Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

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

2024-ŞGYO-0024
31.12.2024

İş bu rapor kapak+78 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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1. RAPORUN TARİHİ 5
1.2. RAPORUN NUMARASI 5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI 5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI 5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI 5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA . 5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 5

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER 6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI 6

BEYANLAR 7

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER 9
3.1.1. YERİ VE KONUMU 9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ 10
3.1.3. TAPU KAYITLARI 11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI 11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. 12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 15
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 15
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ... 15
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER 15
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 15
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TICARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 17
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA 17
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 17

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 18

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ 24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 28
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 28

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 30
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 30
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ 30
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 42
7. SONUÇ 44
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 44
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 44
EKLER 46
1. TAPU ÖRNEKLERİ 46
2. TAKBİS BELGELERİ 48
3. PROJE BİLGİLERİ 54
4. YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 60
5. YAPI KAYIT BELGESİ 68
6. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI 69
7. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ 77

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

RAPOR ÖZETİ

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

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

Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Bu nedenle tümüne tek değer takdir edilmiştir.

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

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

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

Bu nedenle tümüne tek değer takdir edilmiştir.

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

Kat bazlı değerlere bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1. Bodrum Kat	221,00	26.740.000,00	92.000,00
Zemin Kat	161,00	58.285.000,00	200.000,00
Asma Kat	215,00	38.915.000,00	134.000,00
Toplam	**597,00**	**123.940.000,00**	**426.000,00**

Nihai olarak toplam;

Pazar Değeri; 123.940.000 TL (YüzyirmiüçMilyonDokuzyüzkırkBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası;

426.000,00 TL/Ay (DörtyüzyirmialtıBinTürkLirası)

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)

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0024

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerleme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

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

SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada, 8 parselde, "Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Bodrum Katta 2 No.lu ''Mobilya Teşhir Salonu'' nitelikli, Zemin Katta 4 No.lu ''Dükkan'' nitelikli, Asma Katta 9, 10, 11 ve 12 No.lu "Büro" nitelikli 6 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 olmadığının varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerleme raporunun, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

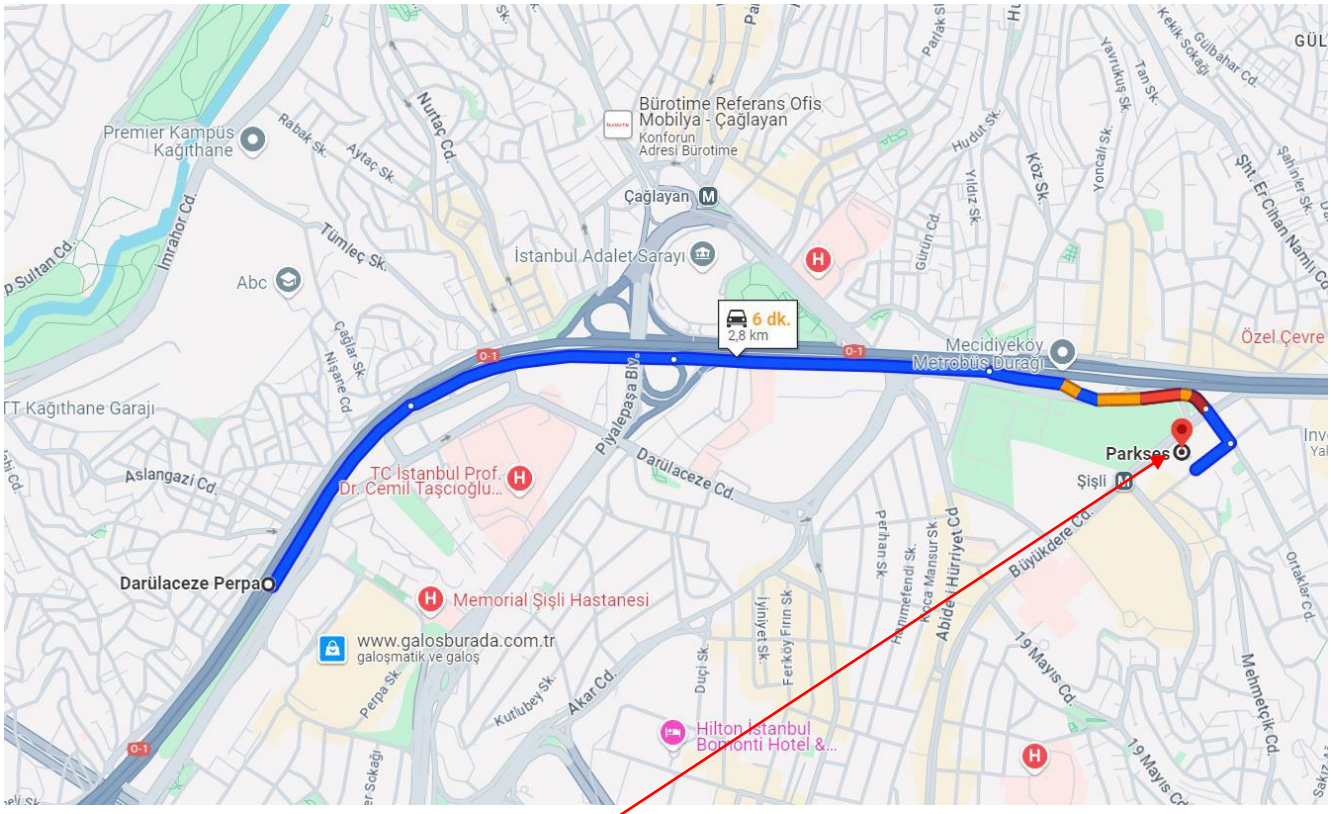
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

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



Darülaceze Perpa Metrobüs Durağı önünden doğuya hareketle yaklaşık 1,95 km. E-5 üzerinden seyredilir. Daha sonra çatalın sağından Merkez Caddesi'ne girilir. Yaklaşık 550 m. boyunca Şişli Rum Ortodoks Mezarlığı ve Mecidiyeköy Metro Durağı geçilene kadar Merkez Caddesi üzerinde devam edilir. Daha sonra sağdan 1. çıkışa girilerek Büyükdere Caddesi'ne dönülür. Büyükdere Caddesi üzerinde 200 m. güneybatı yönde ilerlenir ve kavşaktan yolun karşı tarafına tekrardan Büyükdere Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık 150 m. kadar ileride sağ tarafta değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapıya ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde Cevahir AVM, Zorlu Center ve Trump Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede konumludur.

3.1.2. Parsel Bilgileri

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

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

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

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	28

Tip	Alan (m2)
Yapı	387.47

3.1.3. Tapu Kayıtları

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

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

Tapu örnekleri EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 14.01.2020 / 898

Beyanlar Hanesinde:

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

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

TAKBİS örnekleri EK-2'de yer almaktadır.

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

2 No.lu B.B. /

4 No.lu B.B. / 19667828862 (36A Kapı)

9 No.lu B.B. /

10 No.lu B.B. /

11 No.lu B.B. /

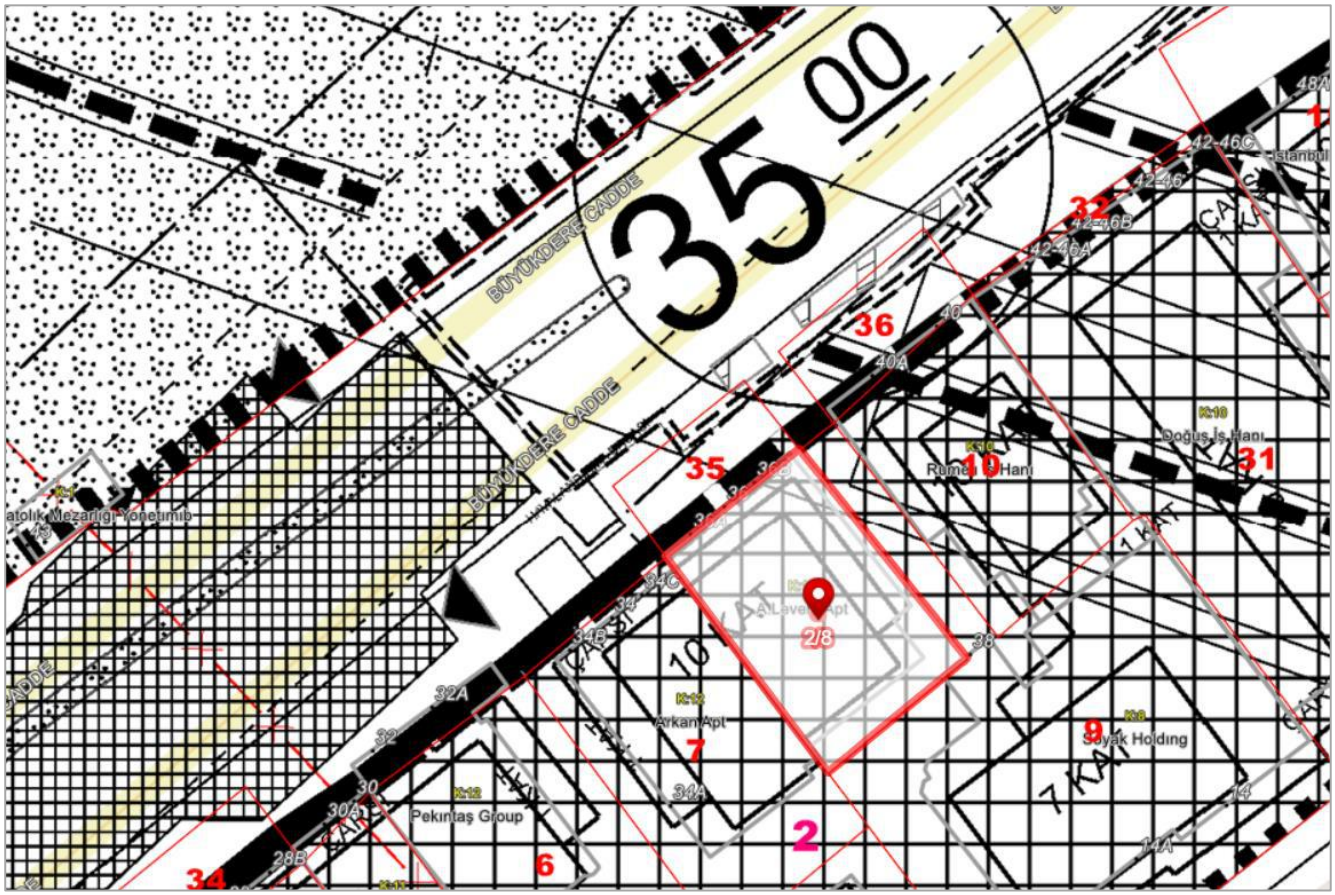
12 No.lu B.B. /

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

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

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



E-Plan (UİP-5910)

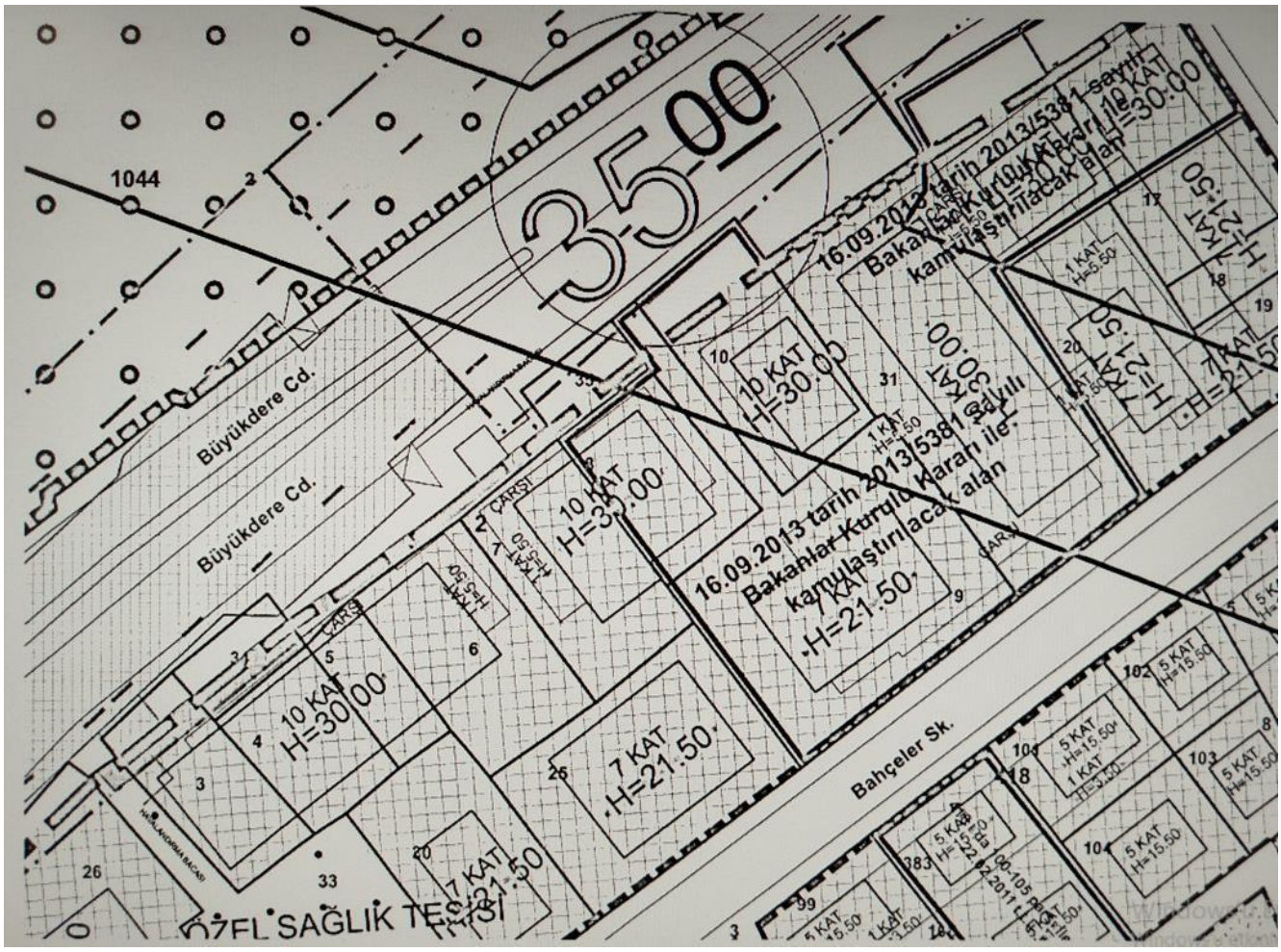
24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'' ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli ''Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planı"nda;

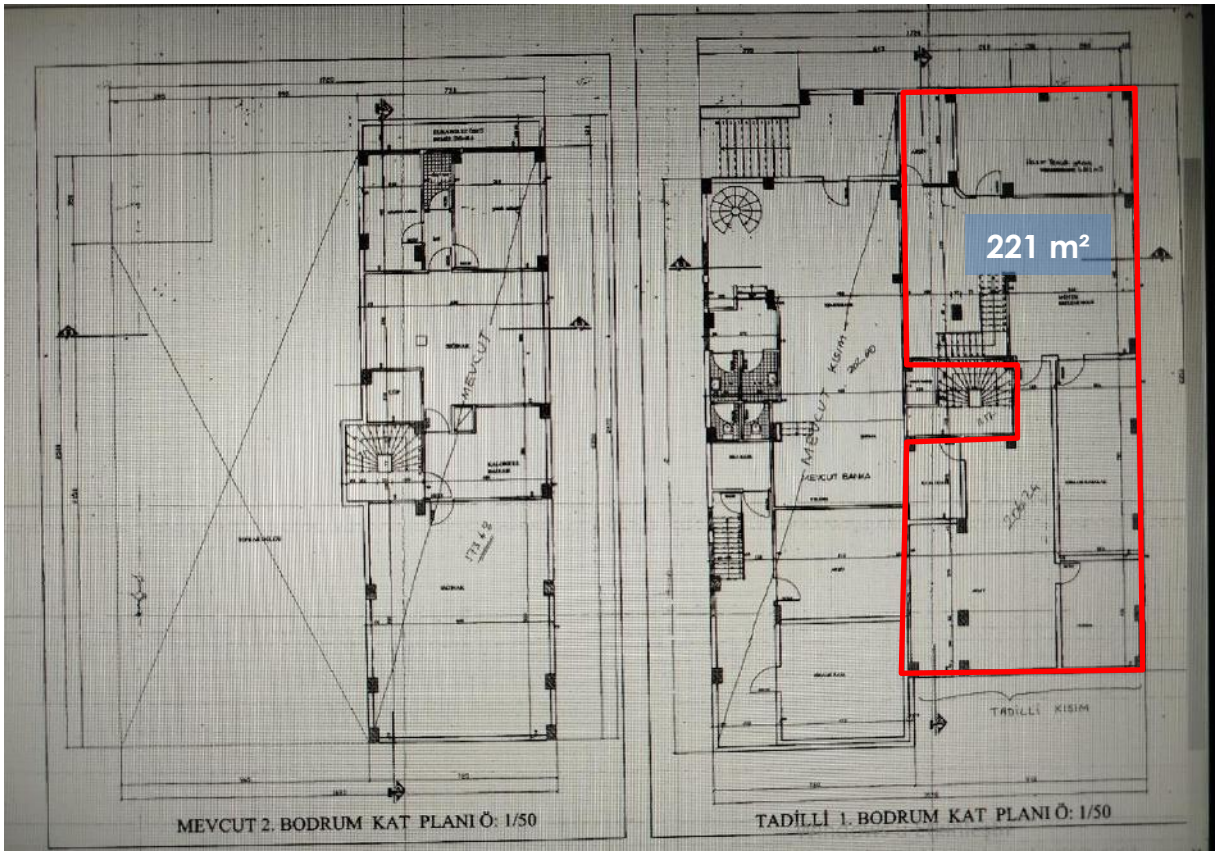
Blok Nizam, H1= 1 kat ve H2 = 10 kat (Hmax = 35,50 m.) irtifada Blok Nizam "Konut+Ticaret" alanında kalmakta olup, plana göre yeni yapı yapılması durumunda imar mevzuatı gereğince yola mahrecinin sağlanması gerekmektedir.

