş. lehine, müşterek olan, Yıllık USD Libor (6 ay) + 4.75% değişken Faizli, **4/0** Derece/Sırada, F.B.K. süreli, 150.000.000,00 USD bedelli ipotek bulunmaktadır. (10.02.2015 tarih, 2691 yevmiye) (Müşterek)

İpoteklerin Şeker Kule Proje Finansmanı amacıyla konulduğu bilgisi edinilmiştir.

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı beyanı, Kat Mülkiyetine Çevrilme beyanı, üst hakkı irtifak hakkı, kira şerhi ve farklı derece/sırada ipotekler bulunmakta olup, **taşınmazlarının tapu siciline devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 16 / 54

AVT Adres Kodu

Tapu No	İç Kapı	Kimlik No	Tapu No	İç Kapı	Kimlik No	Tapu No	İç Kapı	Kimlik No
4	1	2601741990	40	37	1350490031	70	67	2978237119
10	7	4047700408	41	38	3143830259	71	68	2947338584
14	11	3023234614	42	39	2853741821	72	69	2146363029
15	12	3442018903	48	45	2140063229	73	70	2092367156
16	13	1316892213	49	46	3993103898	74	71	2033566890
17	14	2006868539	50	47	1155196056	75	72	1302192099
18	15	2743343127	51	48	2572351076	76	73	2741245464
19	16	2894539093	52	49	3006134880	77	74	2358757777
20	17	2568150268	53	50	1415587904	78	75	3367324583
21	18	3633415132	54	51	2428954917	79	76	2409455249
22	19	3298924600	55	52	3681412379	80	77	2976736096
23	20	3192424350	56	53	2254060581	81	78	1019001088
24	21	3628915724	57	54	1410788069	82	79	3933704441
25	22	2414554606	58	55	4026100356	83	80	4040802672
26	23	3303426377	59	56	1676281478	84	81	3381722358
27	24	3172328977	60	57	2708545179	85	82	1231693068
28	25	1972669897	61	58	3816410496	86	83	3456122211
29	26	2184764567	62	59	1214296376	87	84	3952603896
32	29	3471419865	63	60	1200795274	88	85	1522085883
34	31	3884505581	64	61	2391155385	89	86	3405423504
35	32	3697613648	65	62	1556285474	90	87	1413189760
36	33	3593815784	66	63	3937605503	91	88	1026201911
37	34	3207428966	67	64	1550886418	92	89	2992935326
38	35	2692645894	68	65	1009402288	93	90	3791210572
39	36	2051266696	69	66	3991002076	94	91	1352293128

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 17 / 54
--	---	--

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgi ve aşağıda yer alan yazılı imar durumuna göre, rapor konusu taşınmazların yer aldığı 8836 ada 4 no.lu parselin;

31.12.2007- 22.01.2010- 20.05.2024 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 08.09.1995 onaylı Büyükdere Caddesi Güzergahı UİPlan şartları geçerli Emsal: 2,50 ve Yençok=25 Kat(75,50m) irtifalı "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. İSKİ isale hattı güzergahlarında İSM den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır Su terazisi alanı lejantlı alanda, İSKİ'den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planda VHS simgesi ile gösterilmiş olan Vakıf Hamidiye Suyu Eski İsale Hattı lejantında kalan yerlerde alınacak olan İSKİ görüşlerine uyulmak kaydıyla, içinde bulundukları yapı adasının yapılaşma şartıyla uygulama yapılabilir.

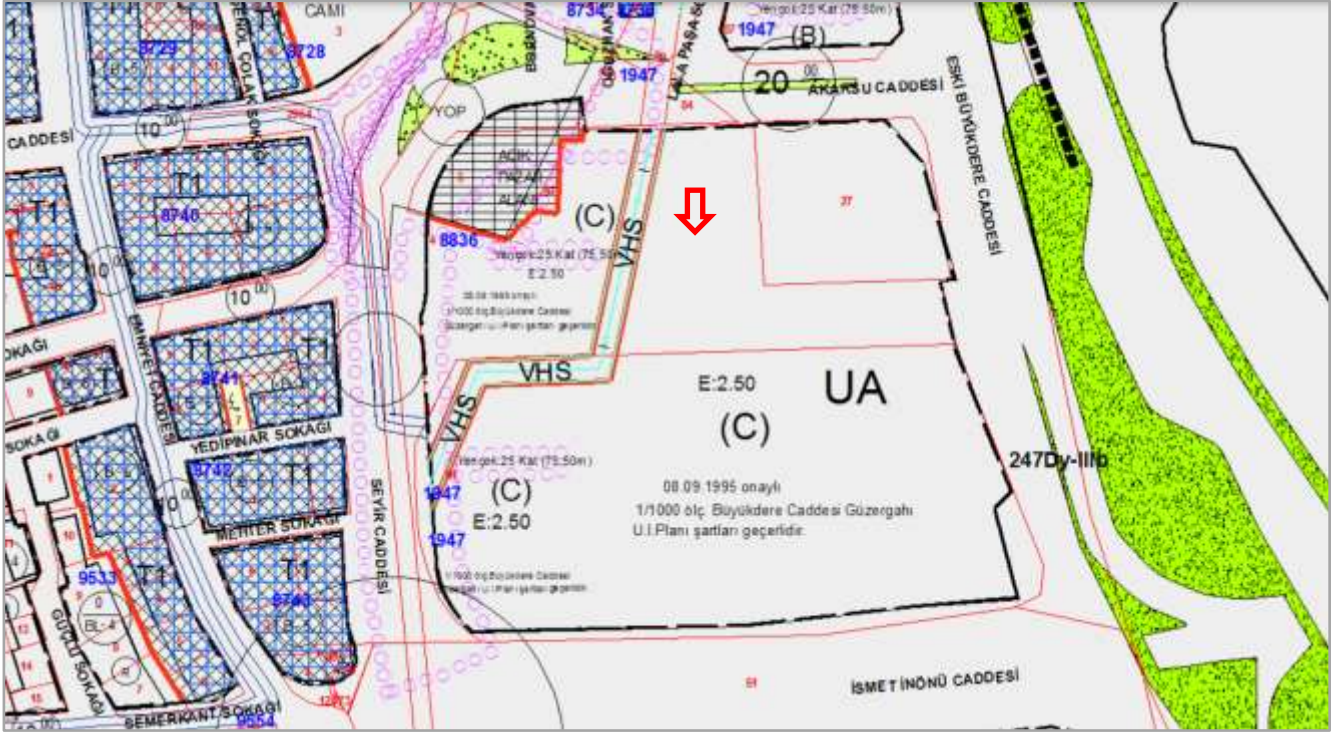
	T.C. KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI Plan ve Proje Müdürlüğü	
Sayı : E-28124617-000-2815645 Konu : 8836-4/ İmar Durumu		02.12.2024
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
İlgi : 29.11.2024 tarihli ve 52926308-000-2815033 sayılı dilekçeniz.		
İlgi dilekçenize konu, Kağıthane İlçesi Emniyetevler Mahallesi, 8836 ada 4 parsel sayılı taşınmaz, 31.12.2007- 22.01.2010- 20.05.2024 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 08.09.1995 onaylı Büyükdere Caddesi Güzergahı UİPlan şartları geçerli Emsal=2,50 ve Yençok=25 Kat(75,50m) irtifalı "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. İSKİ isale hattı güzergahlarında İSKİ den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Su terazisi alanı lejantlı alanda, İSKİ den alınacak olan görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planda VHS simgesi ile gösterilmiş olan Vakıf Hamidiye Suyu Eski İsale Hattı lejantında kalan yerlerde alınacak olan İSKİ görüşlerine uyulmak kaydıyla, içinde bulundukları yapı adasının yapılaşma şartıyla uygulama yapılabilir.		
Bilgilerinize rica ederim.		
Kemal ÇAVUŞ Başkan a. Teknik Başkan Yardımcısı		
*Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. https://www.turkiye.gov.tr/kaythane-belediyesi-diyis-adresine-giderek-(57165070-d8cc-42bb-8203-773bb1c0940)-kodu-yaziniz. Açıklama: Merkez Mh. Laleli Sk. No:1 - Sadece Hissat Binası - PK: 34406 - Kağıthane / İST. Tel: (0212) 295 6000 Web: www.kaythane-belediyesi.gov.tr Çağrı Merkezi: 444 23 00 E-Posta: belediyet@kaythane-bei.tr KEP Adresi: kaythanebelediyesi@hs03.kep.tr Bilgi İçeri: Akar YAVUZ TÜYÜK 		