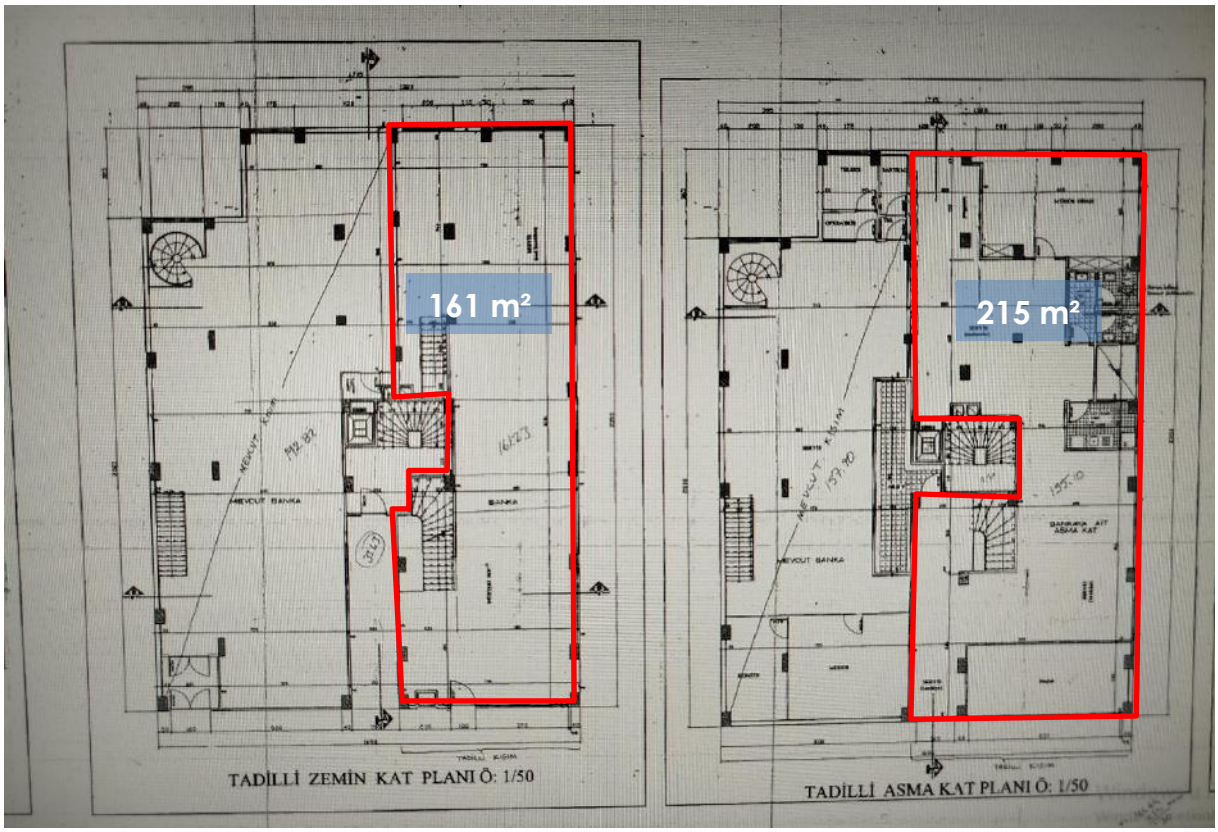
Ancak; 1967/3759 no.lu dijital imar işlem dosyasının incelenmesinde söz konusu 2 Ada 8 Parselin 12.10.2013 tarih, 28793 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2013/5381 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına karar verildiği görülmektedir.

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

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







Diğer proje bilgileri ektedir.

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

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

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

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

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

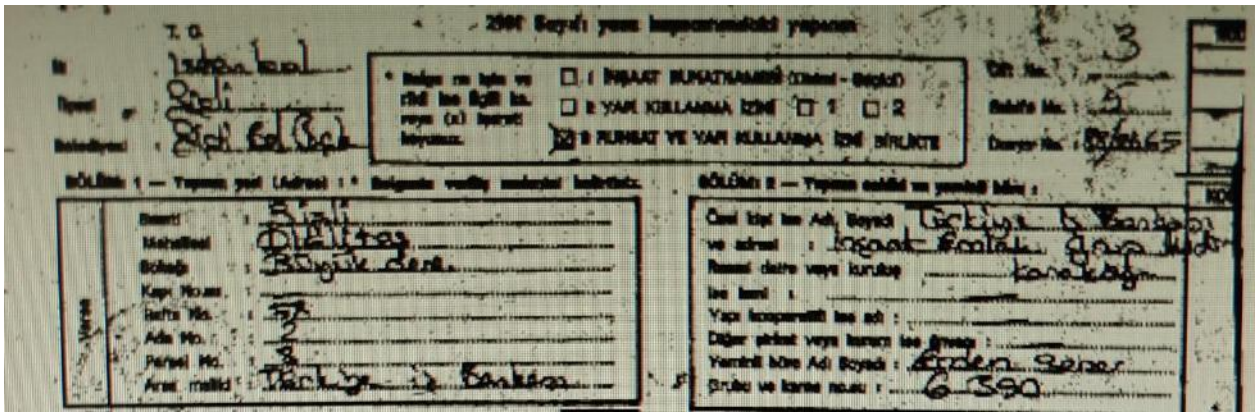
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

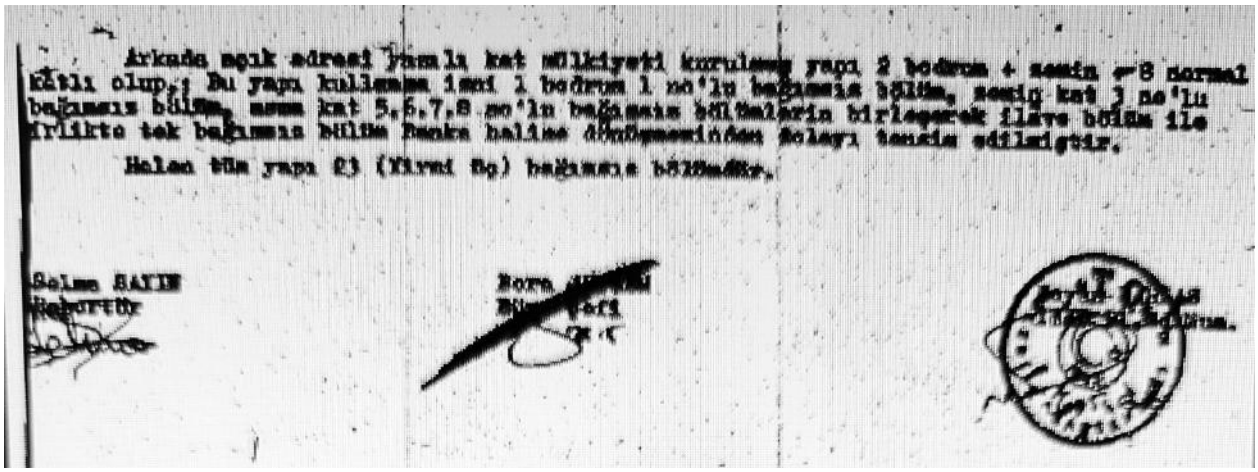
Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

2981 Sayılı Yasa kapsamında Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

(26.05.1988 / 3-5 Dosya No:86/8865) 798 m² Banka





Yapı: 2 Bodrum + Zemin + 8 Normal kat

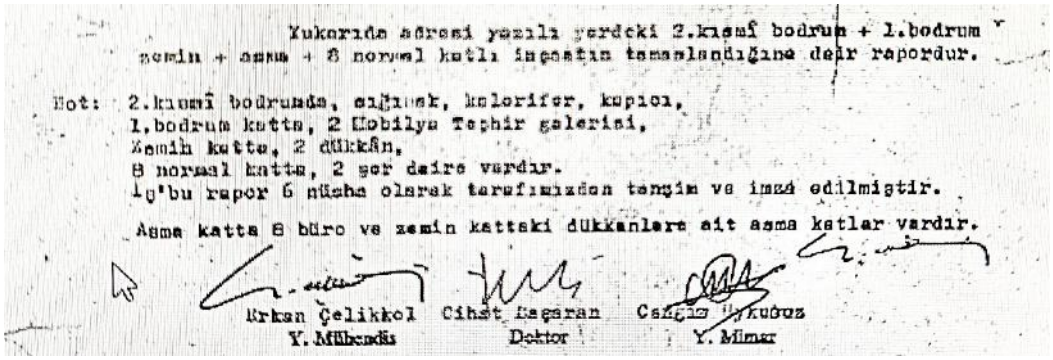
Bu yapı Kullanma İzni;

1. Bodrum 1 No.lu Bağımsız Bölüm, Zemin Kat 3 No.lu Bağımsız Bölüm, Asma Kat 5, 6, 7, 8 No.lu Bağımsız Bölümlerin birleşerek ilave bölüm ile birlikte tek bağımsız bölüm Banka haline dönüşmesinden dolayı tanzim edilmiştir. **(T. İş Bankası)**

Halen tüm yapı 23 bağımsız bölüm halindedir.

25.01.1973 tarihli 302 sayılı Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

21.04.1975 tarihli Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu



26.05.1988 tarihli 3/5 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi

14.04.1999 tarihli 1-44 sayılı Dahili Tadilat Ruhsatı ve eki Mimari Proje

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

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

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

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

Kat mülkiyetli yapıda 6 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

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.

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

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

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

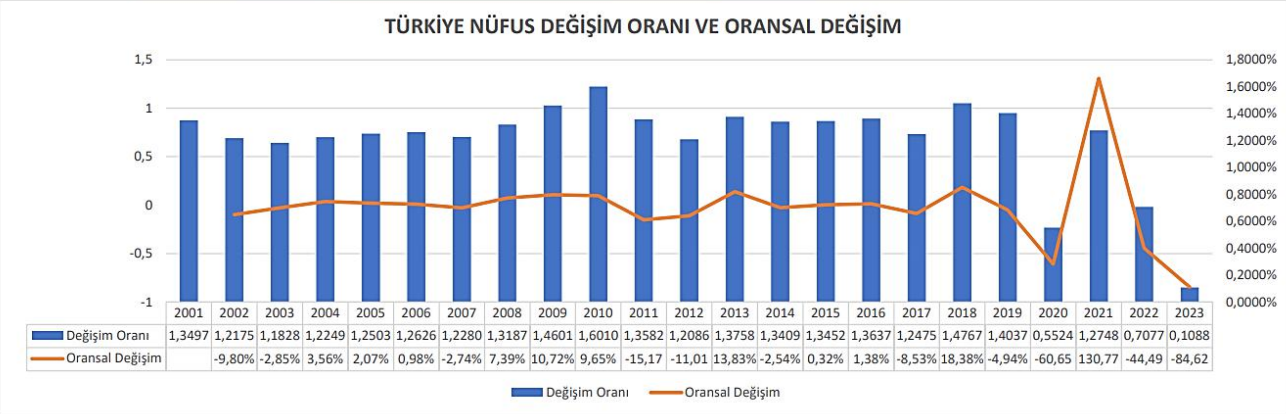
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

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 HIZI 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	459 365	1 065 911	599 280	92 824
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%



İstanbul İli

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

Yüzölçümü 5.313 km2 olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

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

İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ

AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	3562.71
AVRUPA YAKASI KARA ALANI	3474.06
AVRUPA YAKASI GÖL ALANI	88.65

ANADOLU YAKASI TOPLAM ALANI	1898.12
ANADOLU YAKASI KARA ALANI	1869.13
ANADOLU YAKASI GÖL ALANI	28.99

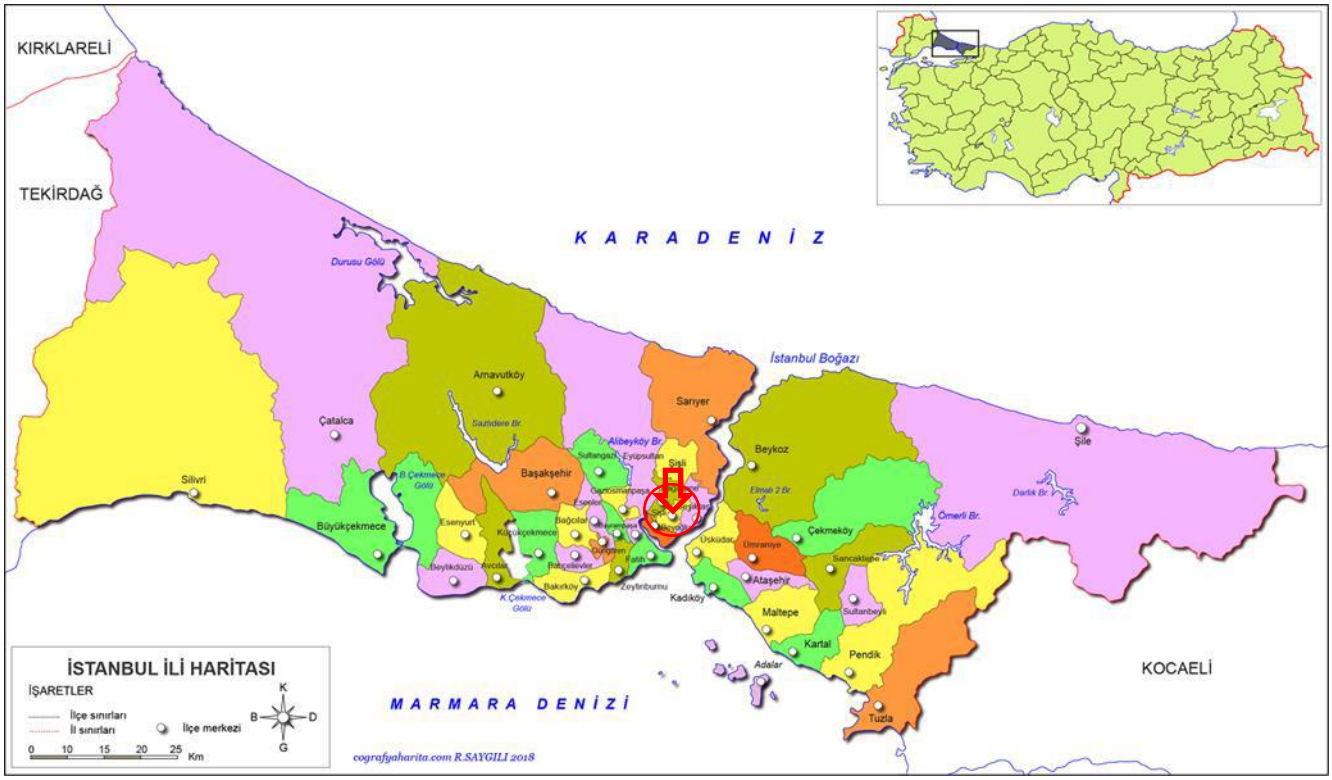
İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km²

GÖL, BARAJ VE BENTLER	
▪ B.ÇEKMECE GÖLÜ	24,20 km²
▪ KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	16,49 km²
▪ TERKOS GÖLÜ	36,14 km²
▪ ALİBEYKÖY BARAJI	1,66 km²
▪ SAZLIDERE BARAJI	9,87 km²
▪ AYVAT BENDİ	0,03 km²
▪ KÖMÜRCÜ BENDİ	0,02 km²
▪ VALİDE SULTAN BENDİ	0,04 km²
▪ II. MAHMUT BENDİ	0,02 km²
▪ KİRAZLI BENT	0,01 km²
▪ BÜYÜK BENT	0,15 km²
▪ TOPUZLU BENT	0,02 km²

GÖL, BARAJ VE BENTLER	
▪ ÖMERLİ BARAJI	21,07 km²
▪ DARLIK BARAJI	5,93 km²
▪ ELMALI BARAJI	0,91 km²
▪ KAMİL ABDUŞ GÖLÜ	1,08 km²

2010 Avrupa Kültür Başkenti, tarihi 300 bin yıl öncesine uzanan, üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alan, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı Türklerine başkentlik etmiş, Türkiye'nin en kalabalık şehri İstanbul, hem tarih boyunca, hem günümüzde pek çok alanda "başkent" özelliğini korumuştur. Şehrin ülke bütçesine katkısı %40'ı bulmaktadır. Dini ve etnik azınlıkların yoğunlaştığı yerlerin başında gelen kentte yer alan İstanbul Üniversitesi (1453 kuruluş, 1933 Cumhuriyet dönemi), ülkenin de ilk üniversitesidir. Müzeleri, sarayları, kasırları, su kemerleri, festivalleriyle canlılığını bir an bile yitirmeyen şehir yerli ve yabancı turistleri 4 mevsim ilgisini çekmektedir.

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



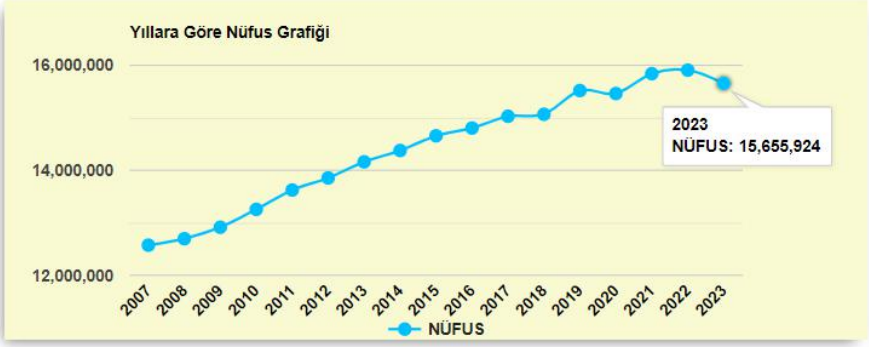
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

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

İSTANBUL NÜFUSU

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

Şişli İlçesi

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

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

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

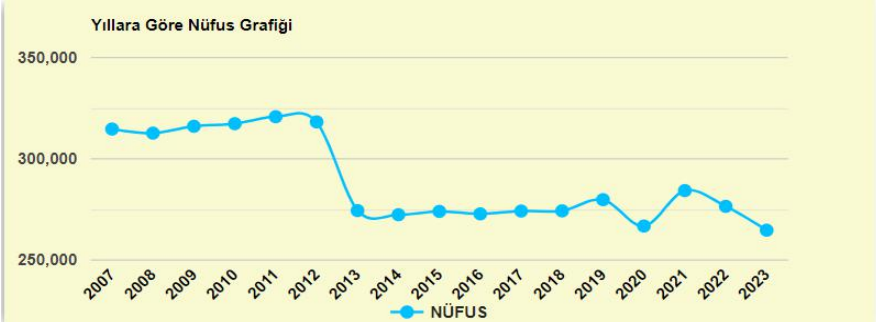
İSTANBUL ŞİŞLİ NÜFUSU: 264.736

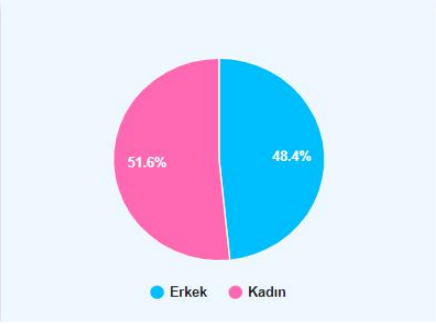
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %4,26
AZALIŞ MİKTARI 11.792

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

İSTANBUL ŞİŞLİ NÜFUSU DETAY

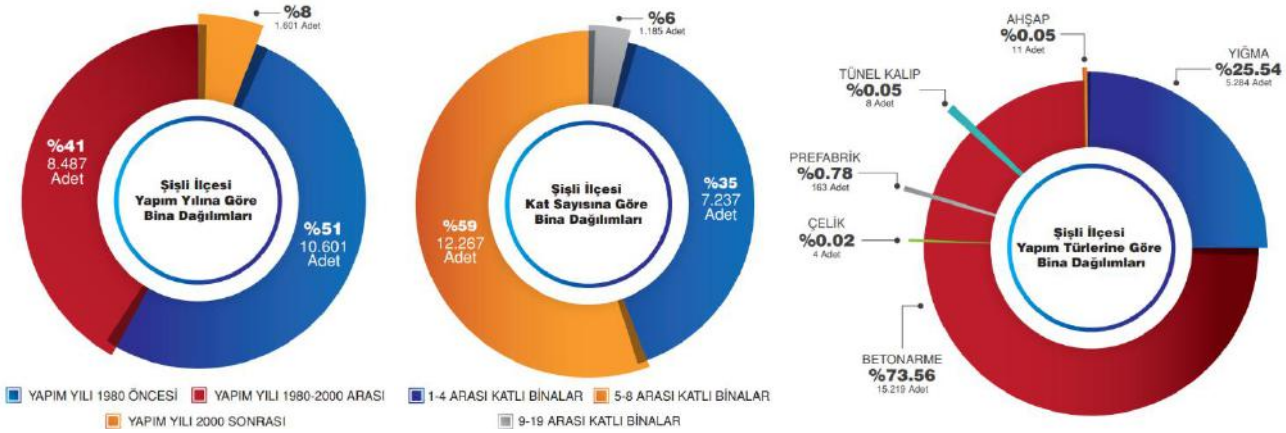
Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	136.652
Toplam Nüfus	264.736	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	128.084	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	136.652	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	264.736	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez ErkekNüfusu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





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

Şişli Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

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

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

Dikilitaş (Fulya) Mahallesi

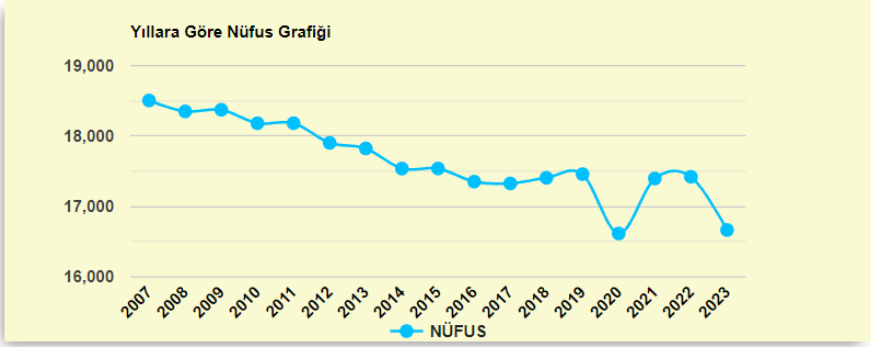
İSTANBUL ŞİŞLİ FULYA MAHALLESİ NÜFUSU: 16.666

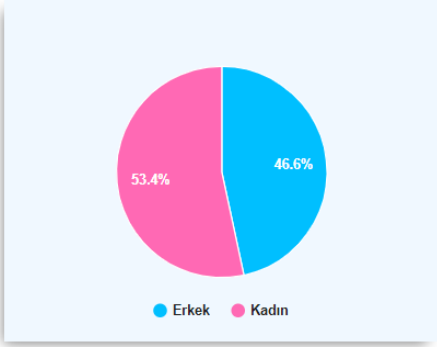
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %4,34
AZALIŞ MİKTARI 756

FULYA Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	16.666
Bağlı Olunan İlçe Adı	ŞİŞLİ	Erkek Nüfusu	7.770
Bağlı Olunan Belediye Adı	ŞİŞLİ	Kadın Nüfusu	8.896
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL ŞİŞLİ FULYA MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ





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

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

Enflasyon Raporu 2024-IV[1]

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 ayrışmıştır.

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 oluştuğunda 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.

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 yılık 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.

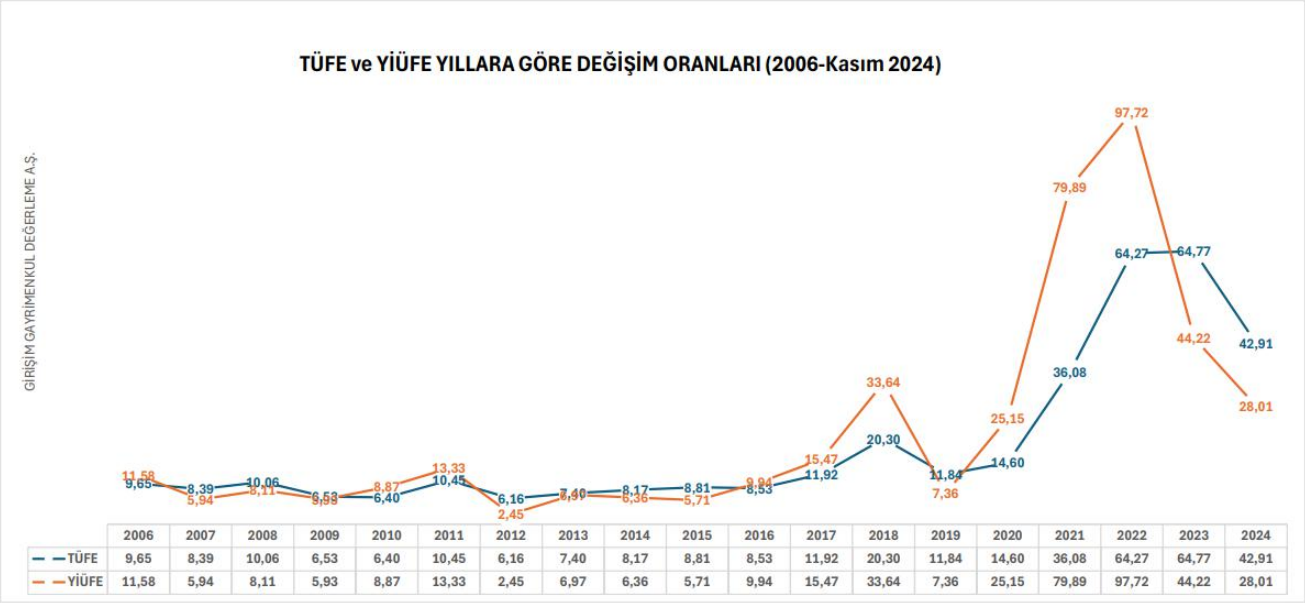
Enflasyonun Belirleyicileri

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.

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



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

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık 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

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

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık 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] **[CPA Ver 2.1]**

		F İnşaat						41 Binalar			41.00.1 İkamet amaçlı binalar						41.00.2 İkamet amaçlı olmayan binalar		
Yıl	**Ay**	**Toplam**	**Oran**	**Malzeme**	**Oran**	**İşçilik**	**Oran**	**Toplam**	**Malzeme**	**İşçilik**	**Toplam**	**Oran**	**Malzeme**	**Oran**	**İşçilik**	**Oran**	**Toplam**	**Malzeme**	**İşçilik**
2015	**12**	**100,60**		**99,34**		**103,62**		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,57
2016	**12**	**118,90**	18,19%	**113,71**	14,47%	**131,36**	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	**12**	**138,14**	16,18%	**136,38**	19,94%	**142,35**	8,37%	137,28	135,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	**12**	**173,57**	25,65%	**176,22**	29,21%	**167,19**	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,55	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70
2019	**12**	**192,25**	10,76%	**184,91**	4,93%	**209,90**	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	**12**	**240,35**	25,02%	**241,02**	30,34%	**238,74**	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	**12**	**403,16**	67,74%	**447,74**	85,77%	**296,07**	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	**12**	**719,25**	78,40%	**787,69**	75,93%	**554,85**	87,41%	716,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	**12**	**1203,41**	67,31%	**1215,09**	54,26%	**1175,36**	111,83%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	**09**	**1580,65**	31,35%	**1498,43**	23,32%	**1778,15**	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024
TurkStat, Construction Cost Index, September 2024

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek 1

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.

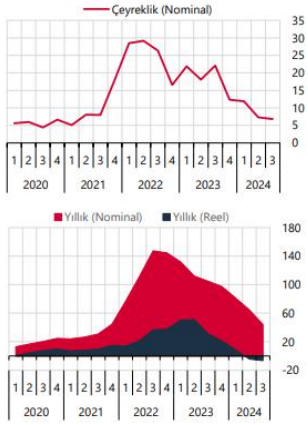
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
TÜRKİYE	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
İSTANBUL	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
ANKARA	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
İZMİR	158,1 (%44,8)	156,0 (%43,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

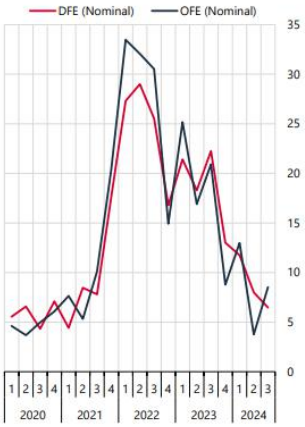
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

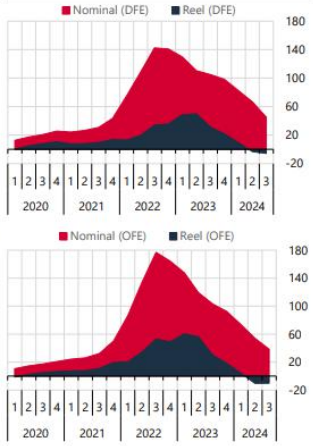


Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek 2

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

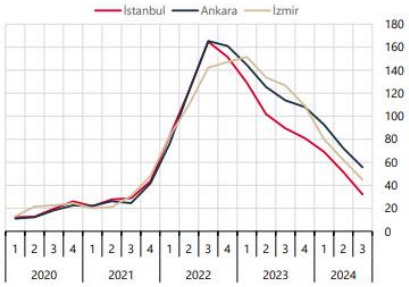


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



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 **32,0**, **55,6** ve **44,8** oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tadilat öncesi ve sonrası kat planları ekte yer almaktadır.

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

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

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

Bodrum Katında; Arşiv, Tesisat Odası ve Jeneratör Odası,

Zemin Katında; Vezneler, Şube Operasyon Bölümleri,

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

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

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

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

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

Kat bazlı alanlar tabloda gösterilmiştir.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler kat mülkiyetli yapıda yer almaktadır.

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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

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

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme 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.

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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

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

"Uygun kiralama şartları" değerleme 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 işlemden 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 değerin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerin 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 değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel 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 değerin 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 sübjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak sübjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) 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.