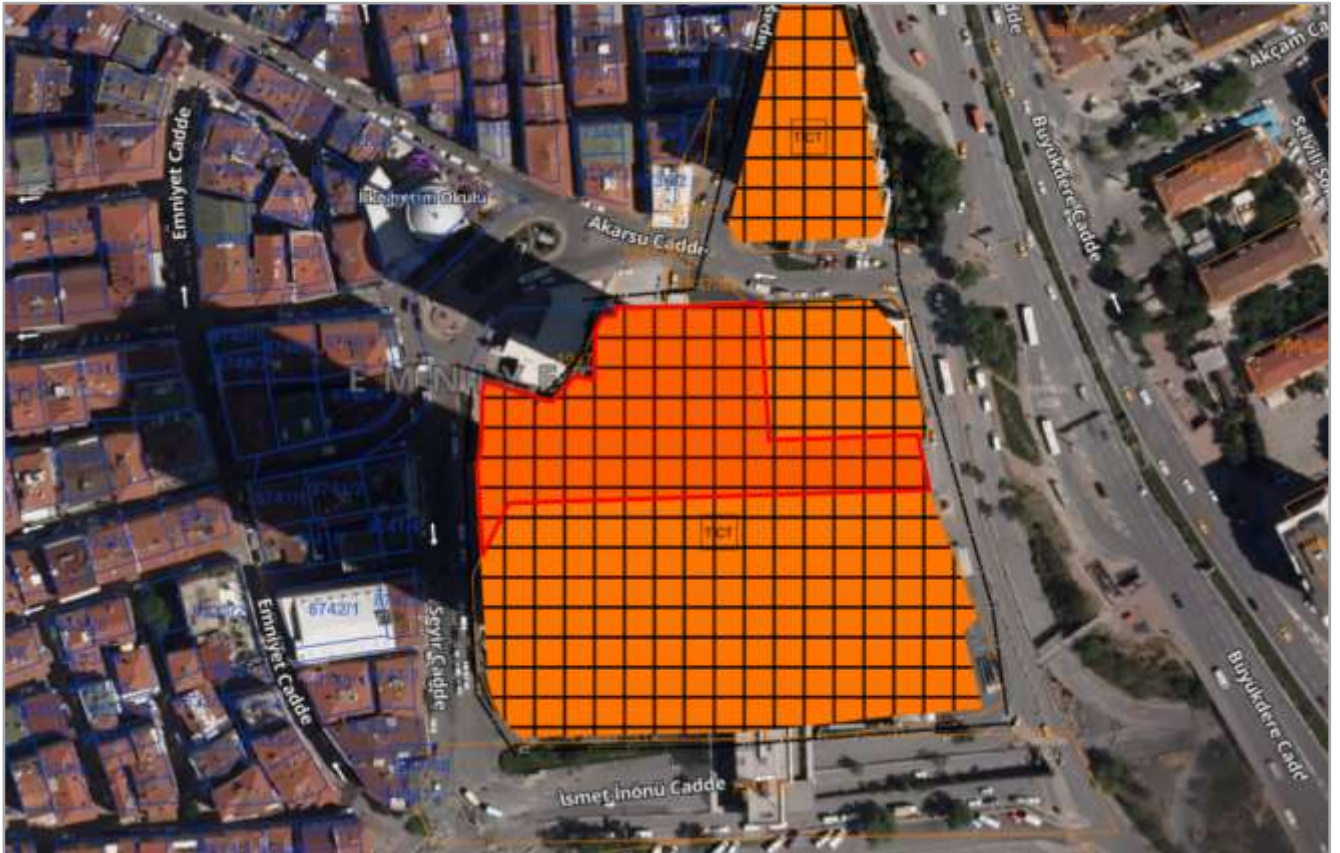
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 18 / 54

Kağıthane Belediyesi E-İmar



E-Plan



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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 19 / 54

Kağıthane Belediyesi E-İmar



Mer'i İmar Planı	KAĞITHANE 3. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon	C SEMBOLLÜ ALAN Sahasıdır. Bes Yıllık Programda Degildir.		
Tasdik Tarihi(Ay/Gün/Yıl)	12/31/2007 12:00:00 AM	Pafta	247Dy-IIIb
Ölçeği	1/1000	Ada	8836
İlçe	KAĞITHANE	Parsel	4
Mahalle	EMNİYETEVLER	Hesap Alanı	5464,20 m ²
Bina Yüksekliği	Yençok:25 Kat(75.50)	İnşaat Nizamı	
Ön Bahçe		Bina Sahası Emsali (TAKS)	
Yan Bahçe		İnşaat Sahası Emsali (KAKS)	max:2,50
Arka Bahçe		İfraz Şartları - Saha	EKLI PLAN NOT VE KROKI
Kot Alınacak Nokta	YÖNETMELİK	İfraz Şartları - Cephe	EKLI PLAN NOT VE KROKI
Bina Derinliği	EKLI PLAN NOT VE KROKI		Çati Kati Yapılamaz
Pafta No	F22D16A4A		
Açıklama	*İMAR KANUNU 23. MADDESİNE TABİDİR. *20.02.2002 TARİHLİ KAGITHANE BELEDİYESİ İMAR ALANLARI VE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI VE ONANLI RAPORDA UA (UYGUN ALAN) *BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP PROJELENDİRME AŞAMASINDA ZEMİN ETÜT RAPORU ALINACAKTIR *İSKİ İSALE HATTI GÜZERGAHLARINDA İSKİ DEN ALINACAK OLAN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. *SU TERAZİSİ ALANI LEJANTLI ALANDA,İSKİ DEN ALINACAK OLAN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA VHS SİMGESİ İLE GÖSTERİLMİŞ OLAN VAKIF HAMİDİYE		

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 21 / 54
--	---	--

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

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

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

- 20.03.2012 tarihli 2/46 No.lu Yeni Yapı Ruhsatı.
- 09.04.2013 tarihli 3/8 No.lu İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı.
- 29.11.2013 tarihli 8/49 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje
- 18.05.2015 tarihli 4/94 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı eki Mimari Proje
- 21.10.2015 tarihli 5/63 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

(94 B.B. - 60.631,64 m² alan için) (36 Kat) (V/C)

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

MB Yapı Denetim Ltd. Şti. / Meclis Mah., Atatürk Cad., No:113, İç Kapı No:3 Sancaktepe/İSTANBUL
İzin Belge No:779

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

Kat mülkiyetli yapıda 75 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konusu taşınmazların yer aldığı binaya ait enerji kimlik belgesine dosyasında rastlanmamıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesine göre EKB No: 2015/S348EEE4S263A



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 22 / 54

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 23 / 54

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

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

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

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

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

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

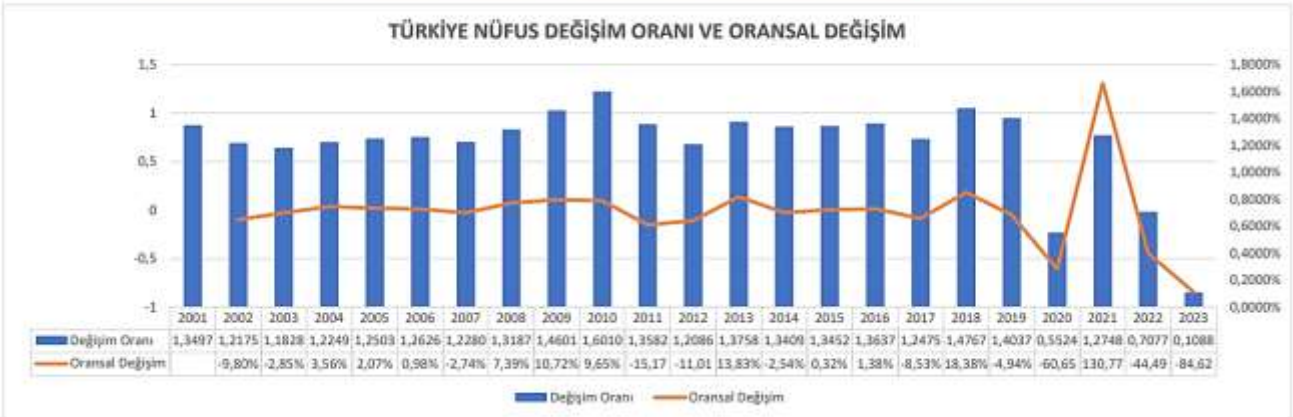
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 25 / 54

İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

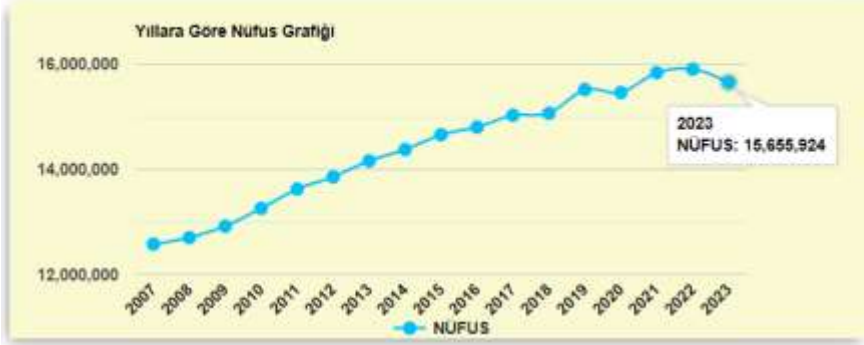


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI % -1,61
AZALIŞ MİKTARI 252.027

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
Büyükçekmece	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 Kağıthane İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 2,174 Skor ile 1. Kademe 38., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 22. sırada yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 26 / 54
--	---	--

Kağıthane İlçesi

Kağıthane, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ve geçmişten günümüze önemli dönüşümler geçirmiş bir ilçedir. Bizans döneminde genellikle kırsal alan olarak bilinen bu bölge, dereleri, yeşil alanları ve çiftlikleri ile dikkat çekirdi. Bölgedeki Kağıthane Deresi, Bizanslılar döneminde tarım ve su kaynakları açısından önemli bir yere sahipti. O dönemde bu bölgeye dair fazla bir yerleşim kaydı bulunmamakla birlikte, çevresindeki tarım arazileri ve av sahaları Bizans aristokratlarının ilgisini çekmiştir.

Osmanlı dönemine gelindiğinde ise Kağıthane, padişahların ve devlet erkânının sıkça vakit geçirdiği bir mesire yeri haline gelmiştir. Özellikle Lale Devri'nde, Sadabad Kasrı ve çevresindeki görkemli yapılar ile Kağıthane, eğlence ve dinlenme mekânı olarak ön plana çıkmıştır. O dönemde yapılan kasırlar, köşkler ve su yolları, bölgenin Osmanlı mimarisi açısından ne kadar zengin olduğunu gösterir. Sadabad'da gerçekleştirilen eğlenceler ve festivaller, dönemin zengin sosyal yaşamını yansıtan önemli etkinliklerdir. Cumhuriyet döneminde ise Kağıthane, hızla sanayileşen ve kentleşen bir bölge haline geldi. 1950'li yıllarda özellikle çevresindeki fabrikalar ve sanayi tesisleriyle bir işçi bölgesi olarak dikkat çekmeye başladı. Bu süreçte hızlı göç almış, yeni yerleşim alanları ve mahalleler oluşmuştur. Ancak bu hızlı büyüme, altyapı sorunlarını da beraberinde getirmiştir.

1990'lı yıllarda başlayan kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmaları ile Kağıthane, tekrar eski doğasına ve modern bir yapıya kavuşma yoluna girmiştir. Bugün hem konut projeleri hem de iş merkezleri ile modern bir ilçe görünümündedir. Ayrıca, çevresindeki parklar, yürüyüş yolları ve sosyal tesisler ile bölge sakinlerine keyifli bir yaşam alanı sunmaktadır.

Kağıthane, günümüzde hem tarihi mirası hem de modern şehir yaşamını bir arada sunarak İstanbul'un önemli ilçelerinden biri olmayı sürdürmektedir.