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 ağırlıklandırılamayacağını 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 sübjektif 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 bazılarına ayakkare (*veya metrekare*) başı fiyat, ayakkare (*veya metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

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

Satılık Dükkan Araştırması

Emsal 1 KW Platin/0541 598 95 06

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

Emsal 3 COLDWELL Banker/0533 622 35 00

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

Emsal 3 EKO Akademi/0530 874 91 32

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

Emsal 4 MUKADDER Emlak/0530 497 97 03

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

Emsal 5 ATİK Emlak/0542 291 29 93

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

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

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

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

Emsal No	Semt/Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Şişli/Merkez	ZK	57.000.000	225	253.333	-3,00%	245.733	3,31%	30,00%	327.594
2	Şişli/Merkez	B+ZK+Asma	44.000.000	146	301.370	-3,00%	292.329	-0,78%	30,00%	377.758
3	Beşiktaş/Gayrettepe	B+ZK	19.950.000	65	306.923	-3,00%	297.715	-4,97%	25,00%	357.351
4	Şişli/Mecidiyeköy	ZK	11.500.000	40	287.500	-3,00%	278.875	-6,26%	30,00%	345.072
5	Şişli/Gülbahar	ZK	11.000.000	30	366.667	-3,00%	355.667	-6,78%	20,00%	402.684
Ortalama TL/m2					**303.159**		**294.064**			**362.092**

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

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

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

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

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

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

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

Kat bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m²)	TL/m²	Takdir Edilen Değer (TL)
1. Bodrum Kat	221,00	121.000	26.740.000,00
Zemin Kat	161,00	362.000	58.285.000,00
Asma Kat	215,00	181.000	38.915.000,00
Toplam	**597,00**		**123.940.000,00**

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

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

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Emsal 1 WEN Gayrimenkul/0533 635 11 11

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

Emsal 2 REHA Medin Emlak/0850 319 89 47

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

Emsal 3 REMAX Bento/0532 242 27 13

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

Emsal 4 ELİT Emlak/0536 288 88 08

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

Emsal 5 ART İstanbul/0531 704 20 80

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

Emsal Bilgileri

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

Kiralık Emsal Konumları

Emsal Uyumlaştırma

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

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

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

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

Kat	Brüt Alan (m²)	TL/m²	Takdir Edilen Değer (TL)
1. Bodrum Kat	221,00	415	92.000,00
Zemin Kat	161,00	1.245	200.000,00
Asma Kat	215,00	623	134.000,00
Toplam	**597,00**		**426.000,00**

Toplam Pazar kirası; 426.000 TL/ay takdir edilmiştir.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamakla birlikte kat bazlı değerlere de raporda yer verilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

5.1.5.'te yer alan çalışma ile Pazar Değeri ; 123.940.000 TL takdir edilmiştir.

5.4.1.'de yer alan çalışma ile Pazar Kirası ; 426.000 TL/ay takdir edilmiştir

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

Kat	Brüt Alan (m²)	TL/m²	Takdir Edilen Değer (TL)	TL/m²	Takdir Edilen Değer (TL)
1. Bodrum Kat	221,00	121.000	26.740.000,00	415	92.000,00
Zemin Kat	161,00	362.000	58.285.000,00	1.245	200.000,00
Asma Kat	215,00	181.000	38.915.000,00	623	134.000,00
Toplam	**597,00**		**123.940.000,00**		**426.000,00**

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri ; 123.940.000 TL

Toplam Pazar Kirası ; 426.000 TL/Ay

Takdir edilmiştir.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

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

Tadilatlarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te, TAKBİS örnekleri EK-2'de yer almaktadır.

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

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu ofisler, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır. Tadilatlarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi mevcuttur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibariyle 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 Gerekmektedir*.)

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumlu olmamakla birlikte tadilata ilişkin proje ve Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

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

niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

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

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin nitelik olarak mevcut kullanımı ile uyumlu olması, *(tapuda kayıtlı olmamakla birlikte birleştirilerek kullanılmasına yönelik Yapı Kayıt Belgesi mevcuttur)* **devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Ofis" olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.**

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibariyle bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar fiiliyatta birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Bu nedenle tümüne tek değer takdir edilmiştir.

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

Kat bazlı değerlere bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1. Bodrum Kat	221,00	26.740.000,00	92.000,00
Zemin Kat	161,00	58.285.000,00	200.000,00
Asma Kat	215,00	38.915.000,00	134.000,00
Toplam	**597,00**	**123.940.000,00**	**426.000,00**

Nihai olarak toplam;

Pazar Değeri; 123.940.000 TL (YüzyirmiüçMilyonDokuzyüzkırkBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası;

426.000,00 TL/Ay (DörtyüzyirmialtıBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

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

EKLER

1. Tapu Örnekleri

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ
Ada: 2 Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 527,69 m2
Niteliği: kargir apartman

2

BAĞIMSIZ BÖLÜM
Niteliği: MOBİLYA TESLİMİ SALONU
Arsa Payı: 10/460
Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- / BODRUM
Bağımsız Bölüm No: 2
Cilt/Sayfa No: 20 - 1889

MALİK BİLGİLERİ
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi/No: 82991553 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Sicile Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin diğerleri aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ
Ada: 2 Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 527,69 m2
Niteliği: kargir apartman

4

BAĞIMSIZ BÖLÜM
Niteliği: DÜKKAN
Arsa Payı: 36/460
Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- / ZEMİN
Bağımsız Bölüm No: 4
Cilt/Sayfa No: 20 - 1891

MALİK BİLGİLERİ
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi/No: 82991555 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Sicile Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin diğerleri aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ
Ada: 2 Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 527,69 m2
Niteliği: kargir apartman

9

BAĞIMSIZ BÖLÜM
Niteliği: BÜRO
Arsa Payı: 6/460
Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- / ASMA
Bağımsız Bölüm No: 9
Cilt/Sayfa No: 20 - 1896

MALİK BİLGİLERİ
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi/No: 82991560 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Sicile Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin diğerleri aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ
Ada: 2 Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 527,69 m2
Niteliği: kargir apartman

10

BAĞIMSIZ BÖLÜM
Niteliği: BÜRO
Arsa Payı: 4/460
Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- / ASMA
Bağımsız Bölüm No: 10
Cilt/Sayfa No: 20 - 1897

MALİK BİLGİLERİ
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi/No: 82991561 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Sicile Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin diğerleri aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

11

TAŞINMAZ BİLGİLERİ
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ
Ada: 2 Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 527,69 m2
Niteliği: kargir apartman

BAĞIMSIZ BÖLÜM
Niteliği: BÜRO
Arsa Payı: 6/460
Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- / ASMA
Bağımsız Bölüm No: 11
Cilt/Sayfa No: 20 - 1898

MALİK BİLGİLERİ
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi/No: 82991562 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Siciline Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

12

TAŞINMAZ BİLGİLERİ
İl: İSTANBUL
İlçe: ŞİŞLİ
Mahalle/Köy: DİKİLİTAŞ
Ada: 2 Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 527,69 m2
Niteliği: kargir apartman

BAĞIMSIZ BÖLÜM
Niteliği: BÜRO
Arsa Payı: 6/460
Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- / ASMA
Bağımsız Bölüm No: 12
Cilt/Sayfa No: 20 - 1899

MALİK BİLGİLERİ
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER
Taşınmaz Tipi/No: 82991563 Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 898
Siciline Uygundur
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

2. TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-12-2024-17:04

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	82991553
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ
Mevkii:	DİKİLİTAŞ
Cilt/Sayfa No:	20/1889
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2/8
AT Yüzölçüm(m2):	527.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MOBİLYA TESŞHİR SALONU
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	2
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//2
Arsa Pay/Payda:	10/460
Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	
		VKN:4810040485		

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188268	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **O3MOQnvQrBT** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:04

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	82991555
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ
Mevkii:	DİKİLİTAŞ
Cilt/Sayfa No:	20/1891
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2/8
AT Yüzölçüm(m2):	527.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	4
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Arsa Pay/Payda:	36/460
Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 2

		VKN:4810040485		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188269	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **z_eY4l8VoRB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:04

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	82991560
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ
Mevkii:	DİKİLİTAŞ
Cilt/Sayfa No:	20/1896
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2/8
AT Yüzölçüm(m2):	527.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	9
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//9
Arsa Pay/Payda:	6/460
Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 2

		VKN:4810040485		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188270	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **OprsJ_WlvTH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:04

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	82991561
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ
Mevkii:	DİKİLİTAŞ
Cilt/Sayfa No:	20/1897
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2/8
AT Yüzölçüm(m2):	527.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	10
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//10
Arsa Pay/Payda:	4/460
Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 2

		VKN:4810040485		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188271	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **tCGSJUMzHQZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:04

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	82991562
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ
Mevkii:	DİKİLİTAŞ
Cilt/Sayfa No:	20/1898
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2/8
AT Yüzölçüm(m2):	527.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	11
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//11
Arsa Pay/Payda:	6/460
Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 2

		VKN:4810040485		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188272	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Kywatgxay3g** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:04

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	82991563
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ
Mevkii:	DİKİLİTAŞ
Cilt/Sayfa No:	20/1899
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2/8
AT Yüzölçüm(m2):	527.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	12
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//12
Arsa Pay/Payda:	6/460
Ana Taşınmaz Nitelik:	kargir apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/08/1973(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Diğer (Konusu: KISMİ BÖLÜNME SURETİYLE TAŞINMAZ ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. AYNİ SERMAYE OLARAK KONULMUŞTUR.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 937-2130(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Şişli - 08-01-2018 15:55 - 529	

1 / 2

		VKN:4810040485		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515188273	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 898	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ygC0Q5C5b98** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3. Proje Bilgileri

Yazılı İmar Durumu ve E-İmar

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-17046730-754-7620/18693
Tarih: 06.11.2023
Dosya Numarası: 2023-107950

T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-17046730-754-7620/18693
Konu : 2 ADA 8 PARSEL İMAR DURUMU HK

06.11.2023

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Hürriyet Mahallesi Dr.cemil Bengü Cad. Sk. No: 2/3
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 24.10.2023 tarihli 2023-107950 sayılı dilekçesi.

Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 ada, 8 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Tadil Planında H1=1Kat, H2=10Kat(Hmaks.=35,50m.) irtifada blok nizam konut+ticaret Alanında kalmakta olup, Plana göre yeni yapı yapılması durumunda imar mevzuatı gereğince yola mahrecinin sağlanması gerekmektedir.Ancak; 1967/3759 nolu dijital imar işlem dosyasının incelenmesinde sözkonusu 2 ada, 8 parselin; 12.10.2013 tarih, 28793 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2013/5381 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına karar verildiği görülmektedir.

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

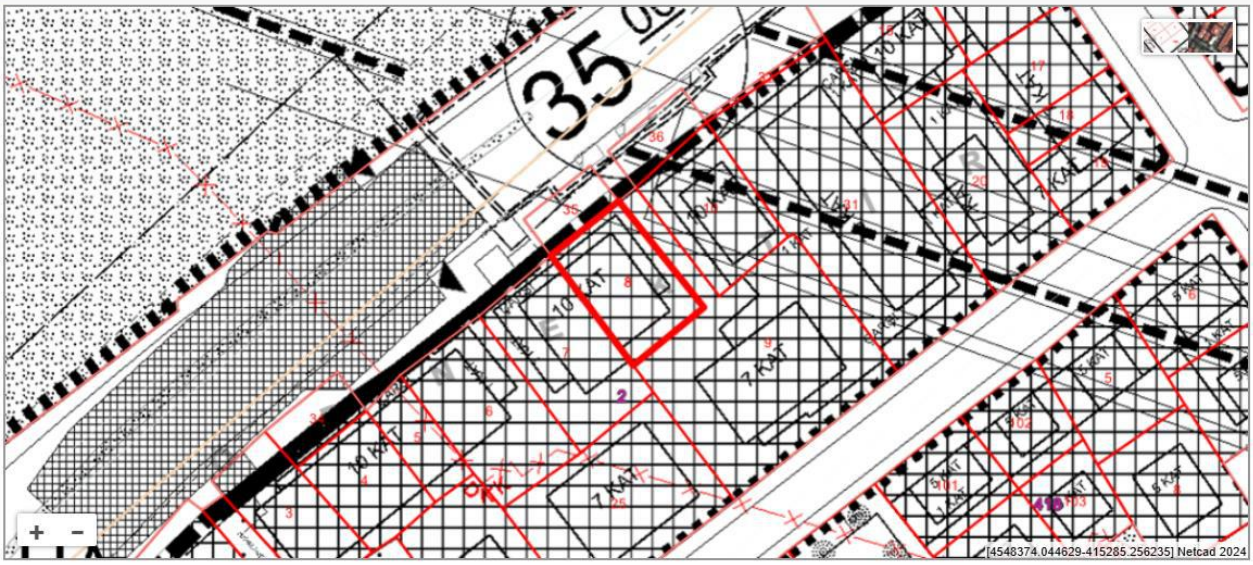
Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

E-İmar

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları Y



Mer'i İmar Planı	ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon	Ticaret - Konut Alanı (513.589 m²)
Tadilat Onay Tarihi	21.12.1992,16.05.2008,22.03.2021,06.11.2010,13.09.2013,21.06.2017,24.01.2019
Tasdik Tarihi	24.06.2006

Ölçeği	1/1000
İlçe	ŞİŞLİ
Mahalle	DİKİLİTAŞ

Ada	2
Parsel	8
Hesap Alanı	513,59 m²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (3)	
Projeksiyon	ED50, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişiliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 415502.13m - YUKARI (X) = 4548477.00m
Coğrafi Koordinat	41°3'57.852" N 28°59'41.055" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

Açıklama	Sorguladığınız Bölgenin Yapılaşma Koşulları Kütlesel Olarak Belirtilmiştir. Bilgi İçin İmar Müdürlüğü'ne Başvurunuz.
Kısıtlama	*Sorguladığınız Alan Demiryolu Koruma Alanında Kalmaktadır. Bilgi İçin İmar Müdürlüğüne Başvurunuz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İL :İSTANBUL
İLÇE :ŞİŞLİ
MAHALLE :MECİDİYEKÖY
CADDE :BÜYÜKDERE
PAFTA :58
ADA :2
PARSEL :8

TADİLLİ YAPI ALANI

1. B. Kat + Zemin Kat + Asma kat
592.54 m²

OTOPARK HESABI
Yapılan tadilattan dolayı otopark gerekmez.

KOT HESABI
+-000 Kotu (990)kotu kabul edilmiştir.

I.S.K.I. :
Vaziyet planı çapına mocra kotları yerine uygundur.
Pis su kanalıdır.Yağmur suyu bağlantısı yapılamaz.
Hilafında her türlü sorumluluğu kabul ederim.

PROJE SORUMLUSUNUN

ADI SOYADI UNVANI	BÜRO TES.	ODA SICIL	BELGE SICIL	BELGE KART	VD.SICIL NO	ADRES	İMZA
İBRAHİM SEVİNÇ	15056	8723				İNŞAAT Tic. Ltd.Şti.	

YAPI SAHİBİNİN

ADI SOYADI	VD. SICIL NO	VERGİ DAİRESİ	ADRESİ
ŞEKERBANK A.Ş.			
YAPININ CİNSİ			

TMMOB VİZESİ	İSKİ TASDİKİ
MİMARLAR ODASI	

MİMARİ NİTELİĞİ	PUL - İMZA

YAPININ YERİ

İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
ŞİŞLİ	MECİDİYEKÖY	B.DERE	58	2	8

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALANI	İNŞAAT	TASNİFİ	EN BUY.	EN BUY.	HAREKETLİ
III.B	III.B	III.B		593.54 m²	Yeni	B.d.K	-		

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
KONTROL

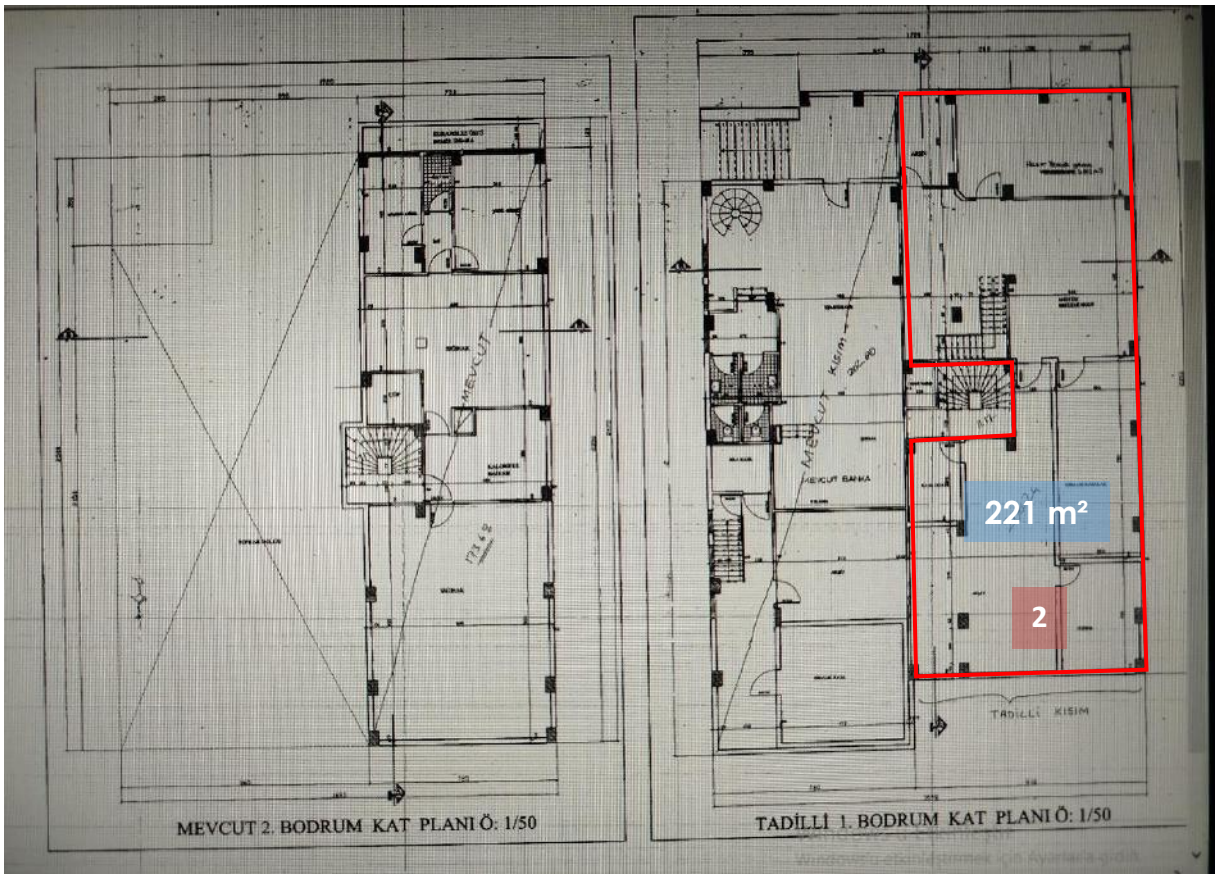
MİMARİ		STATİK
RAPORTÖR	RUHSAT BÜRO ŞEFİ	

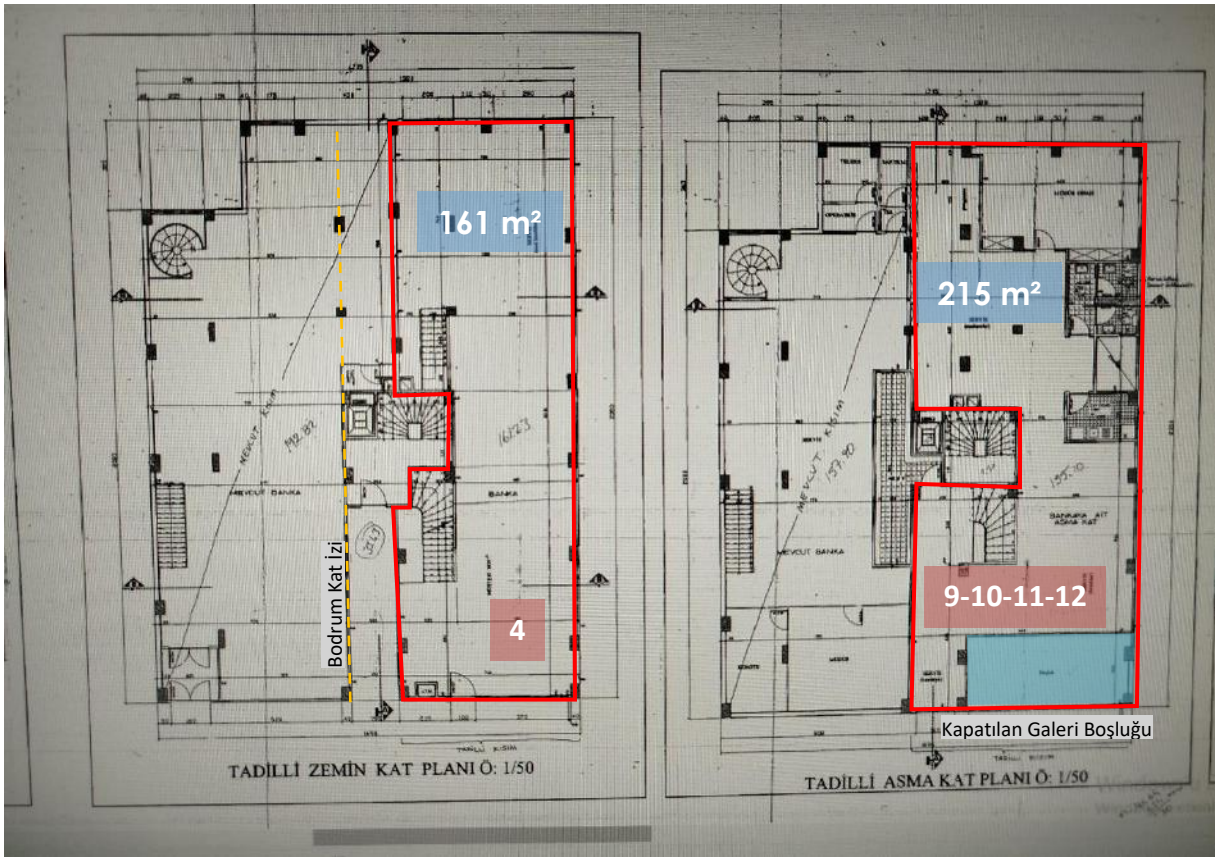
ÇAĞRIM 0231.17 2115830

71708 x 11216 x 1 BPP 1/1 18 % 3.93 MB / 95.88 MB 14.11.2024 / 14:21:37

Bağımsız Bölüm No	Kat	Fonksiyon	Nitelik	Mesaha	Malik
1	1.BODRUM K. ZEMİN KAT+ ASMA KAT	ASMA KATLI DEPOLU BAKKAL			
2	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT+ ASMA KAT	ASMA KATLI DEPOLU BANKA			
3	1.NORMAL KAT	MESKEN			
4	1.NORMAL KAT	MESKEN			
5	2.NORMAL KAT	MESKEN			
6	2.NORMAL KAT	MESKEN			
7	3.NORMAL KAT	MESKEN			
8	3.NORMAL KAT	MESKEN			
9	4.NORMAL KAT	MESKEN			
10	4.NORMAL KAT	MESKEN			
11	5.NORMAL KAT	MESKEN			
12	5.NORMAL KAT	MESKEN			
13	6.NORMAL KAT	MESKEN			
14	6.NORMAL KAT	MESKEN			
15	7.NORMAL KAT	MESKEN			
16	7.NORMAL KAT	MESKEN			
17	8.NORMAL KAT	MESKEN			
18	8.NORMAL KAT	MESKEN			
YAPI TOPLAM 18 (ONSEKİZ) BAGIMSIZ BÖLÜMDÜR.					

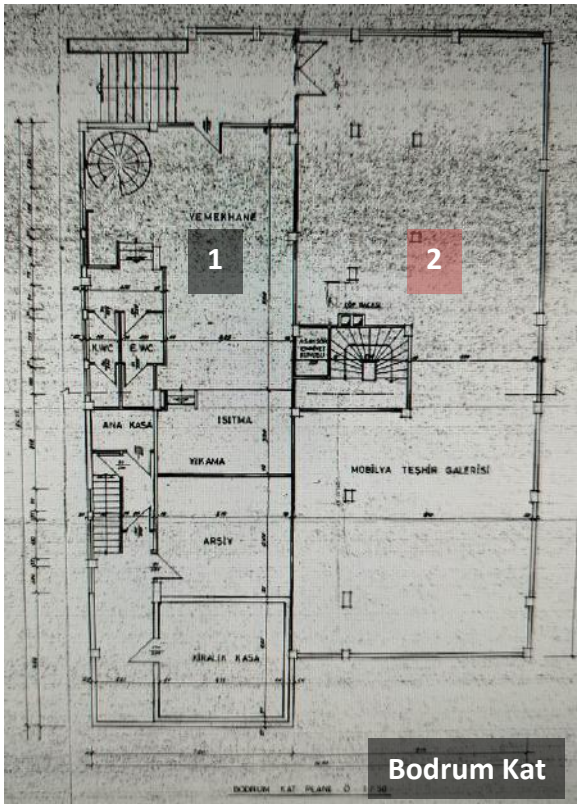
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

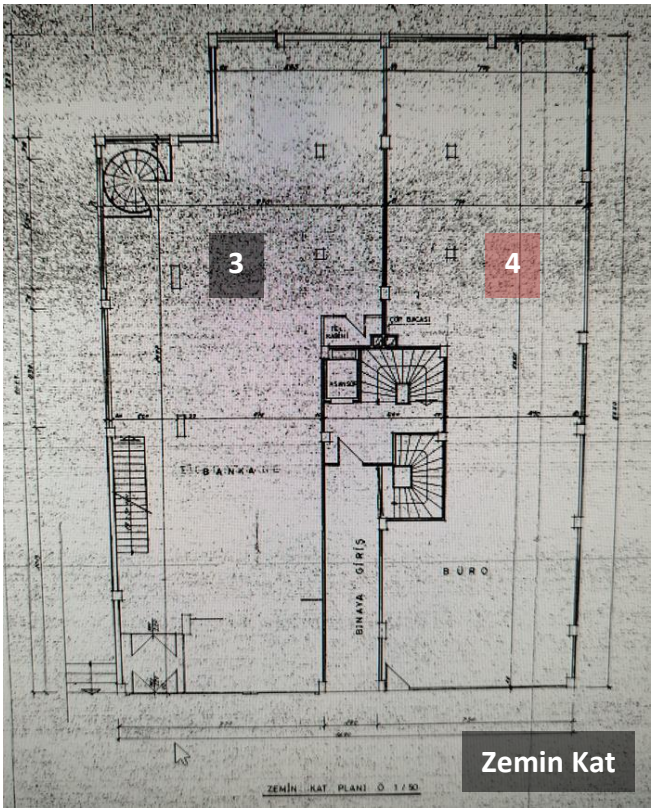


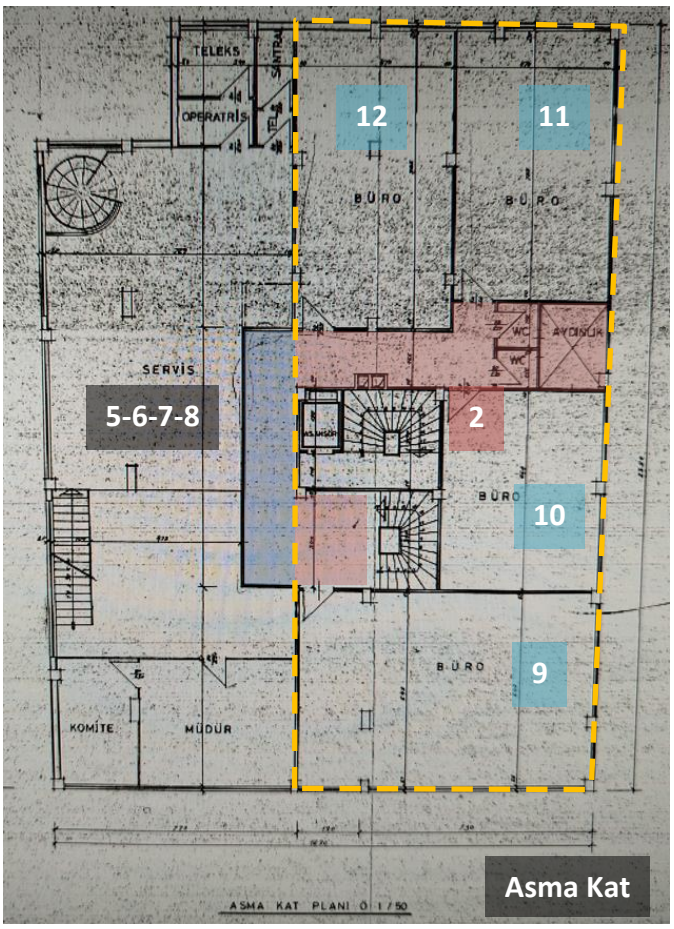


Tapuda cins tashihi yapılmadığı görülmektedir.

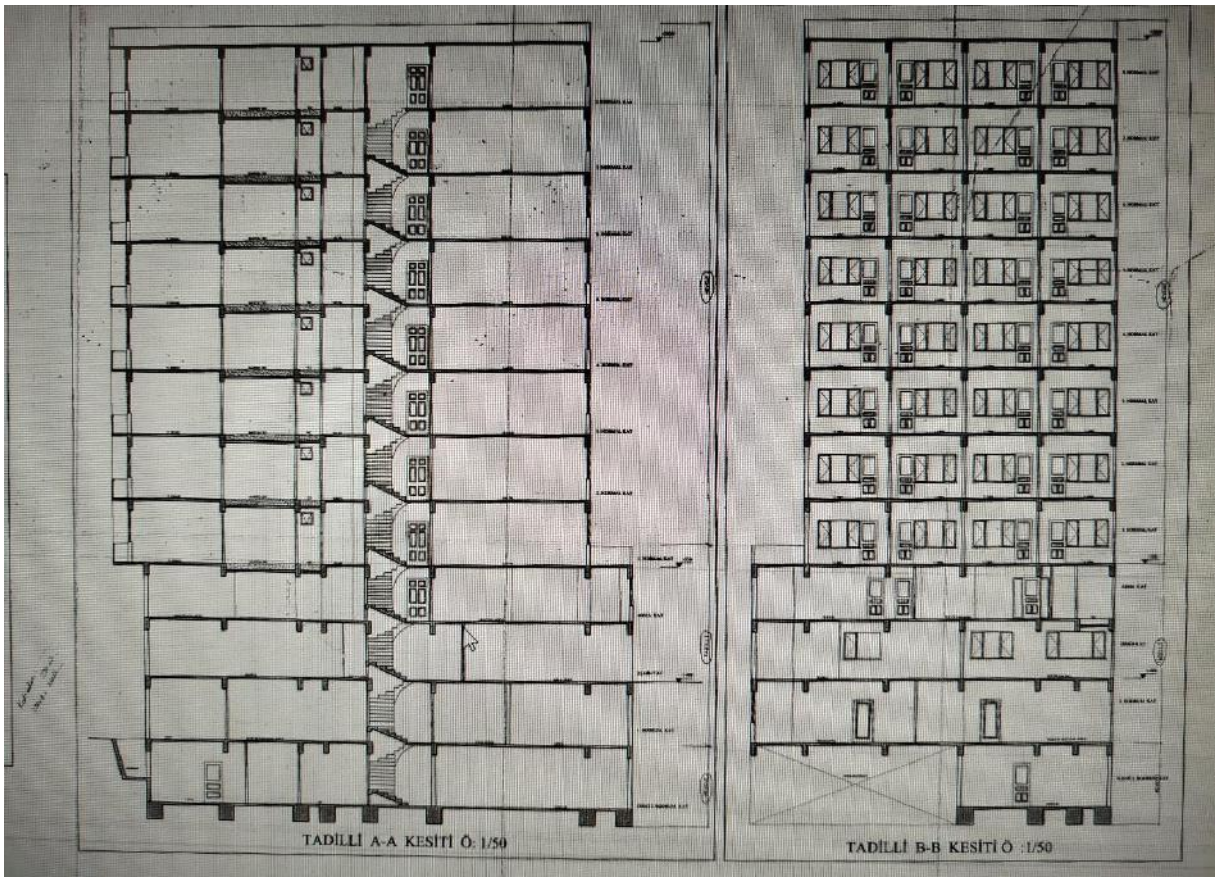
Tadilat Öncesi Bodrum Kat, Zemin Kat ve Asma Kat