İSTANBUL KAĞITHANE NÜFUSU: 445.672	 ÖNCEKİ YILA GÖRE AZALIS ORANI %2,25 AZALIS MİKTARI 10.271
---	---

Kağıthane nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %2,25 (10,271 kişi) arttığı görülmektedir.

İSTANBUL KAĞITHANE NÜFUSU DETAY			
Bağlı Olanın İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	221.884
Toplam Nüfus	445.672	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	223.788	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	221.884	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	445.672	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	223.788	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	19



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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 27 / 54

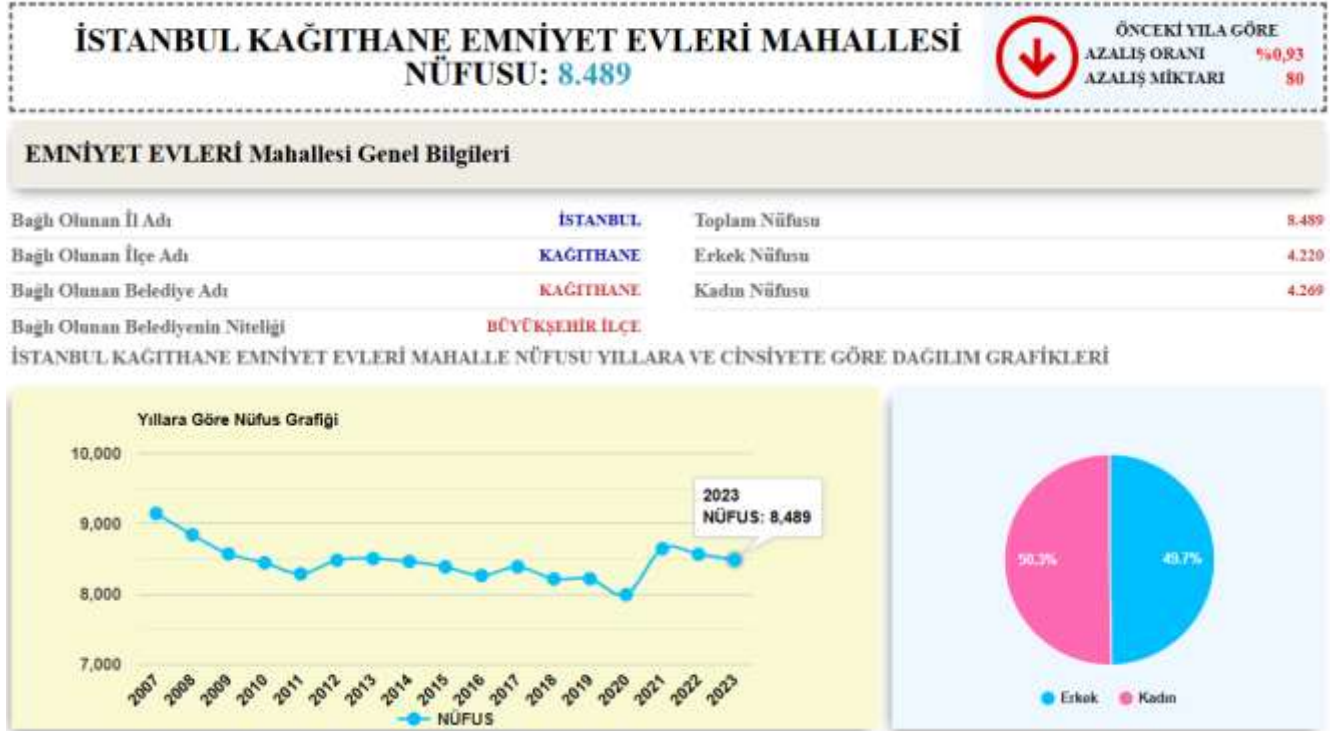
Kağıthane Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
KAĞITHANE	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-EMNİYET EVLERİ	4

DASK risk bölgesine göre Merkez (Emniyet Evleri) Mahallesi, 4. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.
Merkez (Emniyet Evleri) Mahallesi



Merkez (Emniyet Evleri) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Kağıthane 19 mahallesi arasında 19. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 28 / 54
--	---	--

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

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

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

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 29 / 54
--	---	--

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

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

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

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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

2.4 Enflasyon

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

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

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

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa **30 / 54**

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

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

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

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 31 / 54

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

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

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

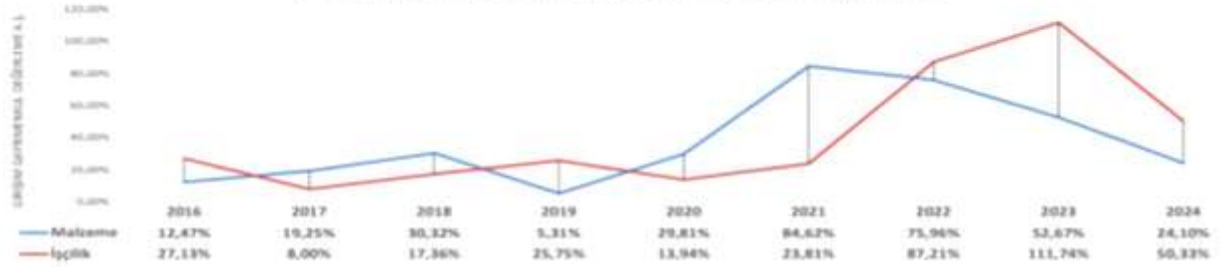
[2015=100] [CFA Veri 2.1]

Yıl	Ay	İnşaat			Binalar			İkamet amaçlı binalar			İkamet amaçlı olmayan binalar		
		Toplam	Oran	Maliyet	Toplam	Oran	Maliyet	Toplam	Oran	Maliyet	Toplam	Oran	Maliyet
2015	12	100,00		100,00	101,15	100,19	103,40	101,23	100,27	103,35	100,03	99,95	103,57
2016	12	116,80	16,19%	113,71	113,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	116,54	113,70	131,46
2017	12	136,14	16,18%	136,38	137,35	135,26	142,52	136,77	15,40%	134,49	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,87	25,85%	176,22	173,33	176,12	186,78	172,56	26,16%	175,25	175,76	178,74	167,70
2019	12	182,28	10,75%	184,91	182,47	185,13	209,65	182,23	11,41%	184,55	193,25	196,86	210,52
2020	12	246,35	25,02%	241,82	240,76	241,55	238,91	236,27	24,47%	236,57	245,43	247,44	236,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	401,78	446,90	296,22	398,98	85,90%	442,30	416,07	400,82	299,12
2022	12	719,28	79,40%	787,89	716,43	794,88	506,28	706,73	78,54%	776,25	740,66	804,67	587,97
2023	12	1205,41	67,31%	1215,89	1192,25	1198,89	1177,10	1162,85	66,90%	1168,13	1221,84	1230,18	1195,32
2024	09	1680,66	31,35%	1486,43	1671,53	1486,52	1770,44	1662,78	32,12%	1474,90	1999,09	1522,34	1906,30

TGM, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

Türkiye Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa **32 / 54**

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

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

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

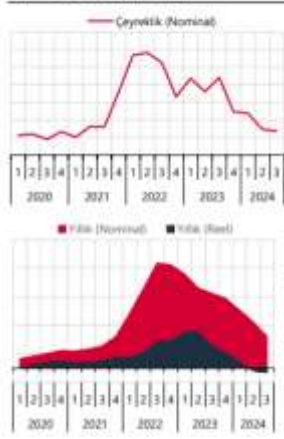
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,5 (%38,6)
	158,1 (%44,0)	156,0 (%41,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

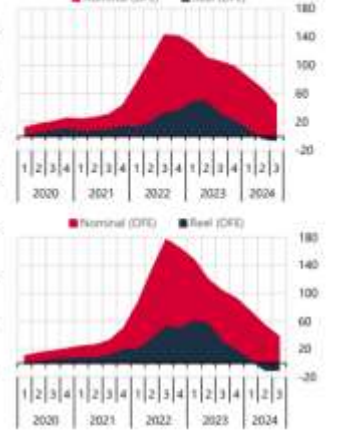


Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

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

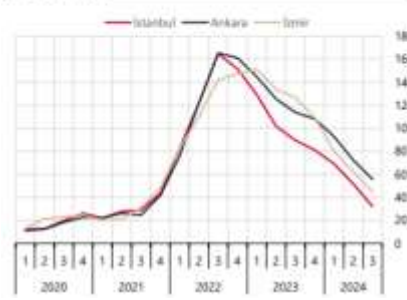


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



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

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



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

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 1 adet dükkan ve 74 adet ofis nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Akarsu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 5.464,20 m² yüzölçümlü 8836 ada 4 parsel "36 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı olup, üzerinde 9 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Asma Kat + 26 Normal Kattan ibaret bina bulunmaktadır. Parsel amorf bir şekle ve düz bir arazi yapısına sahiptir.

Zemin Kat 4 No.lu B.B. Dükkan, diğerleri ofis tapu niteliklidir.

8. NK teknik/tesisat amaçlı oluşturulmuştur.

Bina ağırlıklı olarak 94 bağımsız bölümden 75 adedinin maliki Şeker GYO olup, Şekerbank ve iştirakleri tarafından kullanılmaktadır.