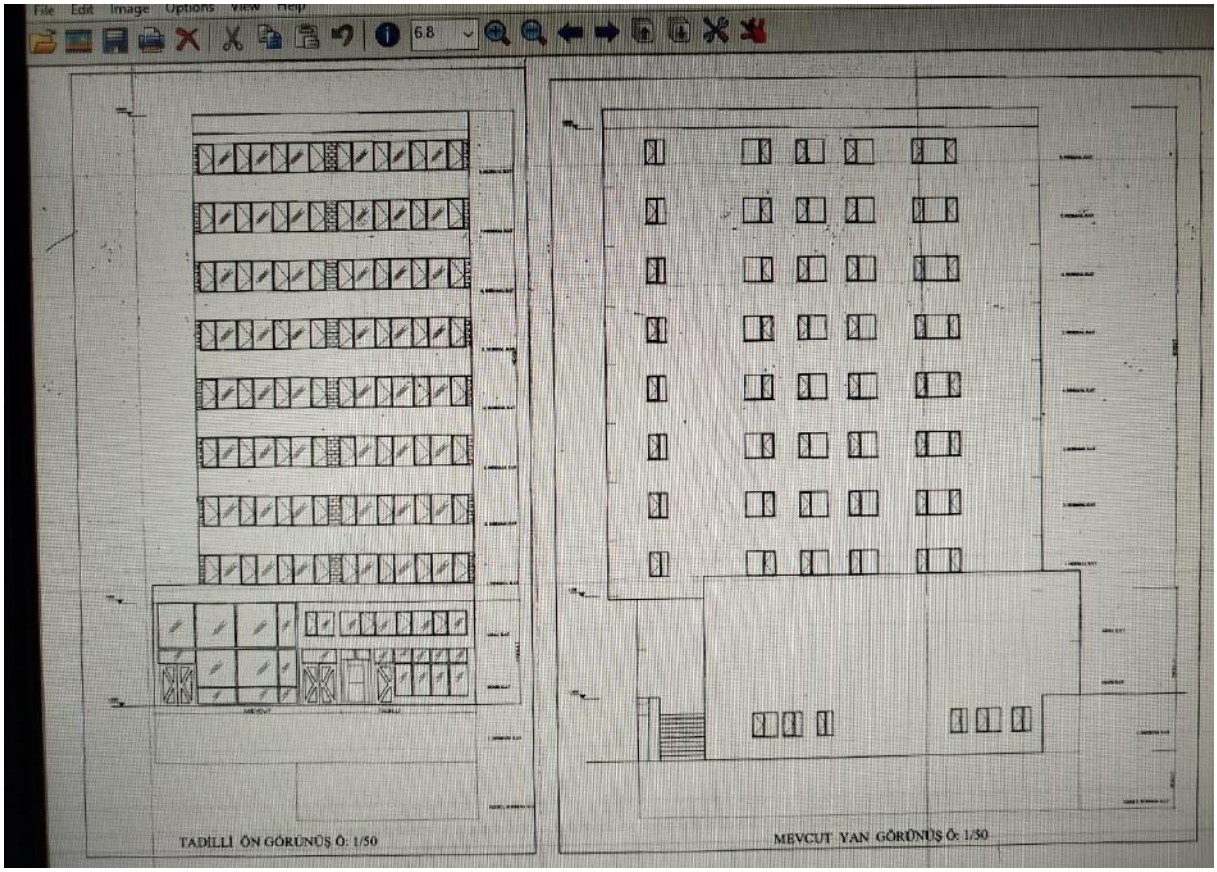






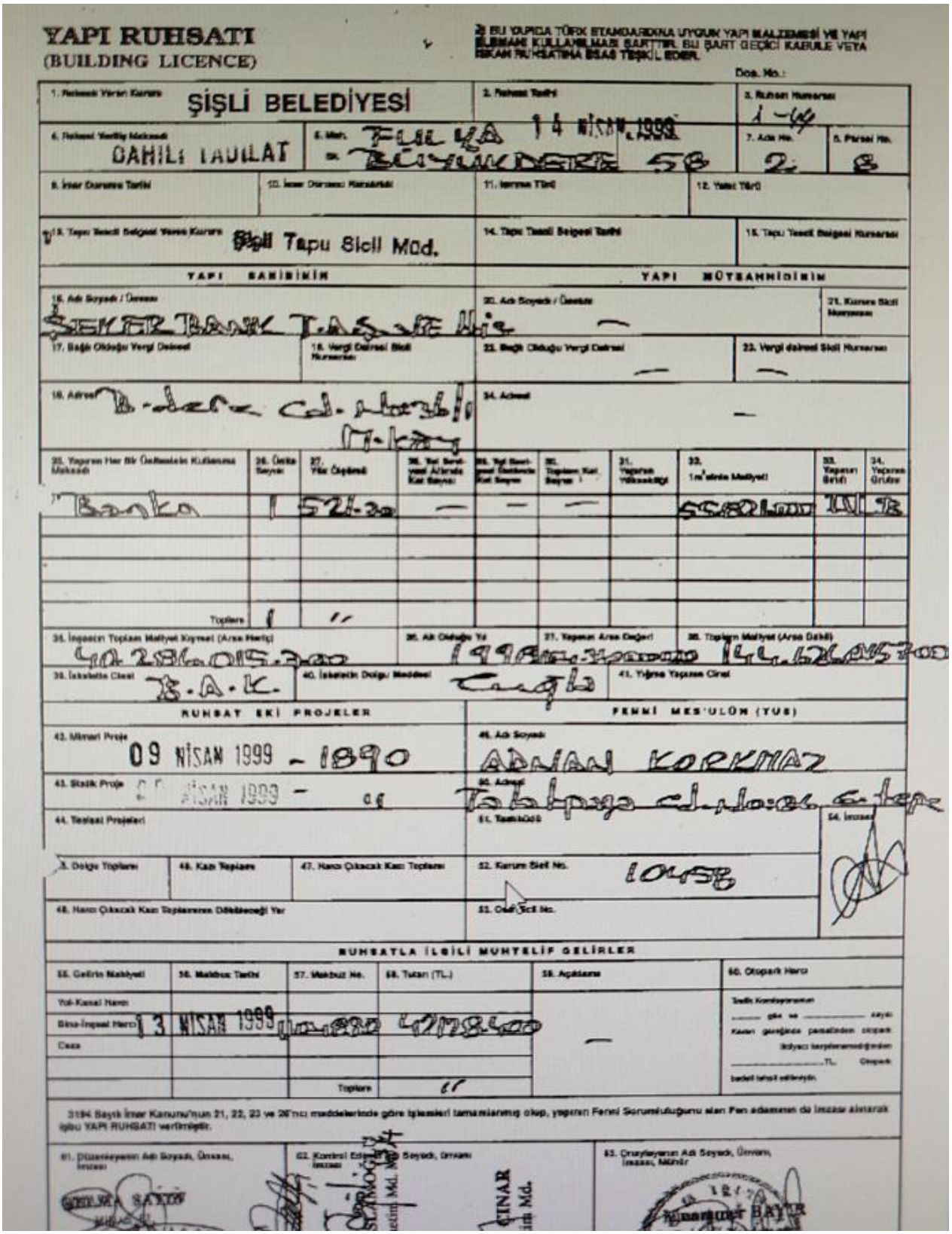
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





4. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Ruhsatı (Dahili Tadilat / Şekerbank) 14.04.1999 / 1-4 / 521 m²



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

Şişli Belediyesi

Dahili Tadilat

Şişli Tapu Sicil Müd.

Şekerbank T.A.Ş. Şişli Şb.

Banka

521,30

4.286.015.700

T.A.K.

09 Nisan 1999 - 1890

Adnan Korkmaz

13 Nisan 1999

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
Beledive Ş. Md.

Yapı, Tamir ve İlâveler
İçin İzin İlâmı
(Ruhsatname)

Sahife No. 12
Cilt No. 3
993/1476

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapaktaki tahsil mutalaa okuyunuz)

Bölüm 1 — Yapının yeri (adresi)

Semti : Şişli
Mahallesi : Dikilitaş
Sokağı : Büyükdere
Varsa kapı numarası :
Ada ve parsel Numarası { Kadastro : 5 Pafta
İmar durumu : 83822
Tasarruf belgesi tarih ve No.su : 5 [illegible] 7[illegible]

Bölüm 2 — Yapının sahibi ve fennî mesulü

Yapı sahibinin ad, soyadı ve adresi : Onur Kalen [illegible]
Resmî daire ise ismi :
Şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı mesuliyetini Alanın { Ad ve Soyadı : [illegible]
Ünvanı :
Adresi : Ayazağa Bahçeli[illegible]

Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname, «Yeni yapı» «Kat veya yapı İlâvesi» «Tadilât» «Müştemilât» inşa veya yeni» gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? [illegible]

(İlâvelerde eski yapı ve bustisiyetlerini nazarı itibare almayınız)

a. Yapı yüz ölçülerinin kullanılış maksatlarına göre ayrılışı (m2 olarak)

Kullanılış maksadı	m2 si	Kullanılış maksadı	m2 si
1. Ev		10. Kütüphane	
2. Apartıman	75.15	11. Resmî daire	
3. Otel		12. Hastane	
4. Han		13.	
5. Dükkân	12 [illegible]	14.	
6. Fabrika		15.	
7. Sinema		16.	
8. Okul		Toplam	2612
9. Camii			

(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise, herbirinin karşısına m2 lerini ayrı ayrı yazınız.)

b. Yapının kullanılacak inşa malzemesine göre cinsi nedir

1. Çelik iskelet ☐
2. Betonarme iskelet ☒
3. Ahşap iskelet ☐
4. Taş yığma ☐
5. Tuğla yığma ☐
6. Kerpiç yığma ☐
7. Ahşap ☐
8. Sair ☐

(Hangisi ise karşısındaki kare içerisine x işareti koyunuz)

c - Yapı mesken (ev) veya apartıman ise kaç daireli olacaktır?

d - Yapı kaç kat olacaktır

1 - Yol seviyesinin üstünde

2 - Yol seviyesinin altında

e - Yapının yüksekliği (metre)?

f - Yapının hususiyetine ve mahallî rayice göre bir m2 sinin takribî maliyet fiatı?

g - Yapının Belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç)

Cinsi nedir

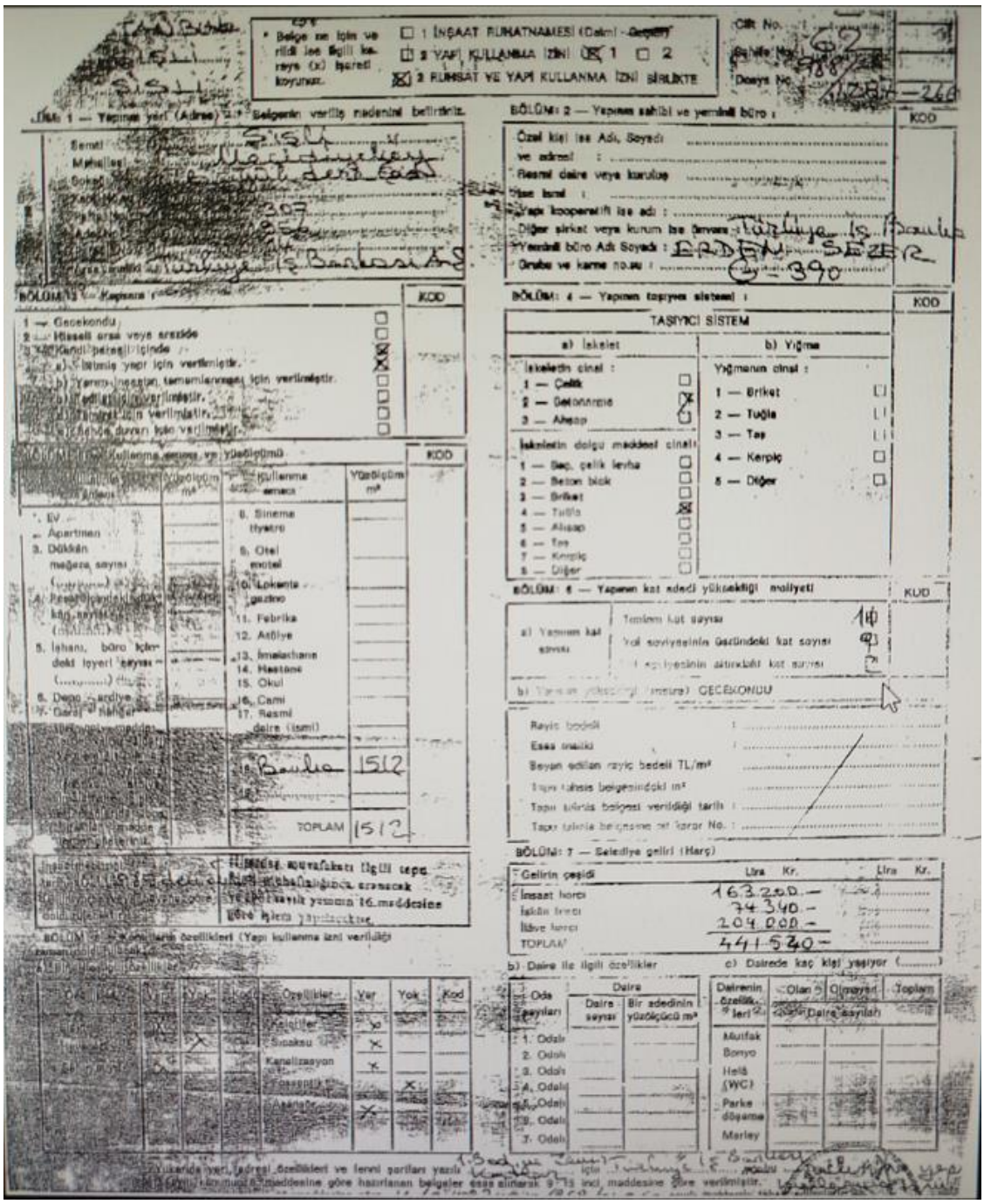
h Müstakilen bahçe duvarı inşaatı ise, Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır?

Bölüm 4 — Tamirat

a — Tamiratın şekli ve mahiyeti nedir ? [illegible] T.L.
b — Bu tamiratın Belediyece tahmin olunan maliyeti kaç liradır ?

Bölüm 5 — Belediye gelirl

Gelirin mahiyeti	Lira	Kuruş	DÜŞÜNCELER
			[illegible]



İNŞAAT RUHSATNAMESİ
YAPI KULLANMA İZNİ
İSKAN VE YAPI KULLANMA İZNİ BİRLİKTE

BÖLÜM: 1 — Yapının yeri (Adresi)

BÖLÜM: 2 — Yapının sahibi ve yetkili büro

BÖLÜM: 4 — Yapının taşıyıcı sistemi

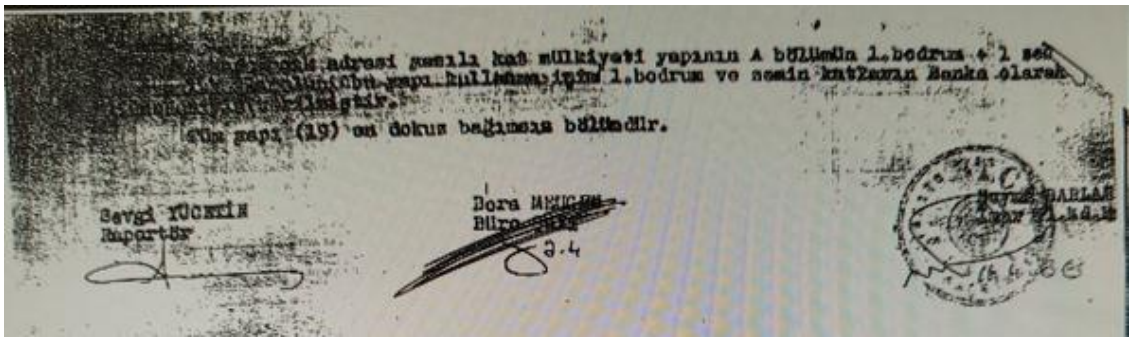
TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet — b) Yığma

BÖLÜM: 6 — Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

BÖLÜM: 7 — Belediye gelirleri (Harç)

Gelirin çeşidi	Lira	Kr.
İnşaat harcı	163.200	—
İskân harcı	74.340	—
İlâve harcı	204.000	—
TOPLAM	441.540	—



Sevgi YÜCEER
Raportör

Bora [illegible]
Büro [illegible]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
İmar ve Planlama Müdürlüğü
İskân Şubesi
Sayı .....

Müracaat tarihi : 28.3.197.
Müracaat No. su : 1772
Muayene tarihi : 9.4.1973
Yapı sahibinin adı : [illegible] ve
Orhan Kalaylı ve bir.

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENİN İtahsat tarihi	Ruhsat No.
Şişli, Dikilitaş mah. Şişli-8.Dokto cad.	58	2	8	-	9302	25.1.1973	302

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2.kısmî bodrum + 1.bodrum zemin + asma + 8 normal katlı inşaatın tamamlandığına dair raporder.

Not: 2.kısmî bodrumda, oğlanlı, kalorifer, kapıcı,
1.bodrum katta, 8 tabiiye teşhir galerisi,
Zemin katta, 2 dükkân,
8 normal katta, 2 şer daire vardır.
İş'bu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan temin ve inşa edilmiştir.

Asma katta 8 büro ve zemin katteki dükkanlara ait asma katlar vardır.

Erhan Çelikkol — Y. Mühendis
Cihat Boşaran — Doktor
Cengiz [illegible] — Y. Mimar

Şişli..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16.8 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

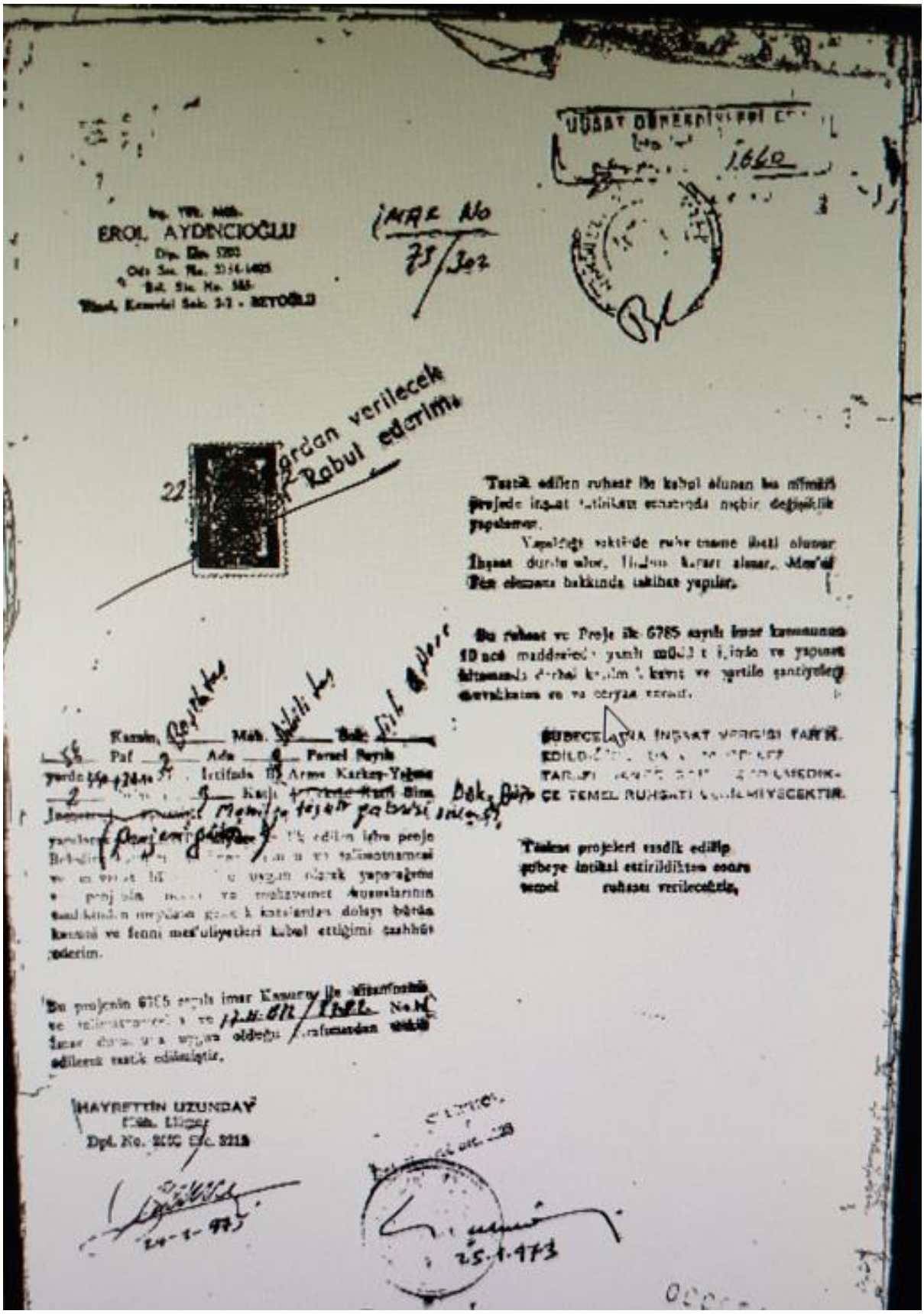
Şube Müdürlüğünce Emlak alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

31 Mart 1973

Arif GÜZELBEYOĞLU
İsk. Şb. Şefi

Ahmet İRKAYDAŞ
İmar ve Planlama Müd.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



EROL AYDENCIOĞLU

İMAR No 75/302

Tasdik edilen ruhsat ile kabul olunan bu müşterek projede inşaat tatbikatı esnasında hiçbir değişiklik yapılamaz.

Yapılacak vakitlerde ruhsatsız inşaat ihdas olunur. İnşaat durdurulur. Tedbirler alınır. Mes'ul olanlar hakkında takibat yapılır.

Bu ruhsat ve Proje ile 6785 sayılı İmar Kanununun 10 ncu maddesinde yazılı müddet içinde ve yapılan bildirmesi derhal kesilmek şartı ve şartlar çerçevesinde muvakkaten ve ve cayza verildi.

Kazım, Mah. Sok. Pafta Ada Parsel Beyoğlu yerde Ictifada Arsa Karkas Yapma

Projeyi yapan ve tasdik edilen işbu proje Belediyesinin ... talimatnamesi ve ... uygun olarak yapılacağına ... proje ... ve mahkemeler kanunlarının ... kanunlarından dolayı bütün kanunî ve fennî mes'uliyetleri kabul ettiğimi taahhüt ederim.

Bu projenin 6785 sayılı İmar Kanunu ile ... ve ... 17.11.67 / 1982 No.lu İmar ... olduğu ... tarafından tasdik edilerek tasdik edilmiştir.

HAYRETTİN UZUNDAY
Şehir Plânlancısı
Dpl. No. 2000 Ehl. 3218

24-1-973

25.1.973

Tasdik projeleri tasdik edilip şebeke inşaatı eksiltildikten sonra temel ruhsatı verilecektir.

SUBVENSİYONA İNŞAAT VERGİSİ TARH EDİLDİKTEN SONRA ... TARİHİ ... ÇE TEMEL RUHSATI VERİLMİYECEKTİR.

No. 5801
Tarihi 24.4.975
Ekli 6

Kat : 2. dizen kat.
180 m² x 2,50 m x 0,75 m = 337,50 m²
~~1 Bodum kat Dahası~~ :
374 m² x 3.00 m x 1,5 m = 1683,00 m²
Zemin kat 335 m² x 3.00 m x 1,5 m = 1507,50 m²
Zemin kat Dahası 25 m² x 3.00 m x 0,75 m = 56,25 m²
Arma kat : 360 m² x 2,50 m x 1,5 m = 1350,00 m²
Dahası
Diğer katlar : 2338 x 3.06 m x 0,75 m = 5368,71
10299,96 m²

İSKAN TARİHİ: (yeni tarife göre)

Kat:	180 m² x 2,50 x 2,50 =	1125,00 TL.
2. Kat:	374 m² x 3,00 x 5,00 =	5610,00 "
1. k.	335 m² x 3,00 x 5,00 =	5025,00 "
Z. kat (İş y.)	25 " x 3,00 x 2,50 =	187,50 "
"	360 m² x 2,50 x 5,00 =	4500,00 "
A. kat (İş y.)	2338 m² x 3,06 x 2,50 =	17.885,70 "
N. katlar (daire)		+
Yekün.		34.333,20 TL

Gazeteye Borcunu Tesadüf Edilmemiştir. Tah. Elk. Müdür

(34.333,20 TL)
20.5.975
3381/9927

BİNA BOŞTUR

TREMİTİ YAPILMAŞTIR 20/5/1975

Mecidiyeköy emlak vergi Dairesi Müdürlüğünün 29.7.1975 gü 9282 sayılı yazılarına göre 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12 nolu dü lar ile 13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28 nolu d rin emlak alım vergisinin yatırıldığı bildirildiğinden iskan verildi.

O.Yönetken
Mıntıka Müh

O.Yönetken
İmar İşleri Şefi

Muamelesi biten İşyerinin bulunduğu binanın (34.333,20 TL) (20) kuruş 20.5.1975 tarih 3381 9927 sayılı maktuzla tahsil edilmiştir.

Rahmi Müh. Kısmı Müh. İmar İş. Şefi Müdür

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İSTANBUL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

(Doldurmadan önce arkadaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi: Şişli, Dikilitaş Mah. 2 Ada 8 Parsel
Ada ve parsel No: Şişli Cad. 8 Parsel

Yapının sahibi (Adı, soyadı veya ünvanı): Orhan Çelik ve Ortağı

Bölüm : I — Yapı kullanma izin belgesine kapsamış

Kullanma izin belgesi: Yapının tamamı için verilmiştir. ☒ / Ya sadece bir kısmı için verilmiştir. ☐

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve No. su

Ruhsatnamenin eski ve sahife No. ve tarihi: Şişli, 8 Sep. 12
Varsa ek ruhsatnamenin eski, sahife No. ve tarihi: —
Proje mimarı No. ve tarihi: 1973/1974

Bölüm : III — Yapının kullanılış maksadı ve sahife No.

Kullanılış maksadı (x)	m²	Kullanılış maksadı	m²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman	2335	12. Otel	
3. Dükkân (sayısı 22)	4077	13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15.	
6. Sinema		16.	
7. Fabrika		17.	
8. Atölye		18.	
9. Depo		19.	
10. Garaj		Toplam	6412

(x) kullanılış maksadı ev veya Apt. ise bu kısım VIII'e cevap verilir.

Bölüm : IV — Yapının inşaatı elverişli ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı sistemi: Yığma ☐ — İskelet ☒
Cinsi: —
Cinsi: Betonarme - Kalıp
Dolgu maddesi cinsi: Tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde: 8 — Yol seviyesi altında: 1 — Toplam: 9

Bölüm : VI — Yapının ömrü

Yapıya başlandığı tarih: 30-1-197
Yapıya bitirildiği tarih: 4-3-197

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç): 2,34 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mi yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhitlerinden mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konutlara Özellikler

a) Binanın ile ilgili özelliklere

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	X		Kalorifer	X	
Havagazı			Sosyal ev	X	
Şehir suyu	X		Kanalizasyon		
İçerde	☒		Fosseptik	X	
Avlada	☐		Asansör		
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire sayısı	Bir daire yıllık elde edilen m² (x)
1 Oda		
2 "		
3 "		
4 "		
5 "		
6 "		
7 ve +		
Toplam		

Daire ile özellikleri	Oda: Bekârlı	Müşterek	Olmayan	Toplam
Mutfak	X			
Banyo	X			
Halı	X			
Parke döşeme	X			

(x) Oda sayısı aynı olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir olarak düşünülerek ortalama yüzölçümünün yazınız

000042

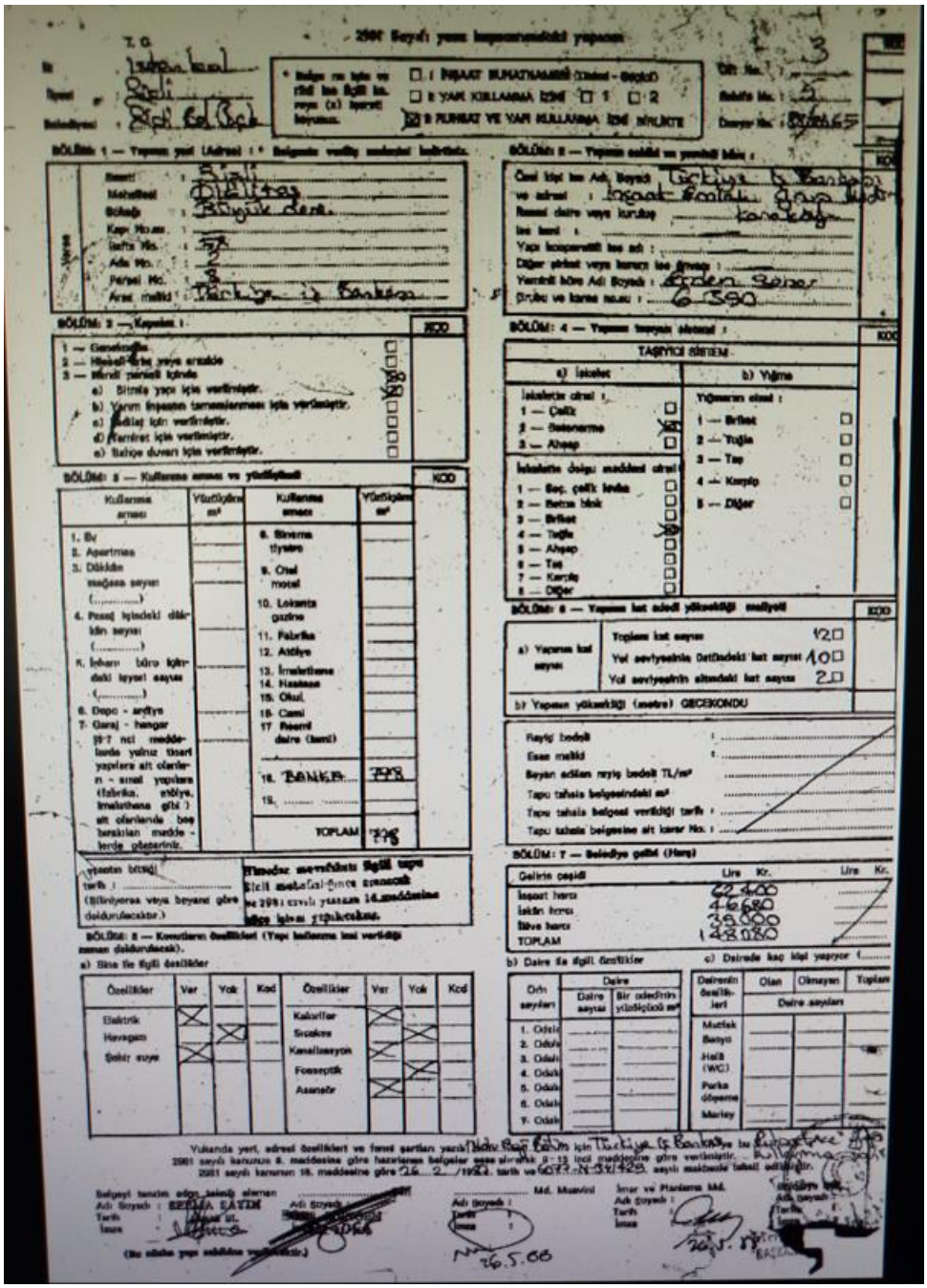
Yukarıda tarih ve No. su yazılı ruhsatnameye ile yapılan yapı ruhsat ve eklerine uygun olarak bitirilmiştir. Bu hususa ilgili bilgilerin tam ve doğru olduğunu tasdik ederim, kullanma izni verilmesini arzederim.

Mal Sahibi
Adı ve Adresi
İmza
Orhan Çelik

Mesul Mimar veya Mühendis
Adı ve Adresi, Sicil No. su
İmza
1772
18-3-87
İnş. Müh.
Erol Aydınoğlu
Bağcılar

1962-3758
Cayın İmar Müd. lüğü
Dosyası Ekleyiniz. 38
18.3.97

...ini belirten bir krokinin bu belge arkasına çizilmesi veyaeklenmesi, ...mesul fen adamı tarafından doldurulması gerektir.



BÖLÜM: 1 — Yapının yeri (Adresi) :
İl: İstanbul
İlçesi: Şişli
Belediyesi: Şişli Bel. Bşk.
Mahallesi: Dikilitaş
Sokağı: Büyükdere Cad.
Kapı No.su:
Tefriz No.:
Ada No.: 2
Parsel No.: 8
Arsa mülkü: Türkiye İş Bankası

BÖLÜM: 2 — Yapının cinsi :
1 — Gecekondu
2 — Müstakil veya ayrıkta
3 — Müşterek parselli içinde
a) Sıfırla yapı için verilmiştir. X
b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir.
c) Bedelsiz için verilmiştir.
d) Kamulaştırılmıştır.
e) Bahçe duvarı için verilmiştir.

BÖLÜM: 3 — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü m²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m²
1. Ev		8. Sinema tiyatro	
2. Apartman		9. Otel motel	
3. Dükkân mağaza sayısı (.....)		10. Lokanta gazino	
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı (.....)		11. Fabrika	
5. İşhanı büro kişindeki işyeri sayısı (.....)		12. Atölye	
6. Depo - ambar		13. İmalathane	
7. Garaj - hangar		14. Hastane	
(B-7 nci maddeleri yalnız ticari yapılara ait olanlarını - ticari yapılara (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarda boş bırakılan madde - lerde gösterilir.		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi daire (kamu)	
		18. BANKA	7998
		19.	
		TOPLAM	7998

Yapının bitişi tarih : .....
(Biliniyorsa veya beyana göre doldurulacaktır.)
Müteahhit mevcudatı İşçili yapı İşçili malzeme-İşçilik sıranacak ve 2981 sayılı yasanın 14. maddesine göre işlem yapılacaktır.