Bina yüksek işçilik ve malzeme kalitesine sahip olup, dış cephesi kompozit panelli cam giydirme A+ Ofis yapısıdır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa **33 / 54**

Değerleme Konusu Bağımsız Bölüm Bilgileri

ŞEKER KULE BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah., 8836 Ada 4 Parsel (5.464,20 m²)

B.B. Sıra No	B.B. No	Bulunduğu Kat	Tapu Niteliği	Fili Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Arsa Payı	Arsa Payı Alanı (m²)	Kapalı Alan (m²)
	75	36 Kat (9B+2+2A+26NK)						3.540,06	22.316,44
1	4	Zemin Kat	Dükkan	Ticari	165	60630	165/60630	14,87	60,77
2	10	Zemin Kat	Ofis	Ofis	246	60630	246/60630	22,17	90,60
3	14	2. Asma Kat	Ofis	Ofis	883	60630	883/60630	79,58	465,61
4	15	2. Asma Kat	Ofis	Ofis	632	60630	632/60630	56,96	333,26
5	16	2. Asma Kat	Ofis	Ofis	648	60630	648/60630	58,40	341,70
6	17	2. Asma Kat	Ofis	Ofis	778	60630	778/60630	70,12	410,25
7	18	2. Asma Kat	Ofis	Ofis	626	60630	626/60630	56,42	330,09
8	19	2. Asma Kat	Ofis	Ofis	1.214	60630	1214/60630	109,41	640,15
9	20	1. Normal Kat	Ofis	Ofis	614	60630	614/60630	55,34	210,04
10	21	1. Normal Kat	Ofis	Ofis	1.117	60630	1117/60630	100,67	382,11
11	22	1. Normal Kat	Ofis	Ofis	160	60630	160/60630	14,42	54,73
12	23	1. Normal Kat	Ofis	Ofis	2.200	60630	2200/60630	198,27	752,59
13	24	1. Normal Kat	Ofis	Ofis	1.697	60630	1697/60630	152,94	580,52
14	25	2. Normal Kat	Ofis	Ofis	685	60630	685/60630	61,73	1.050,01
15	26	2. Normal Kat	Ofis	Ofis	633	60630	633/60630	57,05	970,30
16	27	3. Normal Kat	Ofis	Ofis	643	60630	643/60630	57,95	436,72
17	28	3. Normal Kat	Ofis	Ofis	315	60630	315/60630	28,39	213,94
18	29	3. Normal Kat	Ofis	Ofis	248	60630	248/60630	22,35	168,44
19	32	4. Normal Kat	Ofis	Ofis	157	60630	157/60630	14,15	91,33
20	34	5. Normal Kat	Ofis	Ofis	589	60630	589/60630	53,08	463,89
21	35	5. Normal Kat	Ofis	Ofis	157	60630	157/60630	14,15	123,65
22	36	5. Normal Kat	Ofis	Ofis	294	60630	294/60630	26,50	231,55
23	37	6. Normal Kat	Ofis	Ofis	115	60630	115/60630	10,36	108,15
24	38	6. Normal Kat	Ofis	Ofis	120	60630	120/60630	10,81	112,85
25	39	6. Normal Kat	Ofis	Ofis	120	60630	120/60630	10,81	112,85
26	40	6. Normal Kat	Ofis	Ofis	129	60630	129/60630	11,63	121,31
27	41	6. Normal Kat	Ofis	Ofis	266	60630	266/60630	23,97	250,15
28	42	6. Normal Kat	Ofis	Ofis	121	60630	121/60630	10,90	113,79
29	48	9. Normal Kat	Ofis	Ofis	511	60630	511/60630	46,05	275,23
30	49	9. Normal Kat	Ofis	Ofis	524	60630	524/60630	47,22	282,24
31	50	9. Normal Kat	Ofis	Ofis	520	60630	520/60630	46,86	280,08
32	51	10. Normal Kat	Ofis	Ofis	514	60630	514/60630	46,32	276,14
33	52	10. Normal Kat	Ofis	Ofis	527	60630	527/60630	47,50	283,12
34	53	10. Normal Kat	Ofis	Ofis	518	60630	518/60630	46,68	278,29
35	54	11. Normal Kat	Ofis	Ofis	513	60630	513/60630	46,23	275,96
36	55	11. Normal Kat	Ofis	Ofis	527	60630	527/60630	47,50	283,49
37	56	11. Normal Kat	Ofis	Ofis	517	60630	517/60630	46,59	278,11
38	57	12. Normal Kat	Ofis	Ofis	514	60630	514/60630	46,32	276,32
39	58	12. Normal Kat	Ofis	Ofis	527	60630	527/60630	47,50	283,30
40	59	12. Normal Kat	Ofis	Ofis	517	60630	517/60630	46,59	277,93
41	60	13. Normal Kat	Ofis	Ofis	514	60630	514/60630	46,32	275,61
42	61	13. Normal Kat	Ofis	Ofis	527	60630	527/60630	47,50	282,58
43	62	13. Normal Kat	Ofis	Ofis	521	60630	521/60630	46,95	279,36
44	63	14. Normal Kat	Ofis	Ofis	460	60630	460/60630	41,46	249,19
45	64	14. Normal Kat	Ofis	Ofis	527	60630	527/60630	47,50	285,49
46	65	14. Normal Kat	Ofis	Ofis	517	60630	517/60630	46,59	280,07
47	66	15. Normal Kat	Ofis	Ofis	458	60630	458/60630	41,28	246,47
48	67	15. Normal Kat	Ofis	Ofis	533	60630	533/60630	48,04	286,83
49	68	15. Normal Kat	Ofis	Ofis	523	60630	523/60630	47,13	281,45
50	69	16. Normal Kat	Ofis	Ofis	410	60630	410/60630	36,95	222,04
51	70	16. Normal Kat	Ofis	Ofis	526	60630	526/60630	47,41	284,86
52	71	16. Normal Kat	Ofis	Ofis	517	60630	517/60630	46,59	279,99
53	72	17. Normal Kat	Ofis	Ofis	410	60630	410/60630	36,95	222,04
54	73	17. Normal Kat	Ofis	Ofis	526	60630	526/60630	47,41	284,86
55	74	17. Normal Kat	Ofis	Ofis	517	60630	517/60630	46,59	279,99
56	75	18. Normal Kat	Ofis	Ofis	410	60630	410/60630	36,95	224,84
57	76	18. Normal Kat	Ofis	Ofis	512	60630	512/60630	46,14	280,78
58	77	18. Normal Kat	Ofis	Ofis	504	60630	504/60630	45,42	276,39
59	78	19. Normal Kat	Ofis	Ofis	410	60630	410/60630	36,95	224,69
60	79	19. Normal Kat	Ofis	Ofis	513	60630	513/60630	46,23	281,13
61	80	19. Normal Kat	Ofis	Ofis	504	60630	504/60630	45,42	276,20
62	81	20. Normal Kat	Ofis	Ofis	512	60630	512/60630	46,14	277,45
63	82	20. Normal Kat	Ofis	Ofis	512	60630	512/60630	46,14	277,45
64	83	20. Normal Kat	Ofis	Ofis	504	60630	504/60630	45,42	273,11
65	84	21. Normal Kat	Ofis	Ofis	512	60630	512/60630	46,14	277,26
66	85	21. Normal Kat	Ofis	Ofis	513	60630	513/60630	46,23	277,81
67	86	21. Normal Kat	Ofis	Ofis	504	60630	504/60630	45,42	272,93
68	87	22. Normal Kat	Ofis	Ofis	512	60630	512/60630	46,14	277,26
69	88	22. Normal Kat	Ofis	Ofis	513	60630	513/60630	46,23	277,81
70	89	22. Normal Kat	Ofis	Ofis	504	60630	504/60630	45,42	272,93
71	90	23. Normal Kat	Ofis	Ofis	511	60630	511/60630	46,05	276,90
72	91	23. Normal Kat	Ofis	Ofis	513	60630	513/60630	46,23	277,99
73	92	23. Normal Kat	Ofis	Ofis	504	60630	504/60630	45,42	273,11
74	93	24. Normal Kat	Ofis	Ofis	248	60630	248/60630	22,35	200,14
75	94	24. Normal Kat	Ofis	Ofis	778	60630	778/60630	70,12	627,86

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 34 / 54

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ MİA alanında yer alması. ✓ Karayolu, metro ve deniz ulaşımına yakın konumu. ✓ Yapı ve önündeki caddede A+ banka ve ofis binalarının yoğun olması. ✓ Çevrenin kamusal ve sosyal alanlarıyla planların uygulanmış olması. ✓ Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması.	ZAYIF ✓ Ön ve yanında yer alan (az katlı ÖSYM binası ve çok katlı Sapphire AVM) yapıların görünürlüğü ve görüş derinliğinin olumsuz etkilemesi.
FİRSAT ✓ Pandemi sonrası ofis kullanımlarının artması.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Lokasyonun ofis uygunluğuna yaklaşması. ✓ Gündemde olan Marmara Depremi beklentisi.

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

Şeker Kule yapısının 5. Katına kadar (toplantı odaları kısmen) içi görülmüş, diğer katlarda yürütüldüğü belirtilen yenileme işlemleri nedeniyle gezilmesi uygun görülmemiştir.

Belediye dosyasında, bina dışında yapılan ilave ilgili imar yaptırımı bulunmakla birlikte projesine uygun hale getirilmiştir. Başkaca olumsuz bir kayda 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

Belediye dosyasında, bina dışında yapılan ilave ilgili imar yaptırımı bulunmakla birlikte projesine uygun hale getirilmiştir. Başkaca olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmazların kısmen ofis olarak kullanıldığı, kısmen boş olduğu, kısmen yenileme yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 35 / 54
--	---	--

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 36 / 54
--	---	---

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 37 / 54
--	---	--

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 38 / 54
--	---	---

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

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

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

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 39 / 54
--	---	---

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

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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 40 / 54
--	---	---

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 41 / 54

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

Satılık Ofis Emsalleri

Emsal 1 FİRST Class Real / 0533 769 61 29

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının 14.Katında konumlu, 2+1 tip, 189 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 36.500.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 OPUS Project / 0532 491 83 93

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan iş merkezi binasının 14.Katında konumlu, 2+1 tip, 160 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 27.400.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 TASK Yaşam / 0533 920 19 72

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının 4.Katında konumlu, 1+0 tip, 98 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 17.400.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 VAA Gayrimenkul / 0533 687 08 67

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının 3.Katında konumlu, 1+1 tip, 125 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 23.650.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 METE Gayrimenkul / 0532 316 43 25

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının 4.Katında konumlu, 1+1 tip, 109 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 20.999.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal No	Semt/Mahalle/Plaza	Kat	Tip	Fiyat (TL)	Brüt m2	İlan No.	Satışa Sunan	İletişim
1	Şişli/Esentepe/İstanbloom	14.NK	2+1	36.500.000	189	1010888928	First Class Real	(533) 769-6129
2	Beşiktaş/Levent /Astoria	14.NK	2+1	27.400.000	160	1056301370	Opus Project	(532) 491-8393
3	Kağıthane/Gürsel/Premium Kampüs	4.NK	1+0	17.400.000	98	1213939933	Task Yaşam	(536) 427-1443
4	Beşiktaş/Levent/Levent Loft	3.NK	1+1	23.650.000	125	1208155159	Vaa Gayrimenkul	(533) 687-0867
5	Beşiktaş/Levent/Levent Loft	4.NK	1+1	20.999.900	109	1210439426	Mete Gayrimenkul	(532) 316-4325

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 42 / 54

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

Emsal No	Semt/Mahalle/Plaza	Kat	Tip	Fiyat (TL)	Brüt m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Kullanım	Düzeltilmiş TL/m ²
1	Şişli/Esentepe/İstanbloom	14.NK	2+1	36.500.000	189	193.122	-3,00%	187.328	6,00%	198.568
2	Beşiktaş/Levent /Astoria	14.NK	2+1	27.400.000	160	171.250	-3,00%	166.113	10,00%	182.724
3	Kağıthane/Gürsel/Premium Kampüs	4.NK	1+0	17.400.000	98	177.551	-3,00%	172.224	10,00%	189.447
4	Beşiktaş/Levent/Levent Loft	3.NK	1+1	23.650.000	125	189.200	-2,00%	185.416	6,00%	196.541
5	Beşiktaş/Levent/Levent Loft	4.NK	1+1	20.999.900	109	192.660	-3,00%	186.880	6,00%	198.093
Ortalama TL/m ²						184.756		179.592		193.074

Lokasyonda A+ ofis satış ve kiralama profesyonel ekiplerce yürütülmekte olup pazarlık marjı düşüktür. Brüt alanlarda genel olarak ortak kullanım alanları da yer almaktadır.

Emsallerinde uyumlaştırma sonucu 193.074 TL/m² birim pazar değeri bulunmuş, 193.000 TL/m² kabul edilmiştir.

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

5.1.4.'te yer alan pazar araştırmasında, lokasyonda A+ ofis emsallerinde uyumlaştırma sonucu 174.896 TL/m² birim pazar değeri bulunmuştur.

75 Bağımsız Bölüm toplam alanı 22.316,44 m²'dir.

Toplam Değer (75 B.B.) = 22.316,44 m² x 193.000 TL/m² = 4.307.072.920 TL bulunmuş,

4.307.000.000 TL kabul edilmiştir.



Değerleme konusu bağımsız bölümler farklı katlarda ve farklı büyüklüktedir. Farklı görüş açıklığı ve yönleri bakmaktadır ve farklı geometrilere sahiptirler.

Bu nedenle, toplam proje değeri esas alınarak şerefiye çalışması yapılmış, baz fiyat şerefiye çarpanı ile çarpılarak ve yuvarlama yapılarak bağımsız bölüm değerleri belirlenmiştir.

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa **43 / 54**

Bağımsız bölüm baz ve şerefiyeli değerleri tabloda yer almaktadır.

B.B. Sıra No	B.B. No	Kat	Tapu Niteliği	Brüt (m²)	TL/m²	Baz Fiyat (TL)	Şerefiye Oranı	Bağımsız Bölüm Şerefiyeli Değeri (TL)
Toplam				22.316,44	193.000	4.307.072.489		4.307.000.000
1	4	ZK	Dükkan	60,77	193.000	11.727.906	1,08	12.670.000
2	10	ZK	Ofis	90,60	193.000	17.485.242	1,05	18.360.000
3	14	2. Asma Kat	Ofis	465,61	193.000	89.863.318	1,00	89.860.000
4	15	2. Asma Kat	Ofis	333,26	193.000	64.318.932	1,03	66.250.000
5	16	2. Asma Kat	Ofis	341,70	193.000	65.947.260	1,03	67.920.000
6	17	2. Asma Kat	Ofis	410,25	193.000	79.177.420	1,01	79.970.000
7	18	2. Asma Kat	Ofis	330,09	193.000	63.708.309	1,04	66.250.000
8	19	2. Asma	Ofis	640,15	193.000	123.549.341	0,98	121.070.000
9	20	1. NK	Ofis	210,04	193.000	40.538.003	1,06	42.970.000
10	21	1. NK	Ofis	382,11	193.000	73.747.474	1,06	78.170.000
11	22	1. NK	Ofis	54,73	193.000	10.563.649	1,08	11.410.000
12	23	1. NK	Ofis	752,59	193.000	145.250.173	0,98	142.340.000
13	24	1. NK	Ofis	580,52	193.000	112.040.701	0,98	109.800.000
14	25	2. NK	Ofis	1.050,01	193.000	202.651.808	0,86	174.270.000
15	26	2. NK	Ofis	970,30	193.000	187.268.022	0,86	161.050.000
16	27	3. NK	Ofis	436,72	193.000	84.286.477	1,03	86.810.000
17	28	3. NK	Ofis	213,94	193.000	41.291.198	1,06	43.770.000
18	29	3. NK	Ofis	168,44	193.000	32.508.626	1,06	34.460.000
19	32	4. NK	Ofis	91,33	193.000	17.627.521	1,06	18.680.000
20	34	5. NK	Ofis	463,89	193.000	89.531.568	1,03	92.210.000
21	35	5. NK	Ofis	123,65	193.000	23.864.951	1,06	25.300.000
22	36	5. NK	Ofis	231,55	193.000	44.689.781	1,06	47.370.000
23	37	6. NK	Ofis	108,15	193.000	20.872.474	1,06	22.120.000
24	38	6. NK	Ofis	112,85	193.000	21.779.972	1,06	23.090.000
25	39	6. NK	Ofis	112,85	193.000	21.779.972	1,06	23.090.000
26	40	6. NK	Ofis	121,31	193.000	23.413.470	1,06	24.820.000
27	41	6. NK	Ofis	250,15	193.000	48.278.939	1,06	51.170.000
28	42	6. NK	Ofis	113,79	193.000	21.961.472	1,06	23.280.000
29	48	9. NK	Ofis	275,23	193.000	53.120.060	0,98	52.060.000
30	49	9. NK	Ofis	282,24	193.000	54.471.451	0,98	53.380.000
31	50	9. NK	Ofis	280,08	193.000	54.055.639	0,98	52.970.000
32	51	10. NK	Ofis	276,14	193.000	53.294.827	0,98	52.230.000
33	52	10. NK	Ofis	283,12	193.000	54.642.751	0,98	53.550.000
34	53	10. NK	Ofis	278,29	193.000	53.709.573	0,98	52.630.000
35	54	11. NK	Ofis	275,96	193.000	53.259.466	1,09	58.050.000
36	55	11. NK	Ofis	283,49	193.000	54.712.940	1,09	59.640.000
37	56	11. NK	Ofis	278,11	193.000	53.674.744	1,09	58.500.000
38	57	12. NK	Ofis	276,32	193.000	53.329.034	0,98	52.260.000
39	58	12. NK	Ofis	283,30	193.000	54.677.823	0,98	53.580.000
40	59	12. NK	Ofis	277,93	193.000	53.640.293	0,98	52.570.000
41	60	13. NK	Ofis	275,61	193.000	53.192.468	0,99	52.660.000
42	61	13. NK	Ofis	282,58	193.000	54.537.803	0,99	53.990.000
43	62	13. NK	Ofis	279,36	193.000	53.916.879	0,99	53.380.000
44	63	14. NK	Ofis	249,19	193.000	48.094.086	0,99	47.610.000
45	64	14. NK	Ofis	285,49	193.000	55.099.094	0,99	54.550.000
46	65	14. NK	Ofis	280,07	193.000	54.053.570	0,99	53.510.000
47	66	15. NK	Ofis	246,47	193.000	47.568.700	0,99	47.090.000
48	67	15. NK	Ofis	286,83	193.000	55.358.334	0,99	54.800.000
49	68	15. NK	Ofis	281,45	193.000	54.319.716	0,99	53.770.000
50	69	16. NK	Ofis	222,04	193.000	42.853.824	0,99	42.420.000
51	70	16. NK	Ofis	284,86	193.000	54.978.320	0,99	54.430.000
52	71	16. NK	Ofis	279,99	193.000	54.037.626	0,99	53.500.000
53	72	17. NK	Ofis	222,04	193.000	42.853.824	1,00	42.850.000
54	73	17. NK	Ofis	284,86	193.000	54.978.320	1,00	54.980.000
55	74	17. NK	Ofis	279,99	193.000	54.037.626	1,00	54.040.000
56	75	18. NK	Ofis	224,84	193.000	43.394.981	1,00	43.390.000
57	76	18. NK	Ofis	280,78	193.000	54.190.805	1,00	54.190.000
58	77	18. NK	Ofis	276,39	193.000	53.344.074	1,00	53.340.000
59	78	19. NK	Ofis	224,69	193.000	43.364.571	1,01	43.800.000
60	79	19. NK	Ofis	281,13	193.000	54.258.597	1,01	54.800.000
61	80	19. NK	Ofis	276,20	193.000	53.306.692	1,01	53.840.000
62	81	20. NK	Ofis	277,45	193.000	53.546.890	1,01	54.080.000
63	82	20. NK	Ofis	277,45	193.000	53.546.890	1,01	54.080.000
64	83	20. NK	Ofis	273,11	193.000	52.710.220	1,01	53.240.000
65	84	21. NK	Ofis	277,26	193.000	53.511.869	1,01	54.050.000
66	85	21. NK	Ofis	277,81	193.000	53.616.385	1,01	54.150.000
67	86	21. NK	Ofis	272,93	193.000	52.675.746	1,01	53.200.000
68	87	22. NK	Ofis	277,26	193.000	53.511.869	1,01	54.050.000
69	88	22. NK	Ofis	277,81	193.000	53.616.385	1,01	54.150.000
70	89	22. NK	Ofis	272,93	193.000	52.675.746	1,01	53.200.000
71	90	23. NK	Ofis	276,90	193.000	53.442.306	1,02	54.510.000
72	91	23. NK	Ofis	277,99	193.000	53.651.474	1,02	54.720.000
73	92	23. NK	Ofis	273,11	193.000	52.710.220	1,02	53.760.000
74	93	24. NK	Ofis	200,14	193.000	38.627.088	1,12	43.260.000
75	94	24. NK	Ofis	627,86	193.000	121.176.912	1,07	129.660.000

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 44 / 54
--	---	--

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

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

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 45 / 54

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

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

Kiralık Ofis Emsalleri

Emsal 1 OPUS Project/0532 491 83 93

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının 5.Katında konumlu, 3+1 tip, 320 m² alanlı ofis aylık 250.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 OPUS Project/0532 491 83 93

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının 15.Katında konumlu, 1+1 tip, 111 m² alanlı ofis aylık 75.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 VAA Gayrimenkul/0533 687 08 67

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının 1.Katında konumlu, 1+1 tip, 110 m² alanlı ofis aylık 90.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 LACİVERT Proje/0541 490 44 34

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının Zemin Katında konumlu, 1+1 tip, 70 m² alanlı ofis aylık 49.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5 İNVEST Gc/0538 067 51 52

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan plaza binasının 9.Katında konumlu, 1+1 tip, 136 m² alanlı ofis aylık 85.000-TL bedelle kiralıktır.

Kiralık Ofis Emsal Bilgileri

Emsal No	Semt/Mahalle/Plaza	Kat	Tip	Aylık Kira (TL)	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Şişli/Esentepe/Astoria Kempinski	5.NK	3+1	250.000	320	1195124967	24.12.2024	Opus Project	(532) 491-8393
2	Şişli/Esentepe/Astoria Kempinski	15.NK	1+1	75.000	111	1181122759	24.12.2024	Opus Project	(532) 491-8393
3	Beşiktaş/Levent/Levent Loft	1.NK	1+1	90.000	110	1215938019	09.12.2024	Vaa Gayrimenkul	(533) 687-0867
4	Şişli/Esentepe/Pol Center	ZK	1+0	49.000	70	1217492434	17.12.2024	Lacivert Proje	(541) 490-4434
5	Şişli/Fulya/Quasar	9.NK	1+1	85.000	136	1203167070	22.12.2024	Invest Gc	(532) 067-5152

Kiralık Ofis Emsal Konumları





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa **46 / 54**

Kiralık Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Semt/Mahalle/Plaza	Kat	Tip	Aylık Kira (TL)	Brüt m2	TL/m ² -Ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Şişli/Esentepe/Astoria Kempinski	5.NK	3+1	250.000	320	781	-3,00%	758	3,00%	781
2	Şişli/Esentepe/Astoria Kempinski	15.NK	1+1	75.000	111	676	-3,00%	655	5,00%	688
3	Beşiktaş/Levent/Levent Loft	1.NK	1+1	90.000	110	818	-3,00%	794	-5,00%	754
4	Şişli/Esentepe/Pol Center	ZK	1+0	49.000	70	700	-3,00%	679	5,00%	713
5	Şişli/Fulya/Quasar	9.NK	1+1	85.000	136	625	-3,00%	606	7,00%	649
Ortalama TL/m2						720		698		717

Lokasyondan emsal olarak seçilen A+ ofislerde pazarlık ve uyumlaştırma sonucu 717 TL/m²-ay Pazar Kirası bulunmuş, 715 TL/m²-ay kabul edilmiştir.

75 Bağımsız Bölüm toplam alanı 22.316,44 m²'dir.

Toplam Pazar Kirası (75 B.B.) = 22.316,44 m² x 715 TL/m²-ay = 15.956.255 TL/ay bulunmuş, **15.955.000 TL kabul edilmiştir.**

Bağımsız bölüm değerleri şerefiye çalışması ile belirlenmiş, **toplam Pazar Değeri 4.307.000.000 TL** bulunmuştur.

Buna göre brüt kira çarpanı 4.307.000 TL / 15.955.000 TL = 269,946725 ay bulunmaktadır.

Brüt kira üzerinden de aynı sonuca ulaşılmakla birlikte, şerefiye oranlarına göre belirlenen bağımsız bölüm bazlı aylık Pazar Kiraları takip eden sayfada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
 İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
 2024-ŞGYO-0042
 Sayfa 47 / 54

B.B. Sıra No	B.B. No	Kat	Tapu Niteliği	Brüt (m ²)	Birim Kira TL/m ²	Baz Kira Fiyat (TL/Ay)	Şerefiye Oranı	Bağımsız Bölüm Pazar Kirası (TL)
Toplam				22.316,44	715	15.956.253		15.955.000
1	4	ZK	Dükkan	60,77	715	43.448	1,08	47.000
2	10	ZK	Ofis	90,60	715	64.777	1,05	68.000
3	14	2. Asma Kat	Ofis	465,61	715	332.913	1,00	333.000
4	15	2. Asma Kat	Ofis	333,26	715	238.280	1,03	245.000
5	16	2. Asma Kat	Ofis	341,70	715	244.312	1,03	252.000
6	17	2. Asma Kat	Ofis	410,25	715	293.326	1,01	296.000
7	18	2. Asma Kat	Ofis	330,09	715	236.018	1,04	245.000
8	19	2. Asma	Ofis	640,15	715	457.709	0,98	449.000
9	20	1. NK	Ofis	210,04	715	150.180	1,06	159.000
10	21	1. NK	Ofis	382,11	715	273.210	1,06	290.000
11	22	1. NK	Ofis	54,73	715	39.135	1,08	42.000
12	23	1. NK	Ofis	752,59	715	538.103	0,98	527.000
13	24	1. NK	Ofis	580,52	715	415.073	0,98	407.000
14	25	2. NK	Ofis	1.050,01	715	750.757	0,86	645.000
15	26	2. NK	Ofis	970,30	715	693.765	0,86	596.000
16	27	3. NK	Ofis	436,72	715	312.253	1,03	322.000
17	28	3. NK	Ofis	213,94	715	152.970	1,06	162.000
18	29	3. NK	Ofis	168,44	715	120.434	1,06	128.000
19	32	4. NK	Ofis	91,33	715	65.304	1,06	69.000
20	34	5. NK	Ofis	463,89	715	331.684	1,03	342.000
21	35	5. NK	Ofis	123,65	715	88.412	1,06	94.000
22	36	5. NK	Ofis	231,55	715	165.561	1,06	175.000
23	37	6. NK	Ofis	108,15	715	77.325	1,06	82.000
24	38	6. NK	Ofis	112,85	715	80.687	1,06	86.000
25	39	6. NK	Ofis	112,85	715	80.687	1,06	86.000
26	40	6. NK	Ofis	121,31	715	86.739	1,06	92.000
27	41	6. NK	Ofis	250,15	715	178.857	1,06	190.000
28	42	6. NK	Ofis	113,79	715	81.360	1,06	86.000
29	48	9. NK	Ofis	275,23	715	196.792	0,98	193.000
30	49	9. NK	Ofis	282,24	715	201.798	0,98	198.000
31	50	9. NK	Ofis	280,08	715	200.258	0,98	196.000
32	51	10. NK	Ofis	276,14	715	197.439	0,98	193.000
33	52	10. NK	Ofis	283,12	715	202.433	0,98	198.000
34	53	10. NK	Ofis	278,29	715	198.976	0,98	195.000
35	54	11. NK	Ofis	275,96	715	197.308	1,09	215.000
36	55	11. NK	Ofis	283,49	715	202.693	1,09	221.000
37	56	11. NK	Ofis	278,11	715	198.847	1,09	217.000
38	57	12. NK	Ofis	276,32	715	197.566	0,98	194.000
39	58	12. NK	Ofis	283,30	715	202.563	0,98	199.000
40	59	12. NK	Ofis	277,93	715	198.719	0,98	195.000
41	60	13. NK	Ofis	275,61	715	197.060	0,99	195.000
42	61	13. NK	Ofis	282,58	715	202.044	0,99	200.000
43	62	13. NK	Ofis	279,36	715	199.744	0,99	198.000
44	63	14. NK	Ofis	249,19	715	178.172	0,99	176.000
45	64	14. NK	Ofis	285,49	715	204.124	0,99	202.000
46	65	14. NK	Ofis	280,07	715	200.250	0,99	198.000
47	66	15. NK	Ofis	246,47	715	176.226	0,99	174.000
48	67	15. NK	Ofis	286,83	715	205.084	0,99	203.000
49	68	15. NK	Ofis	281,45	715	201.236	0,99	199.000
50	69	16. NK	Ofis	222,04	715	158.759	0,99	157.000
51	70	16. NK	Ofis	284,86	715	203.676	0,99	202.000
52	71	16. NK	Ofis	279,99	715	200.191	0,99	198.000
53	72	17. NK	Ofis	222,04	715	158.759	1,00	159.000
54	73	17. NK	Ofis	284,86	715	203.676	1,00	204.000
55	74	17. NK	Ofis	279,99	715	200.191	1,00	200.000
56	75	18. NK	Ofis	224,84	715	160.764	1,00	161.000
57	76	18. NK	Ofis	280,78	715	200.759	1,00	201.000
58	77	18. NK	Ofis	276,39	715	197.622	1,00	198.000
59	78	19. NK	Ofis	224,69	715	160.651	1,01	162.000
60	79	19. NK	Ofis	281,13	715	201.010	1,01	203.000
61	80	19. NK	Ofis	276,20	715	197.483	1,01	199.000
62	81	20. NK	Ofis	277,45	715	198.373	1,01	200.000
63	82	20. NK	Ofis	277,45	715	198.373	1,01	200.000
64	83	20. NK	Ofis	273,11	715	195.274	1,01	197.000
65	84	21. NK	Ofis	277,26	715	198.243	1,01	200.000
66	85	21. NK	Ofis	277,81	715	198.631	1,01	201.000
67	86	21. NK	Ofis	272,93	715	195.146	1,01	197.000
68	87	22. NK	Ofis	277,26	715	198.243	1,01	200.000
69	88	22. NK	Ofis	277,81	715	198.631	1,01	201.000
70	89	22. NK	Ofis	272,93	715	195.146	1,01	197.000
71	90	23. NK	Ofis	276,90	715	197.986	1,02	202.000
72	91	23. NK	Ofis	277,99	715	198.761	1,02	203.000
73	92	23. NK	Ofis	273,11	715	195.274	1,02	199.000
74	93	24. NK	Ofis	200,14	715	143.100	1,12	160.000
75	94	24. NK	Ofis	627,86	715	448.920	1,07	480.000

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 48 / 54
--	---	--

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı uygulanmış, toplam proje değeri (75 B.B. değeri) değişmemek üzere şerefiye çalışması ile bağımsız bölüm değerleri belirlenmiştir.

5.1.4.'te yer alan pazar araştırmasında, lokasyonda A+ ofis emsallerinde uyumlaştırma sonucu 174.896 TL/m² birim pazar değeri bulunmuştur.

75 Bağımsız Bölüm toplam alanı 22.316,44 m²'dir.

Toplam Pazar Değeri (75 B.B.) = 22.316,44 m² x 174.896 TL/m² = 4.307.072.920 TL bulunmuş, 4.307.000.000 TL kabul edilmiştir.

5.4.1.'de yapılan çalışma ile lokasyondan emsal olarak seçilen A+ ofislerde pazarlık ve uyumlaştırma sonucu 717 TL/m²-ay Pazar Kirası bulunmuş, 715 TL/m²-ay kabul edilmiştir.

75 Bağımsız Bölüm toplam alanı 22.316,44 m²'dir.

Toplam Pazar Kirası (75 B.B.) = 22.316,44 m² x 715 TL/m²-ay = 15.956.255 TL/ay bulunmuş, 15.955.000 TL kabul edilmiştir.

Bağımsız bölüm değerleri şerefiye çalışması ile belirlenmiş, **toplam Pazar Değeri 4.307.000.000 TL** bulunmuştur.

Buna göre brüt kira çarpanı 4.307.000 TL / 15.955.000 TL = 269,946725 ay bulunmaktadır.

Brüt kira üzerinden de aynı sonuca ulaşmakla birlikte, şerefiye oranlarına göre belirlenen bağımsız bölüm bazlı aylık Pazar Kiraları belirlenmiştir.

Takdir edilen Bağımsız Bölüm bazlı Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları takip eden sayfada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 49 / 54

Sıra No	B.B. No	Kat	Tapu Niteliği	Brüt (m²)	Bağımsız Bölüm Pazar Değeri (TL)	Bağımsız Bölüm Pazar Kirası (TL)
Toplam				22.316,44	4.307.000.000	15.955.000
1	4	ZK	Dükkan	60,77	12.670.000	47.000
2	10	ZK	Ofis	90,60	18.360.000	68.000
3	14	2. Asma Kat	Ofis	465,61	89.860.000	333.000
4	15	2. Asma Kat	Ofis	333,26	66.250.000	245.000
5	16	2. Asma Kat	Ofis	341,70	67.920.000	252.000
6	17	2. Asma Kat	Ofis	410,25	79.970.000	296.000
7	18	2. Asma Kat	Ofis	330,09	66.250.000	245.000
8	19	2. Asma	Ofis	640,15	121.070.000	449.000
9	20	1. NK	Ofis	210,04	42.970.000	159.000
10	21	1. NK	Ofis	382,11	78.170.000	290.000
11	22	1. NK	Ofis	54,73	11.410.000	42.000
12	23	1. NK	Ofis	752,59	142.340.000	527.000
13	24	1. NK	Ofis	580,52	109.800.000	407.000
14	25	2. NK	Ofis	1.050,01	174.270.000	645.000
15	26	2. NK	Ofis	970,30	161.050.000	597.000
16	27	3. NK	Ofis	436,72	86.810.000	322.000
17	28	3. NK	Ofis	213,94	43.770.000	162.000
18	29	3. NK	Ofis	168,44	34.460.000	128.000
19	32	4. NK	Ofis	91,33	18.680.000	69.000
20	34	5. NK	Ofis	463,89	92.210.000	342.000
21	35	5. NK	Ofis	123,65	25.300.000	94.000
22	36	5. NK	Ofis	231,55	47.370.000	175.000
23	37	6. NK	Ofis	108,15	22.120.000	82.000
24	38	6. NK	Ofis	112,85	23.090.000	86.000
25	39	6. NK	Ofis	112,85	23.090.000	86.000
26	40	6. NK	Ofis	121,31	24.820.000	92.000
27	41	6. NK	Ofis	250,15	51.170.000	190.000
28	42	6. NK	Ofis	113,79	23.280.000	86.000
29	48	9. NK	Ofis	275,23	52.060.000	193.000
30	49	9. NK	Ofis	282,24	53.380.000	198.000
31	50	9. NK	Ofis	280,08	52.970.000	196.000
32	51	10. NK	Ofis	276,14	52.230.000	193.000
33	52	10. NK	Ofis	283,12	53.550.000	198.000
34	53	10. NK	Ofis	278,29	52.630.000	195.000
35	54	11. NK	Ofis	275,96	58.050.000	215.000
36	55	11. NK	Ofis	283,49	59.640.000	220.000
37	56	11. NK	Ofis	278,11	58.500.000	217.000
38	57	12. NK	Ofis	276,32	52.260.000	194.000
39	58	12. NK	Ofis	283,30	53.580.000	199.000
40	59	12. NK	Ofis	277,93	52.570.000	195.000
41	60	13. NK	Ofis	275,61	52.660.000	195.000
42	61	13. NK	Ofis	282,58	53.990.000	200.000

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
 2024-ŞGYO-0042
 Sayfa 50 / 54

43	62	13. NK	Ofis	279,36	53.380.000	198.000
44	63	14. NK	Ofis	249,19	47.610.000	176.000
45	64	14. NK	Ofis	285,49	54.550.000	202.000
46	65	14. NK	Ofis	280,07	53.510.000	198.000
47	66	15. NK	Ofis	246,47	47.090.000	174.000
48	67	15. NK	Ofis	286,83	54.800.000	203.000
49	68	15. NK	Ofis	281,45	53.770.000	199.000
50	69	16. NK	Ofis	222,04	42.420.000	157.000
51	70	16. NK	Ofis	284,86	54.430.000	202.000
52	71	16. NK	Ofis	279,99	53.500.000	198.000
53	72	17. NK	Ofis	222,04	42.850.000	159.000
54	73	17. NK	Ofis	284,86	54.980.000	204.000
55	74	17. NK	Ofis	279,99	54.040.000	200.000
56	75	18. NK	Ofis	224,84	43.390.000	161.000
57	76	18. NK	Ofis	280,78	54.190.000	201.000
58	77	18. NK	Ofis	276,39	53.340.000	198.000
59	78	19. NK	Ofis	224,69	43.800.000	162.000
60	79	19. NK	Ofis	281,13	54.800.000	203.000
61	80	19. NK	Ofis	276,20	53.840.000	199.000
62	81	20. NK	Ofis	277,45	54.080.000	200.000
63	82	20. NK	Ofis	277,45	54.080.000	200.000
64	83	20. NK	Ofis	273,11	53.240.000	197.000
65	84	21. NK	Ofis	277,26	54.050.000	200.000
66	85	21. NK	Ofis	277,81	54.150.000	201.000
67	86	21. NK	Ofis	272,93	53.200.000	197.000
68	87	22. NK	Ofis	277,26	54.050.000	200.000
69	88	22. NK	Ofis	277,81	54.150.000	201.000
70	89	22. NK	Ofis	272,93	53.200.000	197.000
71	90	23. NK	Ofis	276,90	54.510.000	202.000
72	91	23. NK	Ofis	277,99	54.720.000	203.000
73	92	23. NK	Ofis	273,11	53.760.000	199.000
74	93	24. NK	Ofis	200,14	43.260.000	160.000
75	94	24. NK	Ofis	627,86	129.660.000	480.000

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 51 / 54
--	---	--

- 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**
Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür.
- 6.4. **Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**
TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.
İpoteklerin, Şeker Kule Proje Finansmanı amacıyla alınan kredi teminatı amaçlı kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Buna göre TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değerini olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak bulunmamaktadır.
- 6.5. **Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**
İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir. Alıcı, İpotek yükünü bilerek hareket eder.
- 6.6. **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**
Değerleme konusu taşınmazlara ait 21.10.2015 tarih 5/63 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.
- 6.7. **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**
Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.
- 6.8. **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)**
Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile içleri görülememekle birlikte, belediye dosyasında herhangi bir olumsuz bilgiye rastlanmadığından fiili kullanım şekillerinin birbiriyle uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Plaza tarzı yapılarda ruhsata tabi olmayan basit tadilat dışında önemli bir değişiklik yapılamamaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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,**

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 52 / 54
--	---	--

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 taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Ofis” olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile içleri görülememekle birlikte, belediye dosyasında herhangi bir olumsuz bilgiye rastlanmadığından fiili kullanım şekillerinin birbiriyle uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Plaza tarzı yapılarda ruhsata tabi olmayan basit tadilat dışında önemli bir değişiklik yapılamamaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak bulunmamaktadır. İpoteklerin, Şeker Kule Proje Finansmanı amacıyla alınan kredi teminatı amaçlı kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

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

Nihai Değer Takdiri

7.1.’de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu “36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli yapıda yer alan 1 adet dükkan, 74 adete ofis nitelikli toplam 75 bağımsız bölüm için, KDV Hariç 4.307.000.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 15.955.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri

4.307.000.000,00 TL (DörtMilyarÜçyüzyediMilyonTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

15.955.000 ,00 TL/Ay (OnbeşMilyonDokuzyüzellibeşBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Bazlı değerler takip eden sayfadadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel
1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis

31.12.2024
2024-ŞGYO-0042
Sayfa 53 / 54

Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler

Sıra No	B.B. No	Pazar Değeri (TL)	Yazı ile (Pazar Değeri)	Pazar Kirası (TL)	Yazı ile (Pazar Kirası)
Toplam		4.307.000.000	DörtMilyarÜçyüzYediMilyonTürkLirası	15.955.000	OnBeşMilyonDokuzyüzEliBeşBinTürkLirası
1	4	12.670.000	OnkiMilyonAltyüzYetmişBinTürkLirası	47.000	KırkYediBinTürkLirası
2	10	18.360.000	OnSekizMilyonÜçyüzAltmışBinTürkLirası	68.000	AltmışSekizBinTürkLirası
3	14	89.860.000	SeksenDokuzMilyonSekizyüzAltmışBinTürkLirası	333.000	ÜçyüzOtuzÜçBinTürkLirası
4	15	66.250.000	AltmışAltıMilyonkiyüzEliBinTürkLirası	245.000	İkiyüzKırkBeşBinTürkLirası
5	16	67.920.000	AltmışYediMilyonDokuzyüzYirmiBinTürkLirası	252.000	İkiyüzElliikiBinTürkLirası
6	17	79.970.000	YetmişDokuzMilyonDokuzyüzYetmişBinTürkLirası	296.000	İkiyüzDoksanAltıBinTürkLirası
7	18	66.250.000	AltmışAltıMilyonkiyüzEliBinTürkLirası	245.000	İkiyüzKırkBeşBinTürkLirası
8	19	121.070.000	YüzYirmiBirMilyonYetmişBinTürkLirası	449.000	DörtYüzKırkDokuzBinTürkLirası
9	20	42.970.000	KırklkiMilyonDokuzyüzYetmişBinTürkLirası	159.000	YüzElliDokuzBinTürkLirası
10	21	78.170.000	YetmişSekizMilyonYüzYetmişBinTürkLirası	290.000	İkiyüzDoksanBinTürkLirası
11	22	11.410.000	OnBirMilyonDörtYüzOnBinTürkLirası	42.000	KırklkiBinTürkLirası
12	23	142.340.000	YüzKırklkiMilyonÜçyüzKırkBinTürkLirası	527.000	BeşyüzYirmiYediBinTürkLirası
13	24	109.800.000	YüzDokuzMilyonSekizyüzBinTürkLirası	407.000	DörtYüzYediBinTürkLirası
14	25	174.270.000	YüzYetmişDörtMilyonkiyüzYetmişBinTürkLirası	645.000	AltıyüzKırkBeşBinTürkLirası
15	26	161.050.000	YüzAltmışBirMilyonElliBinTürkLirası	597.000	BeşyüzDoksanYediBinTürkLirası
16	27	86.810.000	SeksenAltıMilyonSekizyüzOnBinTürkLirası	322.000	ÜçyüzYirmikiBinTürkLirası
17	28	43.770.000	KırkÜçMilyonYediyüzYetmişBinTürkLirası	162.000	YüzAltmışikiBinTürkLirası
18	29	34.460.000	OtuzDörtMilyonDörtYüzAltmışBinTürkLirası	128.000	YüzYirmiSekizBinTürkLirası
19	32	18.680.000	OnSekizMilyonAltyüzSeksenBinTürkLirası	69.000	AltmışDokuzBinTürkLirası
20	34	92.210.000	DoksanikiMilyonkiyüzOnBinTürkLirası	342.000	ÜçyüzKırklkiBinTürkLirası
21	35	25.300.000	YirmiBeşMilyonÜçyüzBinTürkLirası	94.000	DoksanDörtBinTürkLirası
22	36	47.370.000	KırkYediMilyonÜçyüzYetmişBinTürkLirası	175.000	YüzYetmişBeşBinTürkLirası
23	37	22.120.000	YirmikiMilyonYüzYirmiBinTürkLirası	82.000	SeksenikiBinTürkLirası
24	38	23.090.000	YirmiÜçMilyonDoksanBinTürkLirası	86.000	SeksenAltıBinTürkLirası
25	39	23.090.000	YirmiÜçMilyonDoksanBinTürkLirası	86.000	SeksenAltıBinTürkLirası
26	40	24.820.000	YirmiDörtMilyonSekizyüzYirmiBinTürkLirası	92.000	DoksanikiBinTürkLirası
27	41	51.170.000	ElliBirMilyonYüzYetmişBinTürkLirası	190.000	YüzDoksanBinTürkLirası
28	42	23.280.000	YirmiÜçMilyonkiyüzSeksenBinTürkLirası	86.000	SeksenAltıBinTürkLirası
29	48	52.060.000	ElliikiMilyonAltmışBinTürkLirası	193.000	YüzDoksanÜçBinTürkLirası
30	49	53.380.000	ElliÜçMilyonÜçyüzSeksenBinTürkLirası	198.000	YüzDoksanSekizBinTürkLirası
31	50	52.970.000	ElliikiMilyonDokuzyüzYetmişBinTürkLirası	196.000	YüzDoksanAltıBinTürkLirası
32	51	52.230.000	ElliikiMilyonkiyüzOtuzBinTürkLirası	193.000	YüzDoksanÜçBinTürkLirası
33	52	53.550.000	ElliÜçMilyonBeşyüzElliBinTürkLirası	198.000	YüzDoksanSekizBinTürkLirası
34	53	52.630.000	ElliikiMilyonAltyüzOtuzBinTürkLirası	195.000	YüzDoksanBeşBinTürkLirası
35	54	58.050.000	ElliSekizMilyonElliBinTürkLirası	215.000	İkiyüzOnBeşBinTürkLirası
36	55	59.640.000	ElliDokuzMilyonAltyüzKırkBinTürkLirası	220.000	İkiyüzYirmiBinTürkLirası
37	56	58.500.000	ElliSekizMilyonBeşyüzBinTürkLirası	217.000	İkiyüzOnYediBinTürkLirası
38	57	52.260.000	ElliikiMilyonkiyüzAltmışBinTürkLirası	194.000	YüzDoksanDörtBinTürkLirası
39	58	53.580.000	ElliÜçMilyonBeşyüzSeksenBinTürkLirası	199.000	YüzDoksanDokuzBinTürkLirası
40	59	52.570.000	ElliikiMilyonBeşyüzYetmişBinTürkLirası	195.000	YüzDoksanBeşBinTürkLirası
41	60	52.660.000	ElliikiMilyonAltyüzAltmışBinTürkLirası	195.000	YüzDoksanBeşBinTürkLirası
42	61	53.990.000	ElliÜçMilyonDokuzyüzDoksanBinTürkLirası	200.000	İkiyüzBinTürkLirası
43	62	53.380.000	ElliÜçMilyonÜçyüzSeksenBinTürkLirası	198.000	YüzDoksanSekizBinTürkLirası
44	63	47.610.000	KırkYediMilyonAltyüzOnBinTürkLirası	176.000	YüzYetmişAltıBinTürkLirası
45	64	54.550.000	ElliDörtMilyonBeşyüzElliBinTürkLirası	202.000	İkiyüzikiBinTürkLirası
46	65	53.510.000	ElliÜçMilyonBeşyüzOnBinTürkLirası	198.000	YüzDoksanSekizBinTürkLirası
47	66	47.090.000	KırkYediMilyonDoksanBinTürkLirası	174.000	YüzYetmişDörtBinTürkLirası
48	67	54.800.000	ElliDörtMilyonSekizyüzBinTürkLirası	203.000	İkiyüzÜçBinTürkLirası
49	68	53.770.000	ElliÜçMilyonYediyüzYetmişBinTürkLirası	199.000	YüzDoksanDokuzBinTürkLirası
50	69	42.420.000	KırklkiMilyonDörtYüzYirmiBinTürkLirası	157.000	YüzElliYediBinTürkLirası
51	70	54.430.000	ElliDörtMilyonDörtYüzOtuzBinTürkLirası	202.000	İkiyüzikiBinTürkLirası
52	71	53.500.000	ElliÜçMilyonBeşyüzBinTürkLirası	198.000	YüzDoksanSekizBinTürkLirası
53	72	42.850.000	KırklkiMilyonSekizyüzElliBinTürkLirası	159.000	YüzElliDokuzBinTürkLirası
54	73	54.980.000	ElliDörtMilyonDokuzyüzSeksenBinTürkLirası	204.000	İkiyüzDörtBinTürkLirası
55	74	54.040.000	ElliDörtMilyonKırkBinTürkLirası	200.000	İkiyüzBinTürkLirası
56	75	43.390.000	KırkÜçMilyonÜçyüzDoksanBinTürkLirası	161.000	YüzAltmışBirBinTürkLirası
57	76	54.190.000	ElliDörtMilyonYüzDoksanBinTürkLirası	201.000	İkiyüzBirBinTürkLirası
58	77	53.340.000	ElliÜçMilyonÜçyüzKırkBinTürkLirası	198.000	YüzDoksanSekizBinTürkLirası
59	78	43.800.000	KırkÜçMilyonSekizyüzBinTürkLirası	162.000	YüzAltmışikiBinTürkLirası
60	79	54.800.000	ElliDörtMilyonSekizyüzBinTürkLirası	203.000	İkiyüzÜçBinTürkLirası
61	80	53.840.000	ElliÜçMilyonSekizyüzKırkBinTürkLirası	199.000	YüzDoksanDokuzBinTürkLirası
62	81	54.080.000	ElliDörtMilyonSeksenBinTürkLirası	200.000	İkiyüzBinTürkLirası
63	82	54.080.000	ElliDörtMilyonSeksenBinTürkLirası	200.000	İkiyüzBinTürkLirası
64	83	53.240.000	ElliÜçMilyonkiyüzKırkBinTürkLirası	197.000	YüzDoksanYediBinTürkLirası
65	84	54.050.000	ElliDörtMilyonElliBinTürkLirası	200.000	İkiyüzBinTürkLirası
66	85	54.150.000	ElliDörtMilyonYüzElliBinTürkLirası	201.000	İkiyüzBirBinTürkLirası
67	86	53.200.000	ElliÜçMilyonkiyüzBinTürkLirası	197.000	YüzDoksanYediBinTürkLirası
68	87	54.050.000	ElliDörtMilyonElliBinTürkLirası	200.000	İkiyüzBinTürkLirası
69	88	54.150.000	ElliDörtMilyonYüzElliBinTürkLirası	201.000	İkiyüzBirBinTürkLirası
70	89	53.200.000	ElliÜçMilyonkiyüzBinTürkLirası	197.000	YüzDoksanYediBinTürkLirası
71	90	54.510.000	ElliDörtMilyonBeşyüzOnBinTürkLirası	202.000	İkiyüzikiBinTürkLirası
72	91	54.720.000	ElliDörtMilyonYediyüzYirmiBinTürkLirası	203.000	İkiyüzÜçBinTürkLirası
73	92	53.760.000	ElliÜçMilyonYediyüzAltmışBinTürkLirası	199.000	YüzDoksanDokuzBinTürkLirası
74	93	43.260.000	KırkÜçMilyonkiyüzAltmışBinTürkLirası	160.000	YüzAltmışBinTürkLirası
75	94	129.660.000	YüzYirmiDokuzMilyonAltyüzAltmışBinTürkLirası	480.000	DörtYüzSeksenBinTürkLirası

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, Kağıthane, Merkez Mah. 8836 Ada 4 Parsel 1 Adet Dükkan – 74 Adet Ofis	31.12.2024 2024-ŞGYO-0042 Sayfa 54 / 54
--	---	---

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