BÖLÜM: 4 — Yapının taşıyıcı sistemi :

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet	b) Yığma
İskeletin cinsi :	Yığmanın cinsi :
1 — Çelik	1 — Briket
2 — Betonarme X	2 — Tuğla
3 — Ahşap	3 — Taş
İskelette dolgu maddesi cinsi :	4 — Kerpiç
1 — Beç, çelik lenta	5 — Diğer
2 — Beton blok	
3 — Briket	
4 — Tuğla X	
5 — Ahşap	
6 — Taş	
7 — Kerpiç	
8 — Diğer	

BÖLÜM: 5 — Yapının kat adedi yükseklik maliyeti

a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	12
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	10
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	2
b) Yapının yüksekliği (metre) GECEKONDU		

Rayiç bedeli :
Esas mülkü :
Beyan edilen rayiç bedeli TL/m² :
Tapu tahsis belgesindeki m² :
Tapu tahsis belgesi verildiği tarih :
Tapu tahsis belgesine ait karar No. :

BÖLÜM: 7 — Belediye gelirleri (Harç)

Gelirin çeşidi	Lira Kr.	Lira Kr.
İnşaat harcı	62400	
İskân harcı	46680	
İlâve harcı	39000	
TOPLAM	148080	

BÖLÜM: 8 — Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak).

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı		X		Sıcakısı		X	
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
				Foseptik		X	
				Asansör	X		

b) Daire ile ilgili özellikler

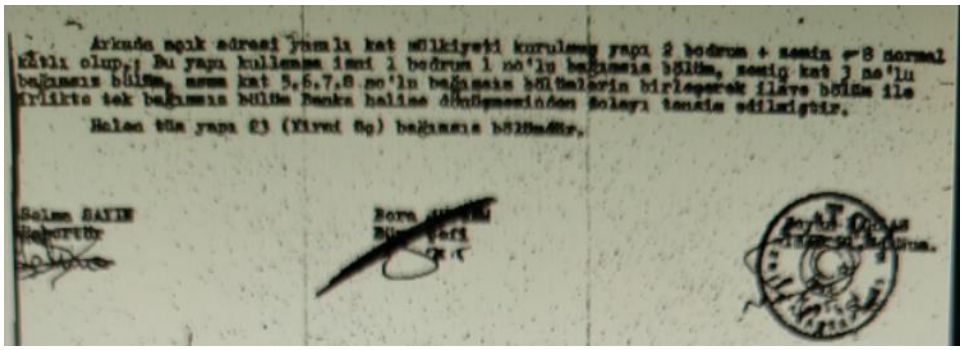
Orta sayıları	Daire sayısı	Bir odadaki yüzölçümü m²
1. Oda		
2. Oda		
3. Oda		
4. Oda		
5. Oda		
6. Oda		
7. Oda		

c) Dairede kaç kişi yaşıyor (.....)

Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayıları		
Mutfak			
Banyo			
Hela (WC)			
Parke döşeme			
Merdiven			

Yukarıda yeri, adresi özellikleri ve fenni şartları yazılı bu binanın Türkiye İş Bankası'na ait olduğunu ve 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 2-13 inci maddesine göre verilmiştir. 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 26.2.1982 tarih ve 6077-N-31/429 sayılı maddesiz tahsis edilmiştir.

Belgeyi tanzim eden tanzim eleman Adı Soyadı : ERMA SAYIM Tarih : İmza :
Adı Soyadı : Tarih : İmza :
Adı Soyadı : Tarih : İmza : 26.5.88
Md. Muavini
İmar ve Planlama Md. Adı Soyadı : Tarih : İmza :
26.5.88



Arkada açık adresi yazılı kat mülkiyeti kurulmuş yapı 2 bodrum + zemin + 8 normal kattı olup, Bu yapı kullanma izni 1 bodrum 1 no'lu bağımsız bölüm, zemin kat 1 no'lu bağımsız bölüm, normal kat 5,6,7,8 no'lu bağımsız bölümlerin birleşerek ilave bölüm ile birlikte tek bağımsız bölüm Banka haline dönüşmesinden dolayı tanzim edilmiştir.

Halen bina yapı 23 (Yirmi üç) bağımsız bölümdür.

Selma SAYIM
Mühendis

Bora [illegible]
Bölge Müdürü

5. Yapı Kayıt Belgesi

CSB01000516688901

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	6FR26G6H
Başvuru Numarası	:	5166889
Düzenleme Tarihi	:	04.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:ŞİŞLİ, Mahalle:FULYA, Cadde\Sokak:BÜYÜKDERE CADDE, Dış Kapı No:36 A, Ada:2, Parsel:8
Arsa Alanı	:	527,69 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	597,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	2,4,9,10,11,12

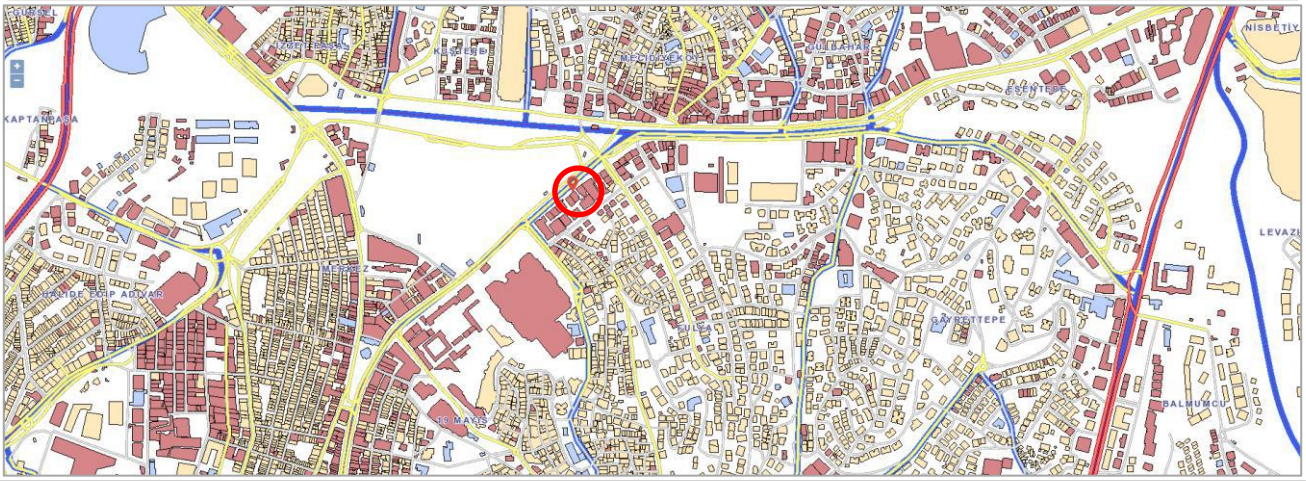
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

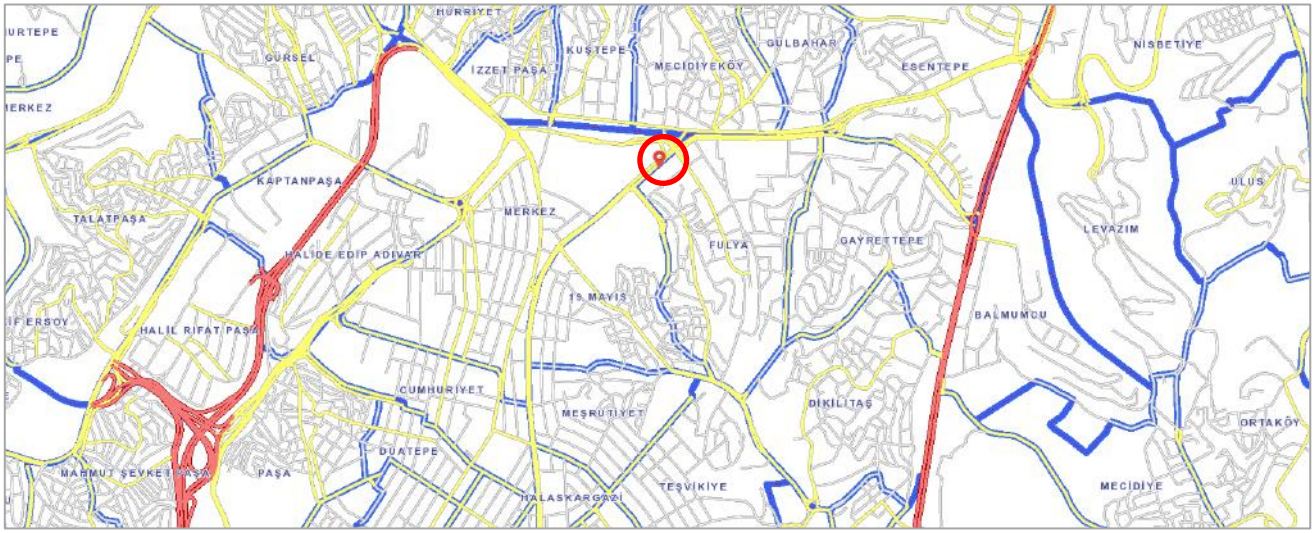
Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. Lokasyon Yapılanması ve Taşınmaz Fotoğrafları

Lokasyon Yapılanması





PEKİNTAŞ
TUDORS
UKİ
Şekerbank

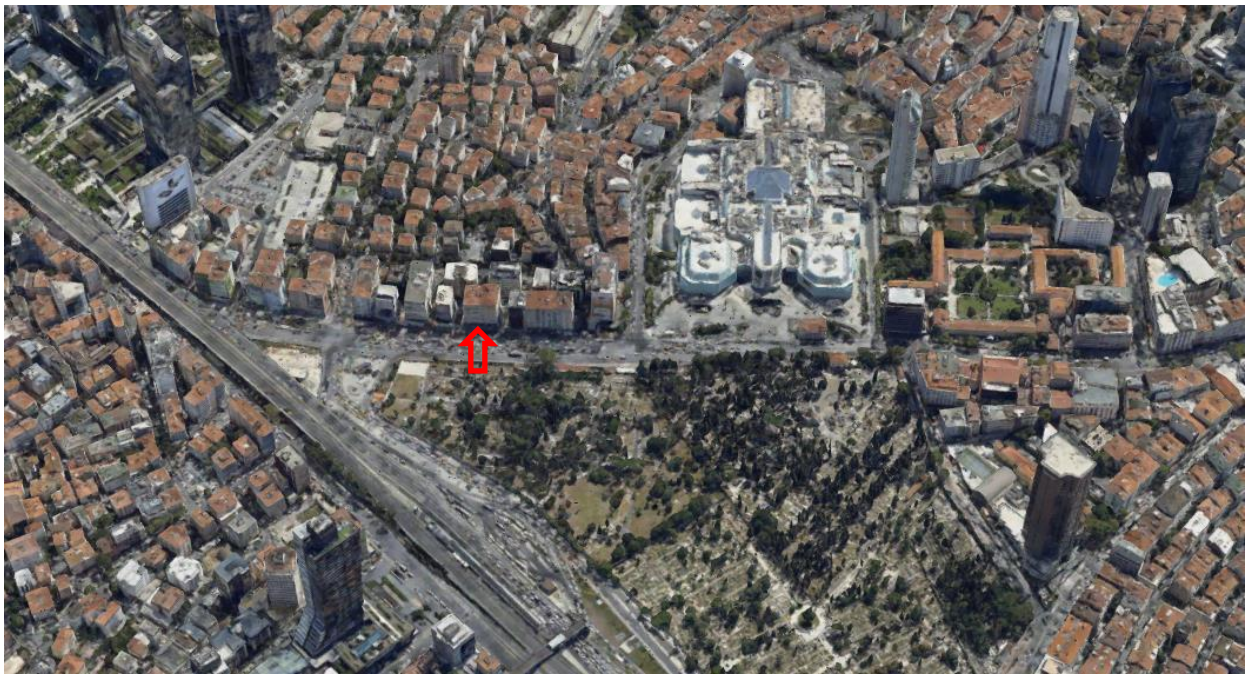
TUDORS
Atasun Optik

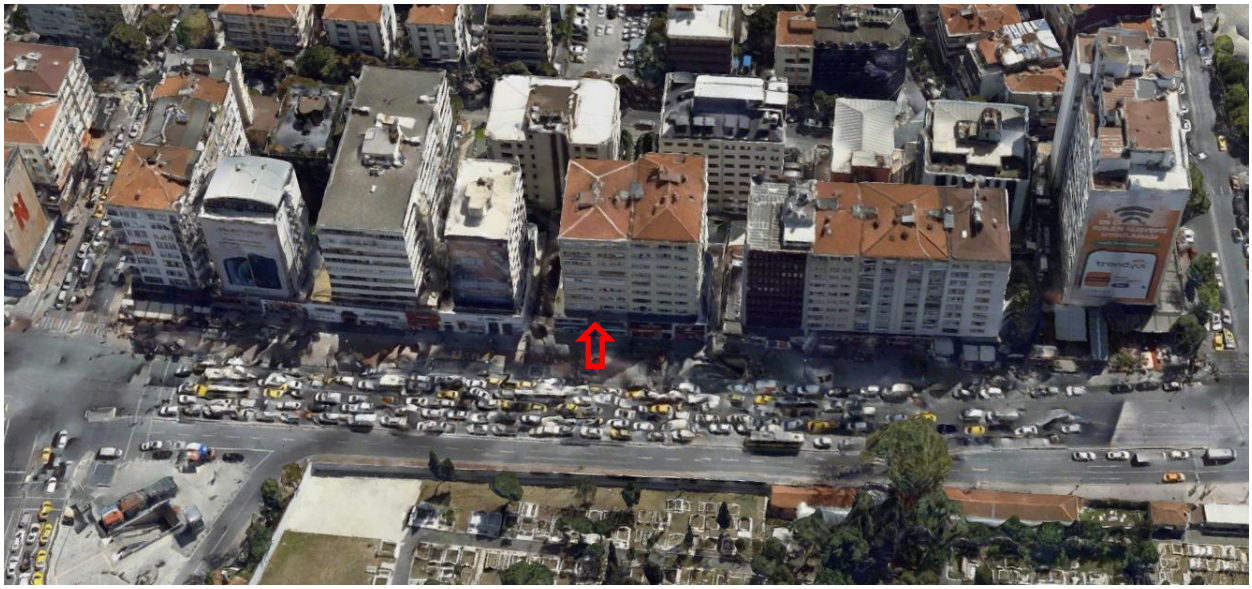
UKİ
PEKINTAŞ

Şekerbank

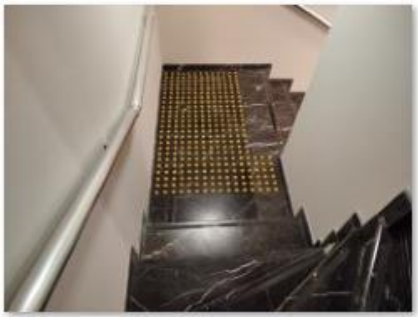
YapıKredi
Şekerbank
TUDORS
PEKİNTAŞ

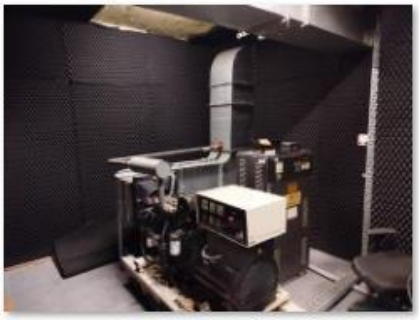
Kiana
GÜZELLİK
alka
runail
Şekerbank
A. LEVENT APARTMANI
NO: 36
HSYD





Bodrum Kat





Zemin Kat

Asma Kat

7. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.01.2018 No : 407550

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Erman ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405180

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Yasin ÇABUK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.3029**

Sayın Erman ERGÜN
(T.C. Kimlik No: 29732034718 - Lisans No: 407550)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019 **Belge No: 2019-01.2291**

Sayın Yasin ÇABUK
(T.C. Kimlik No: 27374272284 - Lisans No: 405180)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 23.10.2018 No : 410944

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Soner GÖKDAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019 **Belge No: 2019-01.1145**

Sayın Soner GÖKDAĞLI
(T.C. Kimlik No: 23063262802- Lisans No: 410944)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan