

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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel (1 Büro)



2024-ŞGYO-0034

31.12.2024

İş bu rapor kapak+74 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 GÖKDAGLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

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 FİKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCESİ 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	12
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	12
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B	14
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT Veya DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	20
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	20
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	20
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ..	21
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	21
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZNİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZNİNLƏRİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	21
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRİDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	22
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJELYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJELYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJELYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	22
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	22
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	23
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	31
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN Veya SINIRLAYAN FAKTORLER	35
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	35

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJELYE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	37
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILarda YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	37
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDığı, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDığı HAKKINDA BİLGİ.....	37
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	38
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	49
7. SONUÇ.....	51
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESi.....	51
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	51
EKLER	53
1. TAPU ÖRNEĞİ	53
2. TAKBİS BELGESİ	54
3. PROJE BİLGİLERİ	55
4. YAPI RUHSATı/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ.....	63
5. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI	65
6. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ.....	73

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-0034

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

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

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Cihannüma Mahallesi, 1326 ada, 3 parselde, "Üç Büro ve On Meskenli Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 1 no.lu, "Asma Katlı Büro" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Cihannüma Mahallesi, Barbaros Bulvarı, No:97A, B.B No:1, Beşiktaş / İSTANBUL

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (1 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyle 1 No.lu B.B. banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi EK'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 1326 ada 3 no.lu parselin;

09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş – Dikilitaş - Balmumcu Uygulama İmar Planı"nda "Ticaret ve Hizmet" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Bitişik Nizam, H (Yençok)= 27,50 m. (9 Kat), Emsal: 2,00 olduğu bilgisi edinilmiştir.



Nihai Değer Takdiri

7.1.’de ve rapor içerisinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 1 no.lu “Asma Katlı Büro” nitelikli bağımsız bölüm için KDV Hariç 49.230.000 TL Pazar Değeri, KDV / Stopaj Hariç 182.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Değer Konusu	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
Asma Katlı Büro	49.230.000,00	182.000,00

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 49.230.000 TL (KırkdokuzMilyonİkiyüzotuzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası; 182.000 TL/Ay (YüzseksenikiBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

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



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0034

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 GÖKDAGLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme 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 faydalaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme 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 tarafından talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Cihannüma Mahallesi, 1326 ada, 3 parselde, "Üç Büro ve On Meskenli Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 1 No.lu, "Asma Katlı Büro" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanın değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanın, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanın değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıdığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel 1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0034 Sayfa 8 / 74
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

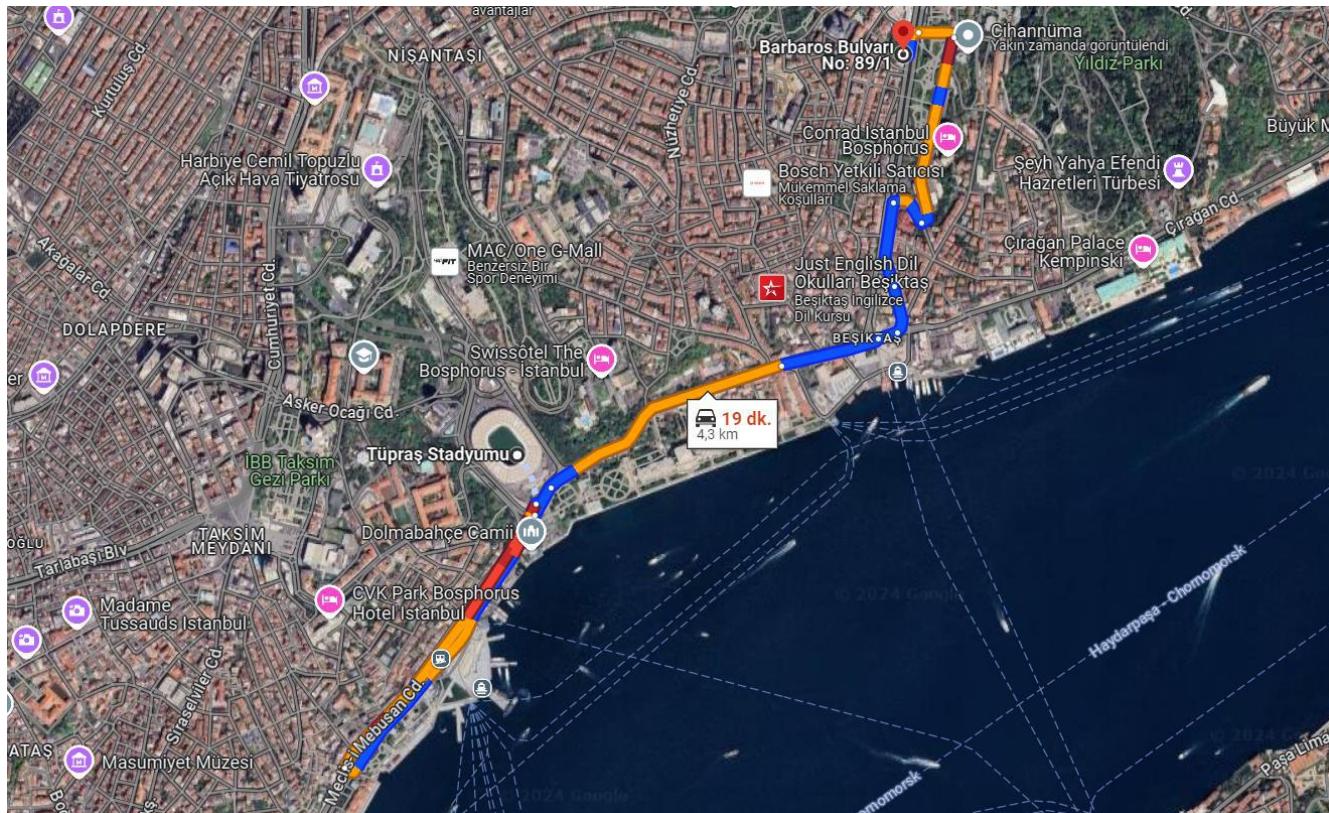
🌐: www.ggd.com.tr 📩: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Dolmabahçe Caddesi, BJK Tüpraş Stadyumu önünden önce güneybatı
ardından kuzeydoğu yönüne hareketle, yaklaşık 4,3 km. mesafede yer almaktadır, otomobille 19
dakikada ulaşılabilir.



BJK Tüpraş Stadyumu önünden güneybatıya hareketle yaklaşık 1,00 km. Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde ilerlenir. İlk kavşaktan ilerlenen istikametin ters yönüne geçilir. Meclisi Mebusan Caddesi ile Barbaros Bulvari'nın kesiştiği noktaya kadar 2,10 km. ilerledikten sonra kuzey yönüne Barbaros Bulvarına dönülür. Barbaros Bulvari'nda kuzey yönüne seyrederken, sırasıyla Mehmet Ali Bey Sokağı ve Saray Caddesi güzergahları izlenir. Saray Caddesi'nden tekrar yolun karşı tarafı olan Barbaros Bulvari'na geçildiğinde değerlendirme konusu tasınmazın bulunduğu sağdan 3. binaya ulaşılır.

Binanın karşısında Yıldız Serencebey Parkı bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün sol tarafında Türkiye

Finans sağ tarafında ise Garanti BBVA banka şubeleri yer almaktadır.

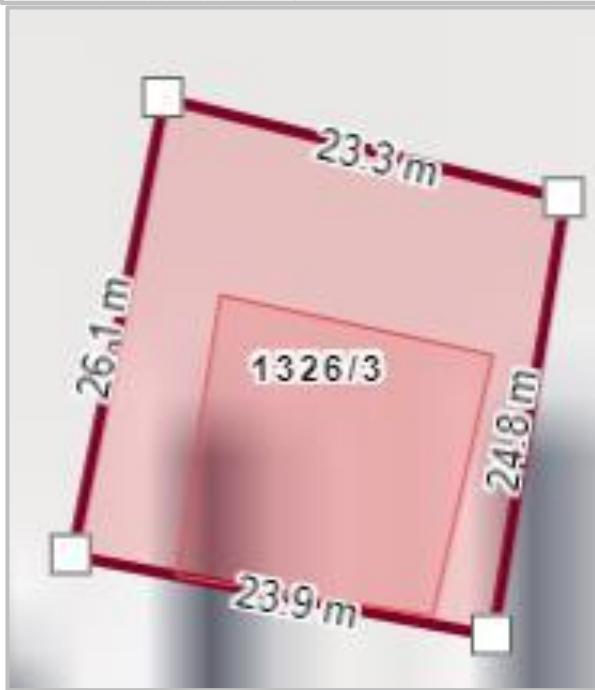
3.1.2. Parsel Bilgileri

1326 Ada 3 Parsel (Enlem: 41° 2'58.38"K Boylam: 29° 0'28.35"D Google Earth)



İl	İstanbul
İlçe	Beşiktaş
Mahalle/Köy	Cihannüma
Mahalle No	149631
Ada	1326
Parsel	3
Tapu Alanı	589,00
Nitelik	Üç Büro Ve On Meskenli Kargir Apartman
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	50

Tip	Alan (m2)
Yapı	224.97



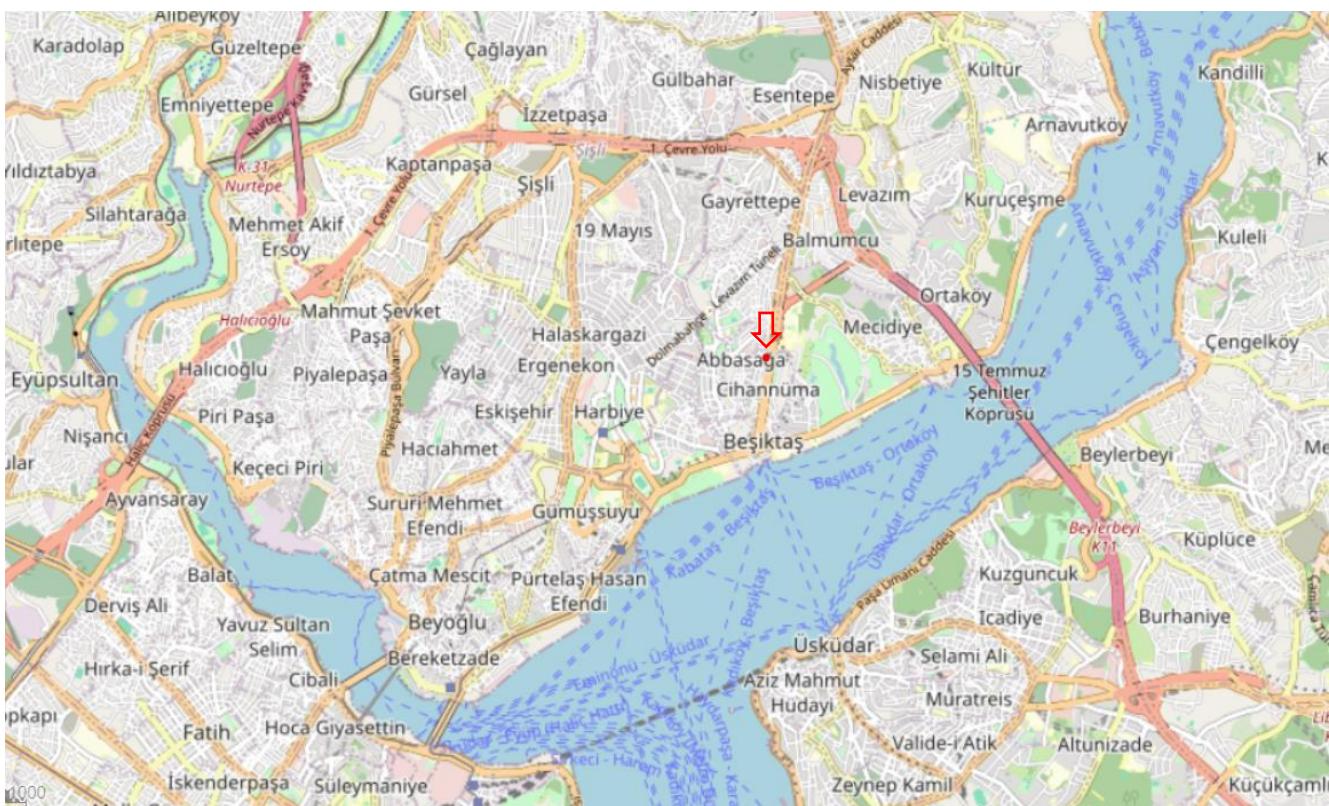
#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
-	Kat Mülkiyet	-	13

Kat	Giriş	Nitelik	BB No
Zemin	-	Asma Katlı Büro	1
Zemin	-	Asma Katlı Büro	2
Zemin	-	Asma Katlı Büro	3
1	-	Mesken	4
1	-	Mesken	5
2	-	Mesken	6
2	-	Mesken	7
3	-	Mesken	8
3	-	Mesken	9
4	-	Mesken	10
4	-	Mesken	11
5	-	Mesken	12
5	-	Mesken	13

Yakın Çevre Parsel Yapısı



Konum



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

3.1.3. Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	CİHANNÜMA
ADA - PARSEL	1326/3
YÜZÖLÇÜM	589,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ÜÇ BÜRO VE ON MESKENLİ KARGİR APARTMAN
CİLT - SAYFA NO	17/1649
TAŞINMAZ NİTELİK	ASMA KATLI BÜRO
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	-/Zemin/-/1
ARSA PAY – PAYDA	236/2517
TAŞINMAZ ID	25234168
MALİK - HİSSE	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBI	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği
TARİH-YEVMIYE	15.01.2020 - 720

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 15.01.2020 / 720

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI:15.06.1978(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

İrtifaklar Hanesinde:

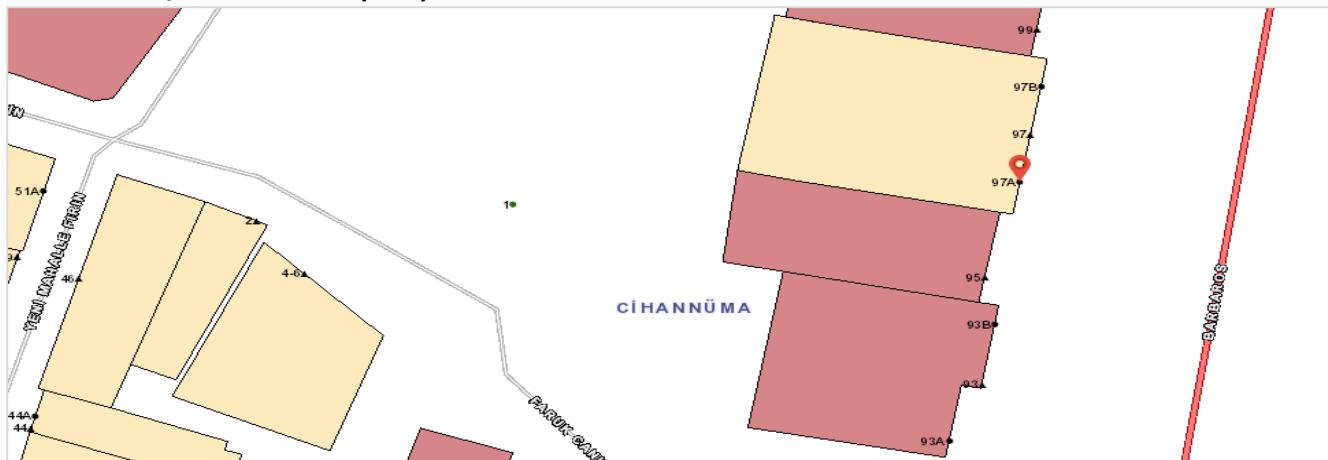
- A H:BU PARSELİN LEHİNE 3 NOLU PARSELİN ALEYHİNE OLMAK ÜZERE KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE BU PARSELLERİN İÇİNE YAPILACAK BİNALARIN BATI TARAFINDA 3.00 METRE GENİŞLİĞİNDE 15.00 METRE BİNA BOYUNDA PENCERE AÇMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (T: 24-02-1973 Y: 1568)

TAKBİS tarihi itibariyle, Yönetim Planı beyanı ve İrtifak hakkı bulunmakta, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

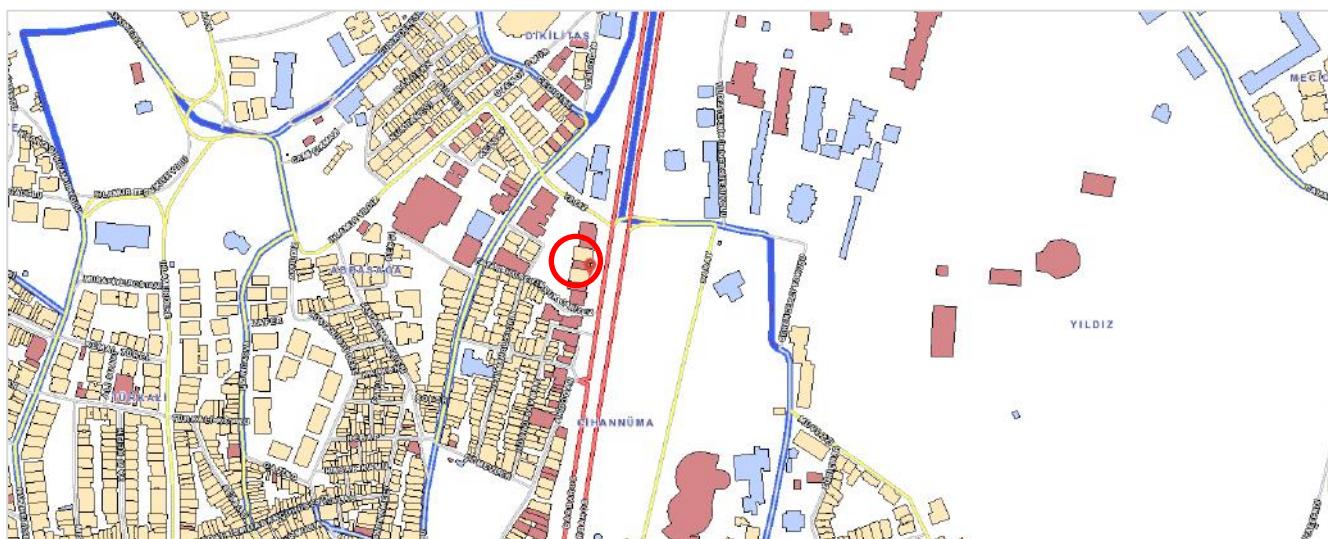
UAVT Adres Kodu

1 No.lu B.B. / 3906405505 (97A)



İSTANBUL / BEŞİKTAS / CİHANNÜMA MAHALESİ / BARBAROS (Bulvar) / 97A - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Banka Şubesi - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

Numarataj Bilgileri										Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
607598521	1326	3	P.50	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	97A	3906405505	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	-



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

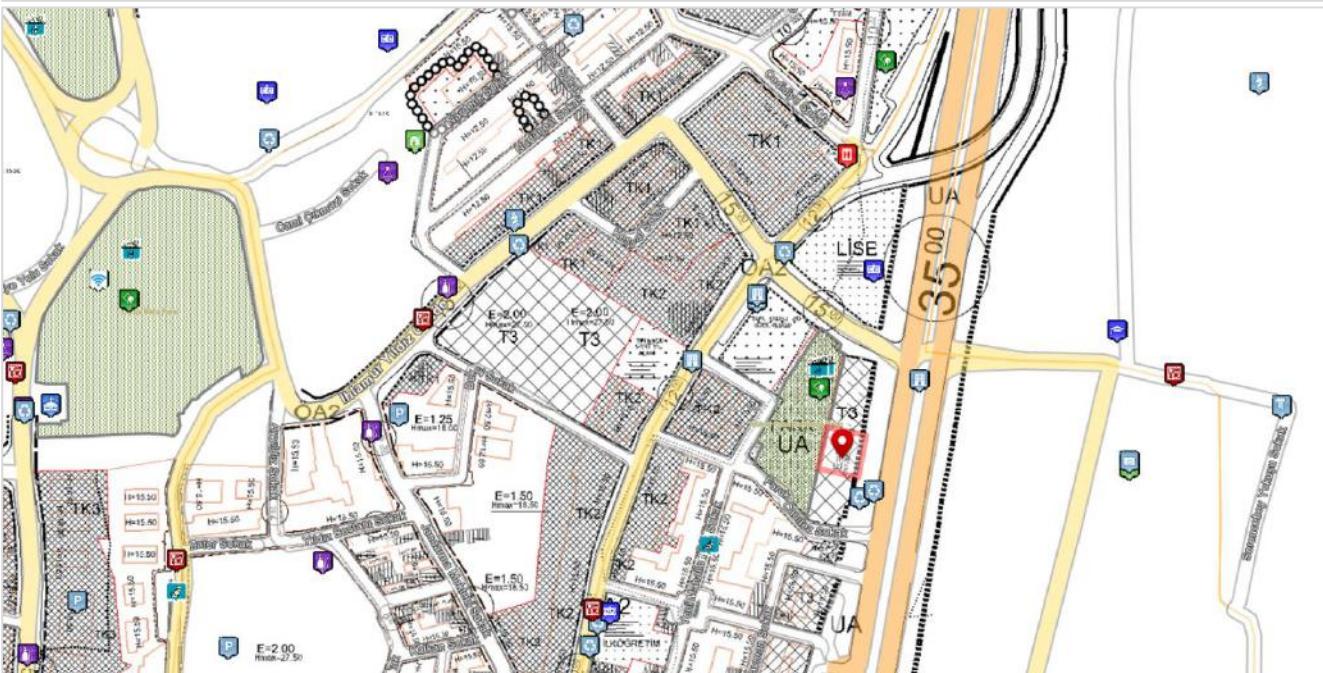
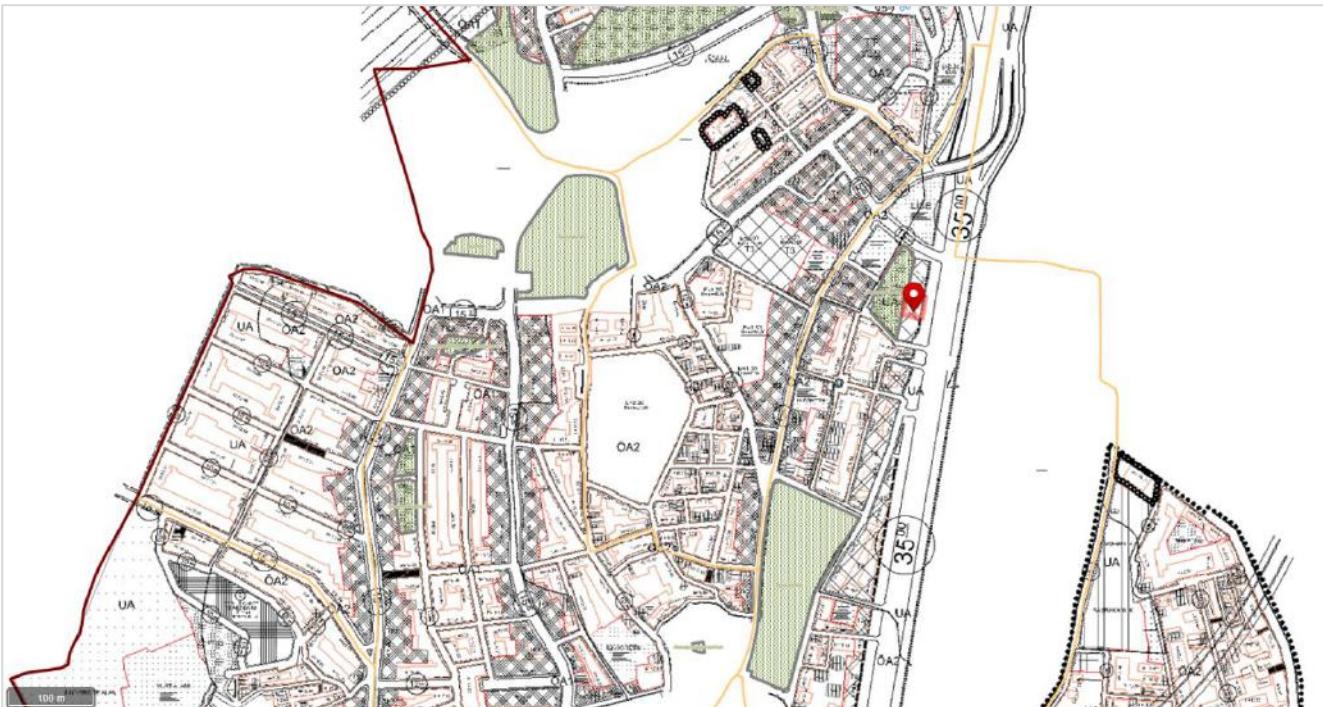
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

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

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı



Mer'i İmar Planı

09.08.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli BEŞİKTAŞ – DİKİLİTAŞ – BALMUMCU UYGULAMA İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A- TİCARET + HİZMET ALANLARINDA ;

1. Ticaret ve Hizmet Alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, alışveriş merkezi, otel, residence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

2. Ticaret alanları T1, T2, T3, T4 sembollerile plan üzerinde işlenmiştir.

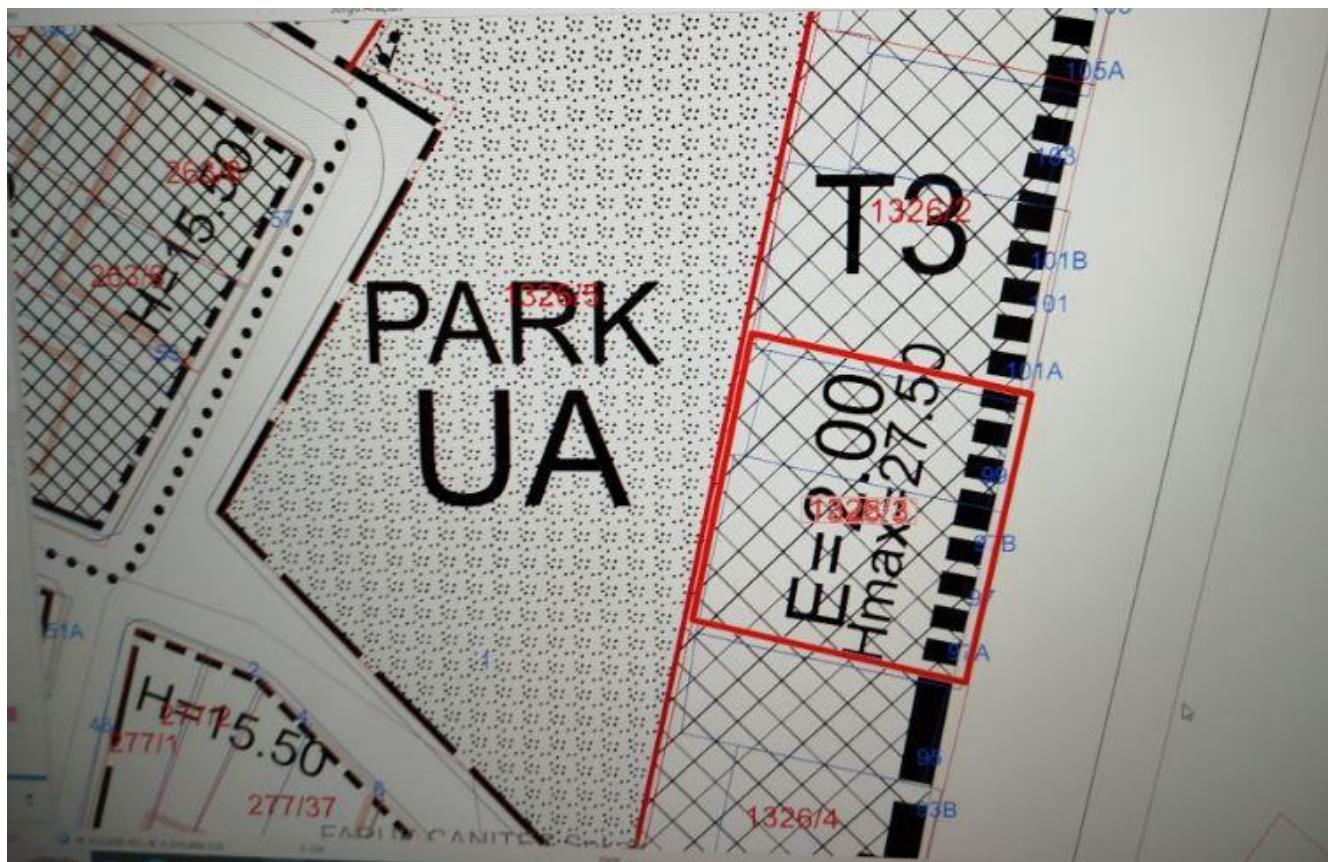
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

3. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX.TAKS = 0.40 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
4. İskân edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil edilecektir.
5. Ön bahçe mesafesi MİN. 5.00 M, yan ve arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M'dir.
6. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M olup ; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 M arttıracaktır.
7. Emsal verilmemiş yapı adalarında, mevcut arazi eğiminden dolayı açıga çıkan 2'den fazla bodrum kat iskân edilemez. Ancak emsal verilmiş yapı adalarında bodrum katları Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.
8. Açık ve kapalı çıkışlar inşaat emsaline dahildir.
9. Cephesi yeterli olmayan parcellerde komşu parcellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
10. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
11. Ticaret alanlarında emsal hesapları net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel
1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0034
Sayfa 16 / 74



I.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-24864664-115-9193-25116
Konu : Bilgi

20.12.2023

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Emniyet Evleri Mah. Akar Su Cad Sk. No: 3/51
Kağıthane/İSTANBUL

İlgili : 18.12.2023 tarihli ve 176493 sayılı dilekçeniz.

İlgî dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesî, 50 paňa, 1326 ada, 3 parsel sayılı yer, 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H: 27.50 m (9 KAT) irtifada, bitişik nizam yapılanma koşullarında "T3" lejantlı "Ticaret+Hizmet Alanları"nda kalmaktadır.
Bilgilerinize rica olunur.

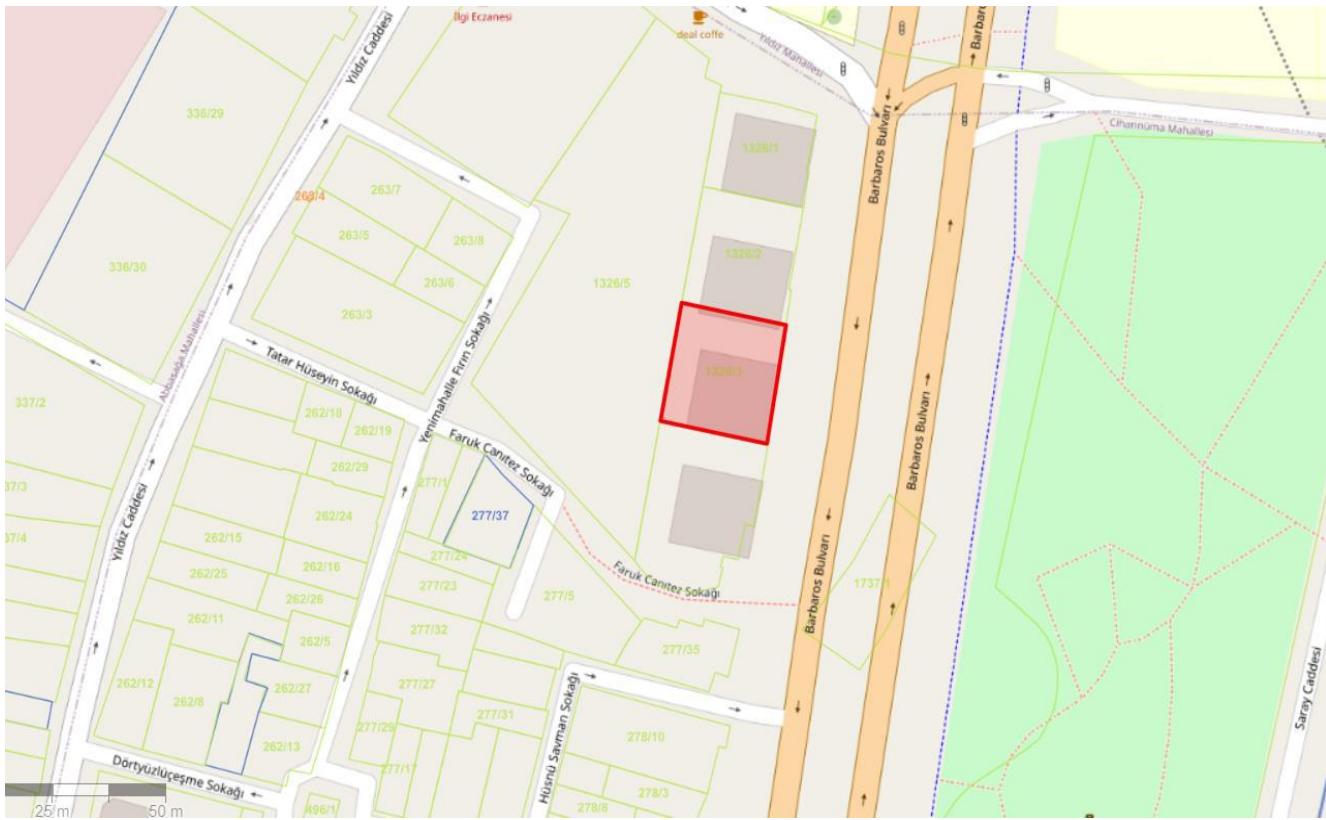
Cevdet ÇALI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar planı örneği
2- Plan notları

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan 20.12.2023 tarihli yazılı imar durumuna göre ve tarafımıza iletilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 1326 ada 3 no.lu parselin;

16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş - Dikilitaş - Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli "Beşiktaş - Dikilitaş - Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H=27.50 m. (9 Kat) irtifada, bitişik nizam yapılanma koşullarında, "T3" lejantlı "Ticaret + Hizmet Alanları"nda kalmaktadır (Emsal=2.00)

E-Plan Yakın Çevre Parselasyonu



E-İmar ve plan notları ektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

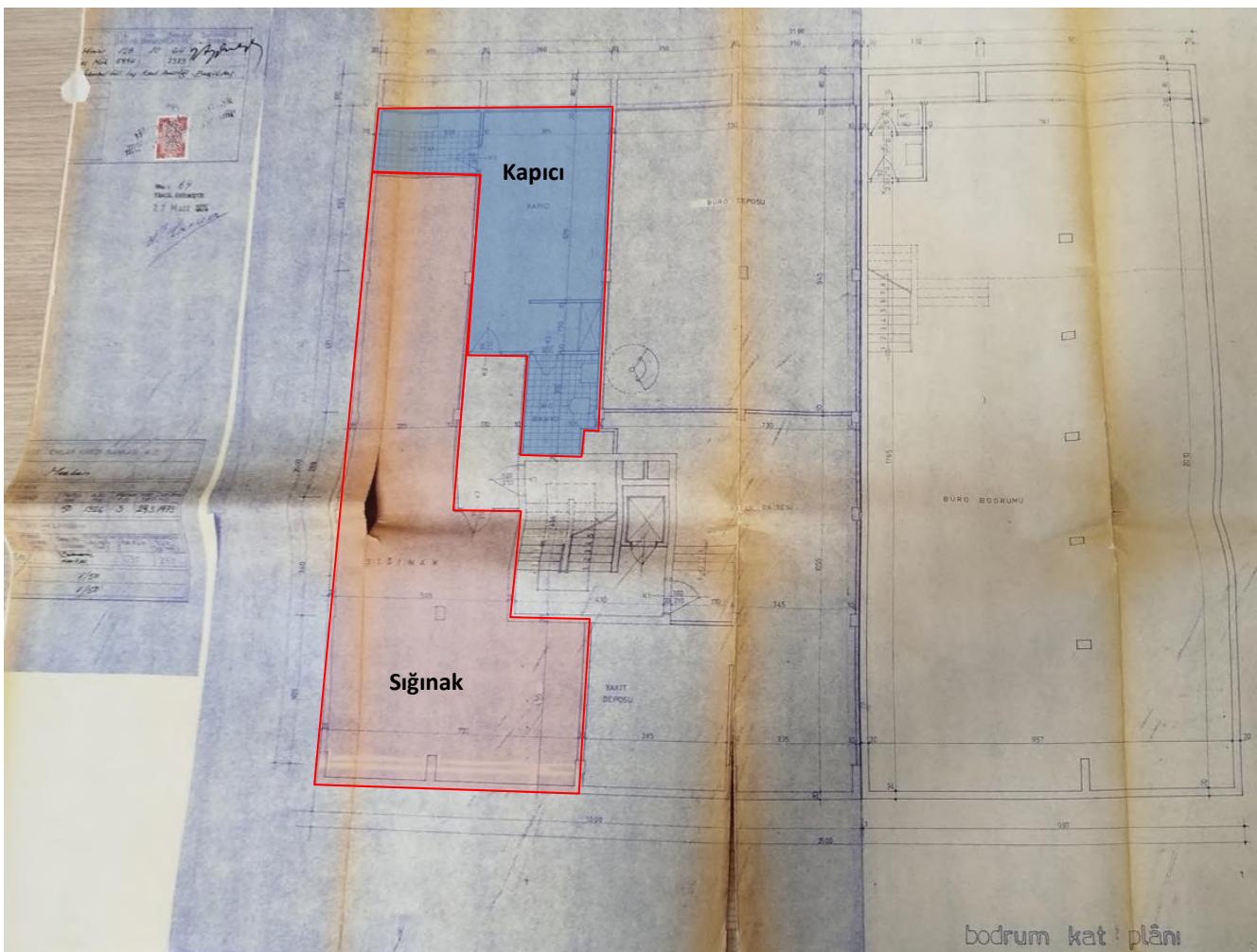
: 0 (212) 872 16 36

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

Değerleme Konusu 1 No.lu Bağımsız Bölüm

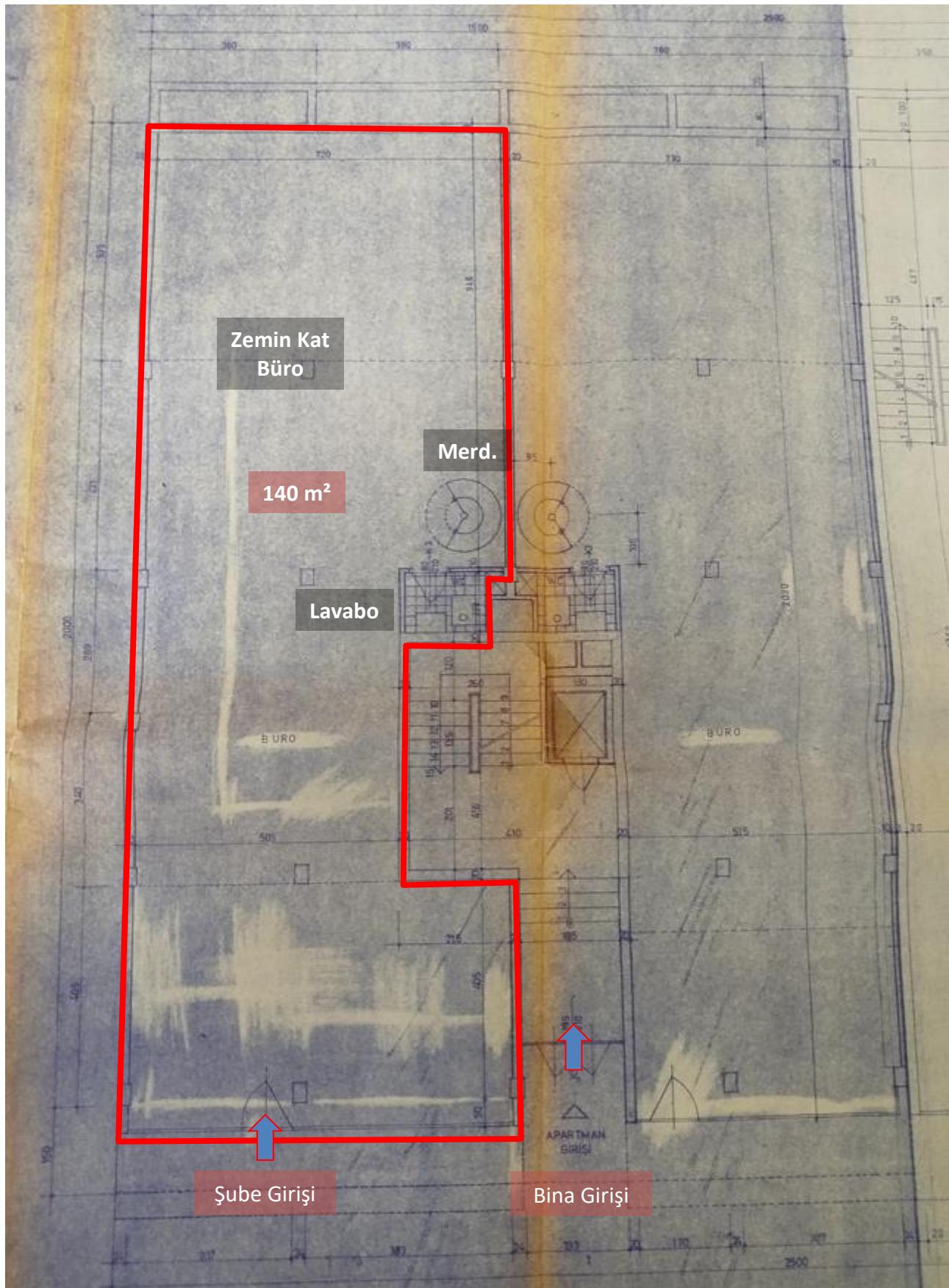
(Diğer proje bilgileri ekte yer almaktadır)

Bodrum Kat



Bodrum katta kullanım bulunmamaktadır.

Zemin Kat Planı (141,97 m²)



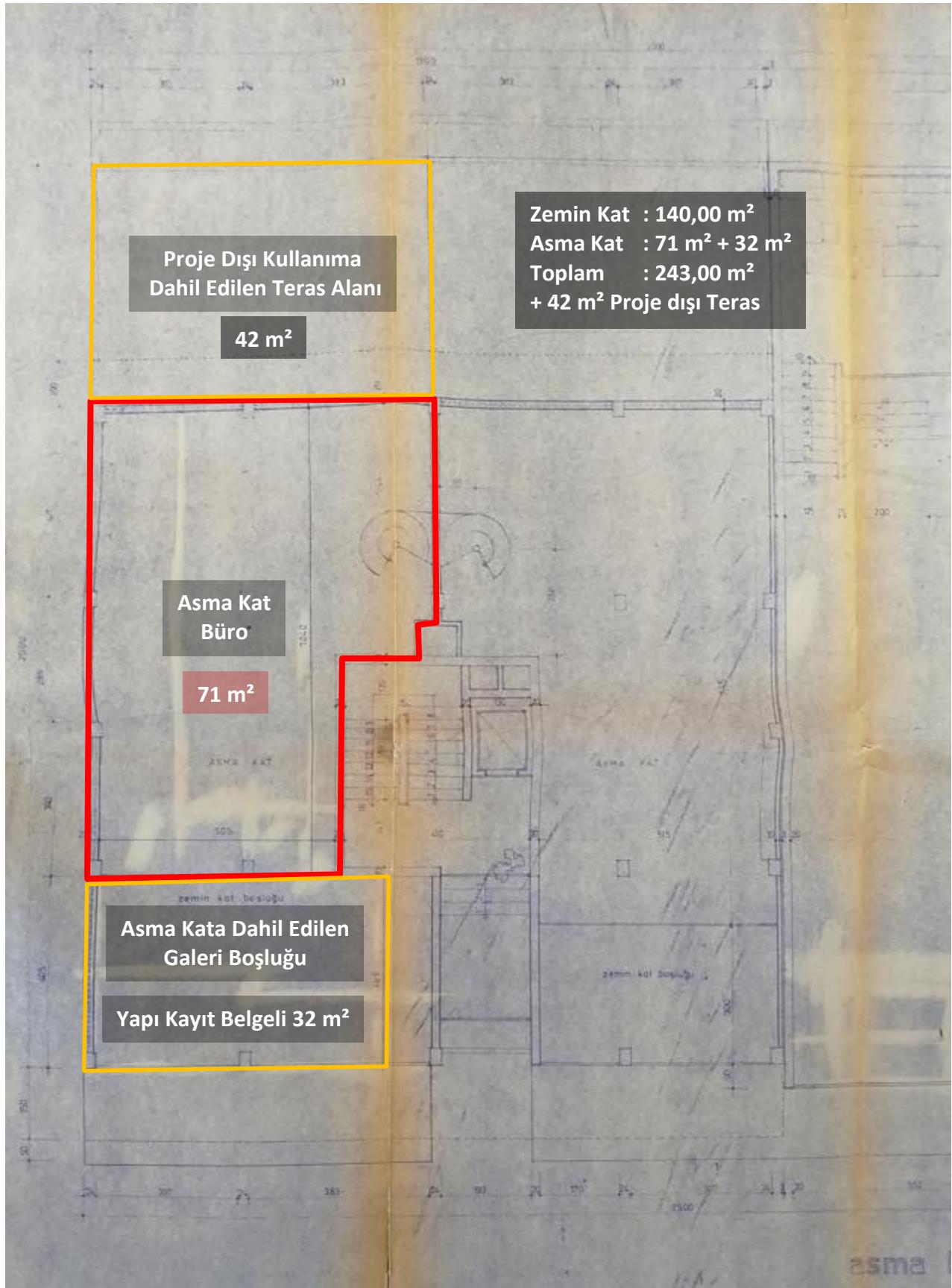
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Asma Kat Planı ($71 \text{ m}^2 + 32 \text{ m}^2 = 103 \text{ m}^2$)



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

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

TAKBİS tarihi itibarıyle, taşınmazın 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 taşınmaz tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 15.01.2020 tarih 720 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

İlgili : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 08.12.2022 tarihli dilekçesi.

İlgili dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi, 50 pafta, 1326 ada, 3 parsel sayılı yer, 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H: 27.50 m (7 KAT) veya H ençok: 32.00 m (7 KAT) irtifada, E:2.00, ayrik nizam yapılanma koşullarında "T3" lejantlı "Ticaret+Hizmet Alanları"nda kalmaktadır.

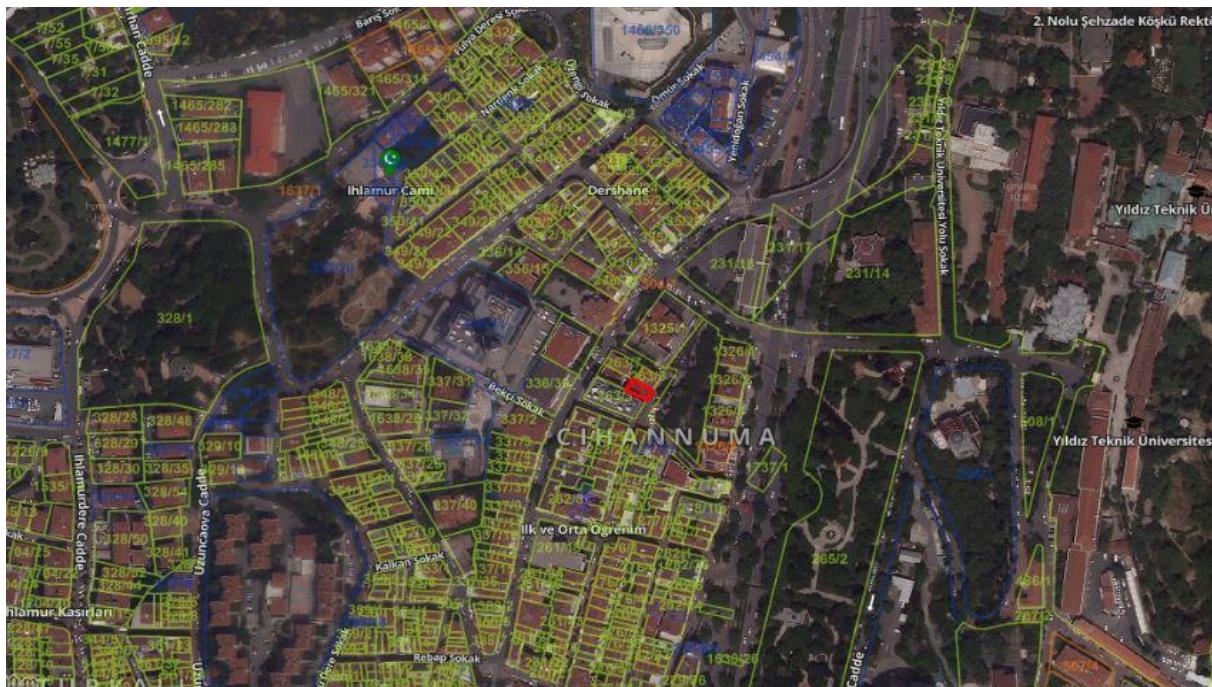
İlgili : 18.12.2023 tarihli ve 176493 sayılı dilekçeniz.

İlgili dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi, 50 pafta, 1326 ada, 3 parsel sayılı yer, 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H: 27.50 m (9 KAT) irtifada, bitişik nizam yapılanma koşullarında "T3" lejantlı "Ticaret+Hizmet Alanları"nda kalmaktadır.

Parselde; Toplam yükseklik (27,50 m.) değişmemekle birlikte 2022 yılında 7 Kat olan yapılanma koşulunun 2023 yılında 9 Kata çıkarıldığı görülmektedir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler





Yakın çevresi ağırlıklı olarak zemin katlar ticaret, normal katlar konut ve ofis niteliklidir. Çırağan Sarayı, Yıldız Teknik Üniversitesi, Dolmabahçe Sarayı, Kabataş Erkek Lisesi, Galatasaray Üniversitesi v.b eğitim kurumları ile BJK İnönü Stadyumu ve Kabataş İskelesi yakın konumdadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 1326 ada 3 no.lu parselin;

09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş – Dikilitaş - Balmumcu Uygulama İmar Planı"nda "Ticaret ve Hizmet" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Bitişik Nizam, H (Yençok)= 27,50 m. (9 Kat), Emsal: 2,00 olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

Beşiktaş 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 gerekliliği Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasal gerekliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

01.06.1974 tarihli Mimari Proje.

05.04.1978 tarih – 1568 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

04.05.2019 tarih – LDELJ314 sayılı Yapı Kayıt Belgesi (1 no.lu bağımsız bölüm için).

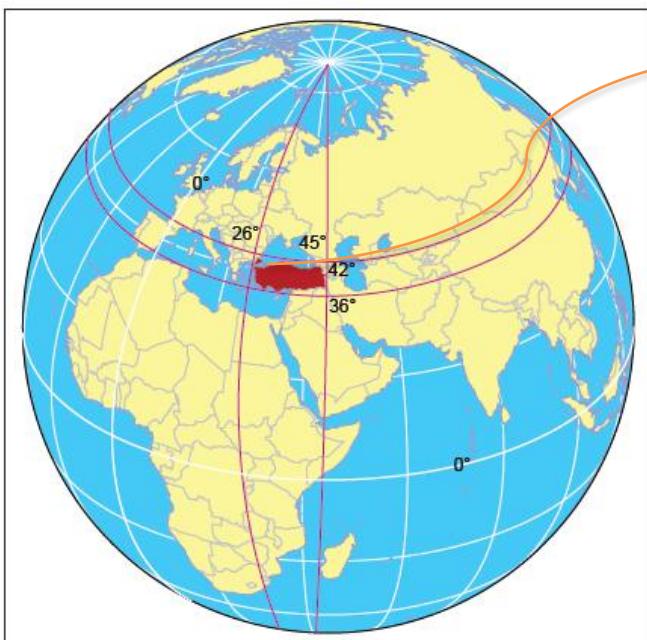


- 3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi** 29.06.2001 tarihli 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 1 adet asma katlı büro nitelikli bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.
- 3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**
Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır. Uygulama öncesi yapılmıştır.

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 yorumlanması sırasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaşı, 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 bakıldığından, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaşı değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşı 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 yaşı sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşı sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaşı değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaşı 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 yaşı 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 yaşılı birey sayısını gösteren toplam yaşı 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.

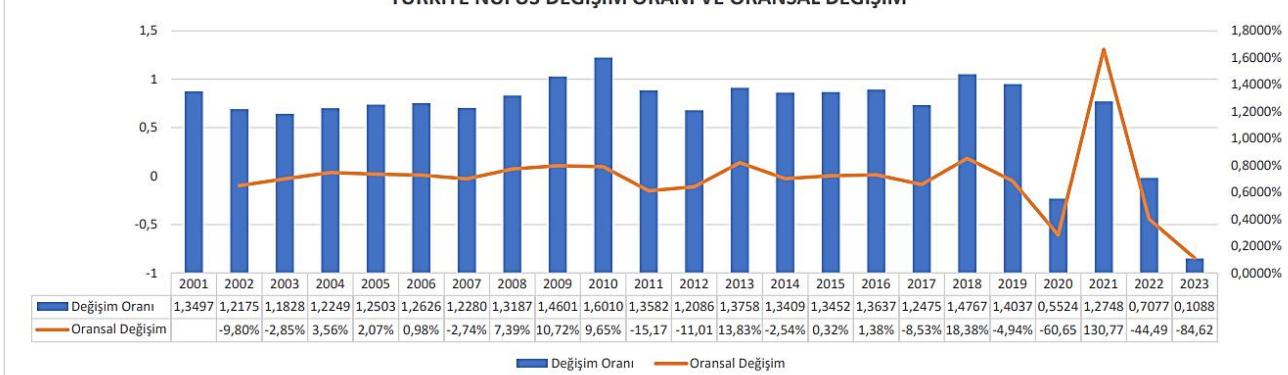
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüğünde 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%	11,01%	13,83%	-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%

TÜRKİYE NÜFUS DEĞİŞİM ORANI VE ORANSAL DEĞİŞİM



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

İstanbul İli

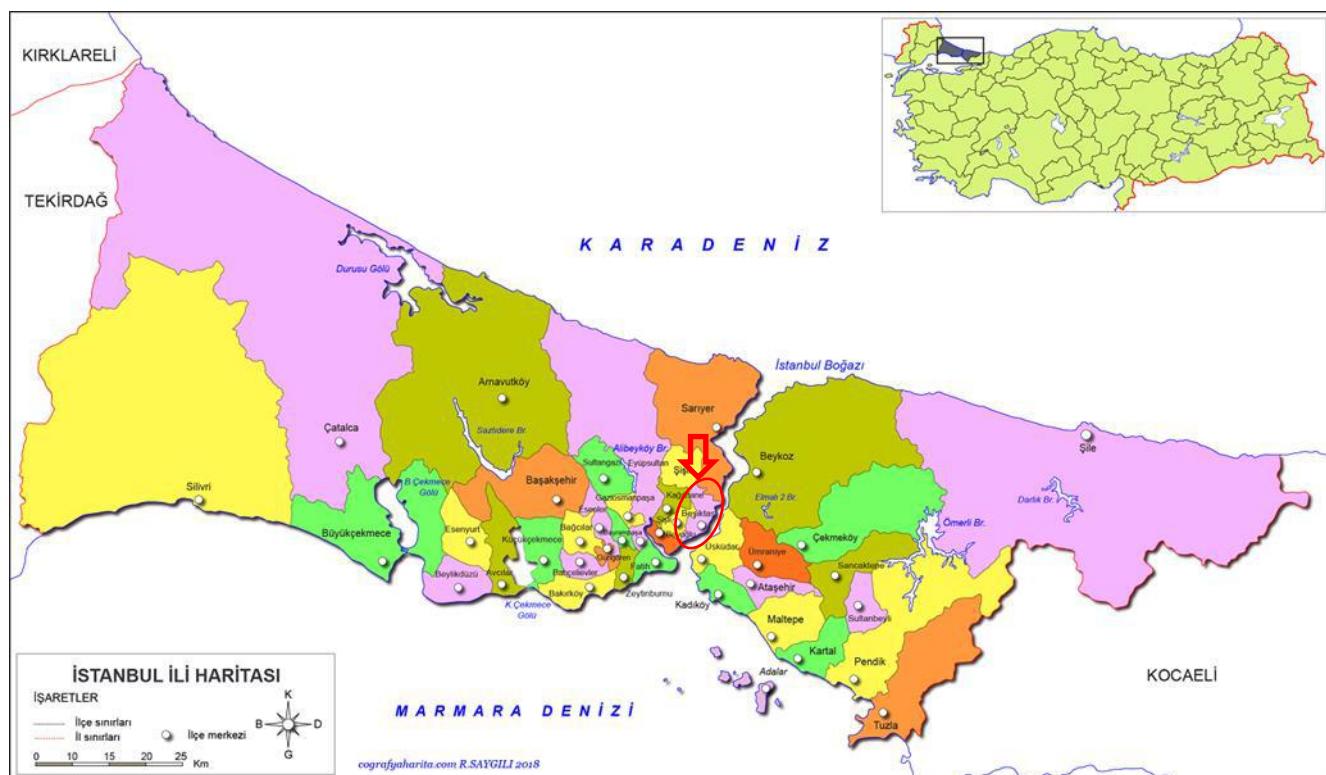
İstanbul, Türkiye'nin nüfus, ekonomi, tarih, turizm, eğitim açısından en büyük şehri olmasının yanında Avrupa ve Asya kıtalarında konumlanmış, 2 kıtayı bağlayan bir özelliğe de sahiptir.

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

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

2010 Avrupa Kültür Başkenti, tarihi 300 bin yıl öncesine uzanan, üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımda 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 kente 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, kuzeydoğu Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğu Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ

AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	3562.71	ANADOLU YAKASI TOPLAM ALANI	1898.12
AVRUPA YAKASI KARA ALANI	3474.06	ANADOLU YAKASI KARA ALANI	1869.13
AVRUPA YAKASI GÖL ALANI	88.65	ANADOLU YAKASI GÖL ALANI	28.99

İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km²

GÖL, BARAJ VE BENTLER

• B.ÇEKMECE GÖLÜ	24,20 km ²
• KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	16,49 km ²
• TERKOS GÖLÜ	36,14 km ²
• ALBEYKÖY BARAJI	1,66 km ²
• SAZLIDERE BARAJI	9,87 km ²
• AYVAT BENDİ	0,03 km ²
• KÖMÜRCÜ BENDİ	0,02 km ²
• VALİDE SULTAN BENDİ	0,04 km ²
• II. MAHMUT BENDİ	0,02 km ²
• KIRAZLI BENT	0,01 km ²
• BÜYÜK BENT	0,15 km ²
• TOPUZLU BENT	0,02 km ²

GÖL, BARAJ VE BENTLER

• ÖMERLİ BARAJI	21,07 km ²
• DARLIK BARAJI	5,93 km ²
• ELMALI BARAJI	0,91 km ²
• KAMIL ABDÜŞ GÖLÜ	1,08 km ²

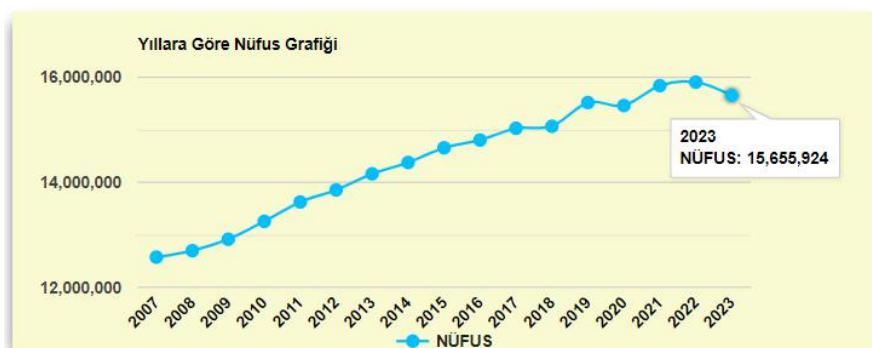
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

 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

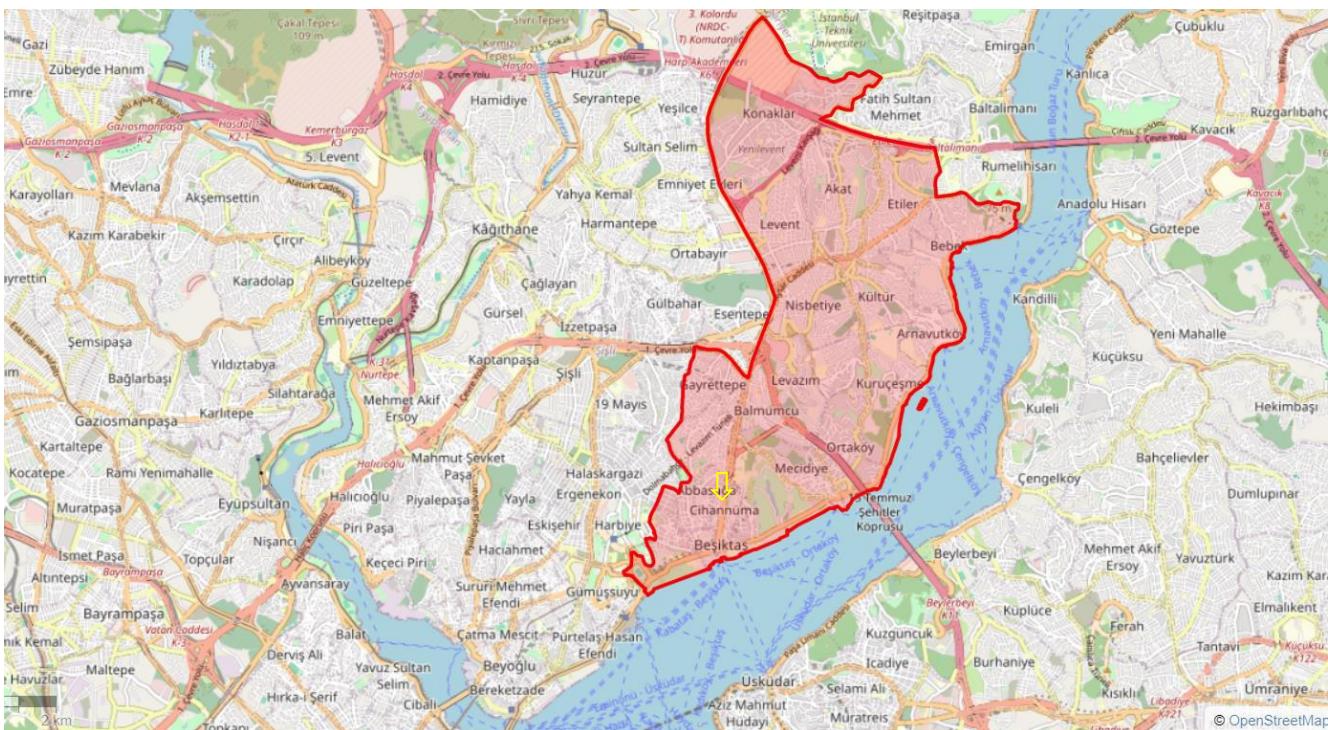
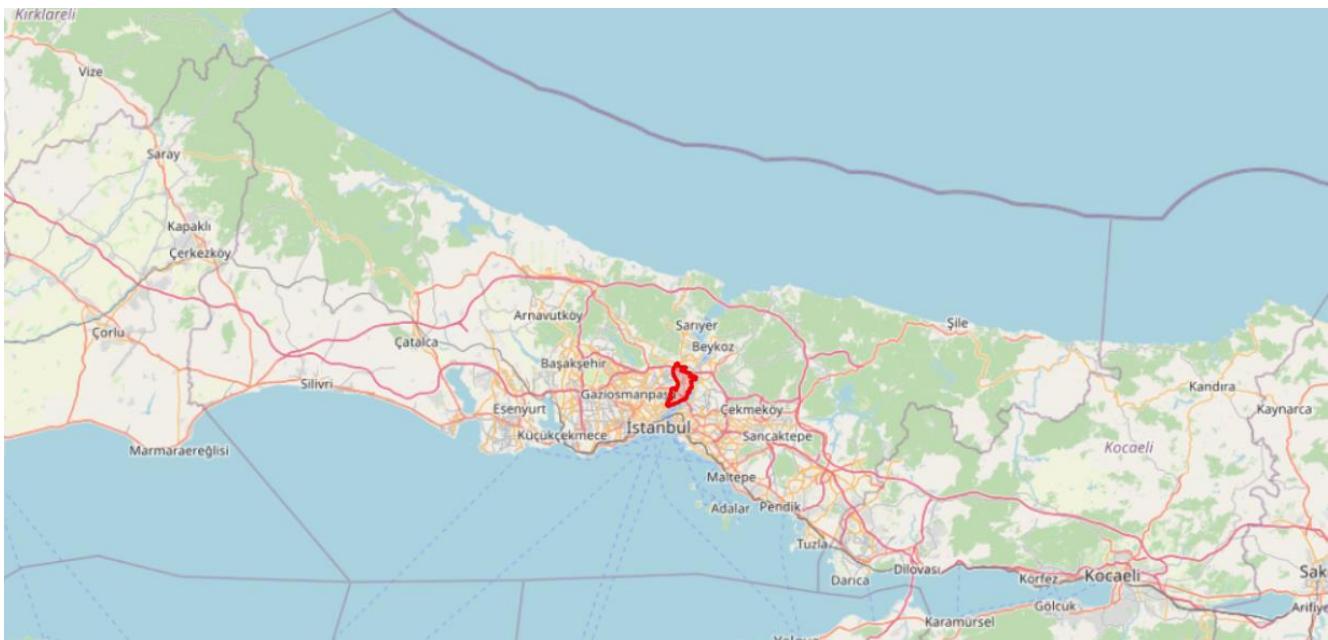

İSTANBUL İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI
İstanbul İlçeleri

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
Büyükkemence	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 Beşiktaş İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 5,940 Skor ile 1. Kademe 3., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademedede 2. sırada yer almaktadır.

Beşiktaş İlçesi



Beşiktaş'ın tarihi ilk çağlara uzanır. O zamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinir. Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya BEŞ-TAŞ adının verildiğini, zamanla bu kelimenin değişiklikle uğrayarak BEŞİK-TAŞ olduğu riyet edilmektedir.

Kanuni Sultan Süleyman zamanında bölge daha da gelişmiş ve sonraki yıllarda bu gelişme devam ederek zaman içinde esir pazarlarının kurulması, Rumeli'den Anadolu'ya geçen askerlerin ve ticari kervanların toplandıkları ve dinlendikleri yer haline geldiği bilinmektedir.

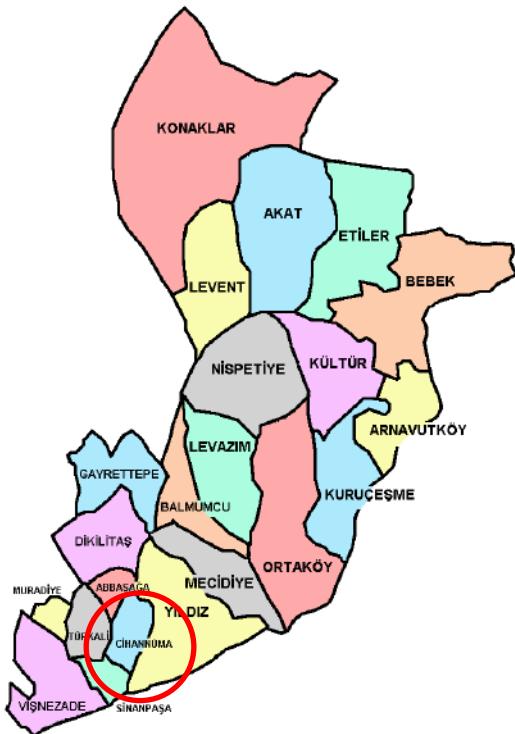
Çırağan Sarayı (1871), Dolmabahçe Sarayı (1856), Yıldız Sarayı (1898) ile kasır ve köşklerin yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğunun yönetim merkezi haline gelmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



Atatürk ve annesi Zübeyde Hanım'ın Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evde ikamet etmiş olması ve Büyük Önder'in Dolmabahçe Sarayı'nda vefatı, Beşiktaş'a Cumhuriyet tarihinde müstesna bir yer kazandırılmıştır.

Beşiktaş İlçesi, 21.05.1930 tarih ve 1499 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1612 sayılı Kanun ile Beyoğlu ilçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. Bucağı ve köyü yoktur. Toplam 23 mahallesi bulunup, yerleşimi tamamen şehirleşmiş yerleşim yeri karakteri taşımaktadır. 8,4 km uzunluğunda sahili olan, İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe, batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 18 km²dir. Sınırları içinde ülkenin ve Avrupa'nın en saygın üniversitelerini barındırmakta olup, bir bakıma Özel Öğretim Kurumlarının da merkezi niteliğindedir.

İlçe; Dolmabahçe Sarayı, Çrağan Sarayı, Yıldız Sarayı, Resim Heykel Müzesi ve Deniz Müzesi olmak üzere zengin müzeleri, modern kültür merkezlerine ve sanat galerilerine sahiptir.

Levent, Eteler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Hem nüfus hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yolları, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçları, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakülteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri nedeniyle gündüz nüfusunun sayımäßig nüfusuna göre birkaç misli arttığı bir alandır.

Güzide spor kulüplerimizden Beşiktaş (BJK)'ın stadi İnönü Stadyumu ilçe sınırları içindedir.

İSTANBUL BEŞİKTAS NÜFUSU: 169.022

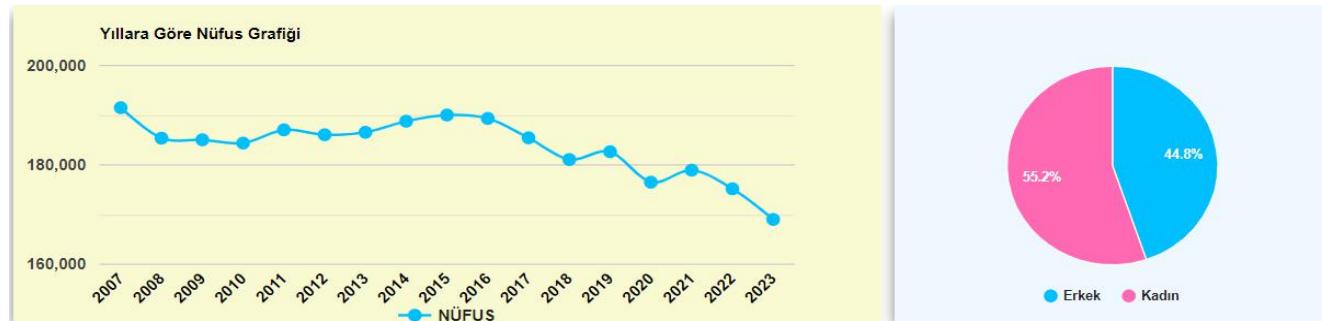


ÖNCEKİ YILDA GÖRE
 AZALIŞ ORANI %3,52
 AZALIŞ MİKTARI 6.168

Beşiktaş nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %3,52 (6.168 kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL BEŞİKTAS NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	93.301
Toplam Nüfus	169.022	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	75.721	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	93.301	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	169.022	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	75.721	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	23



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

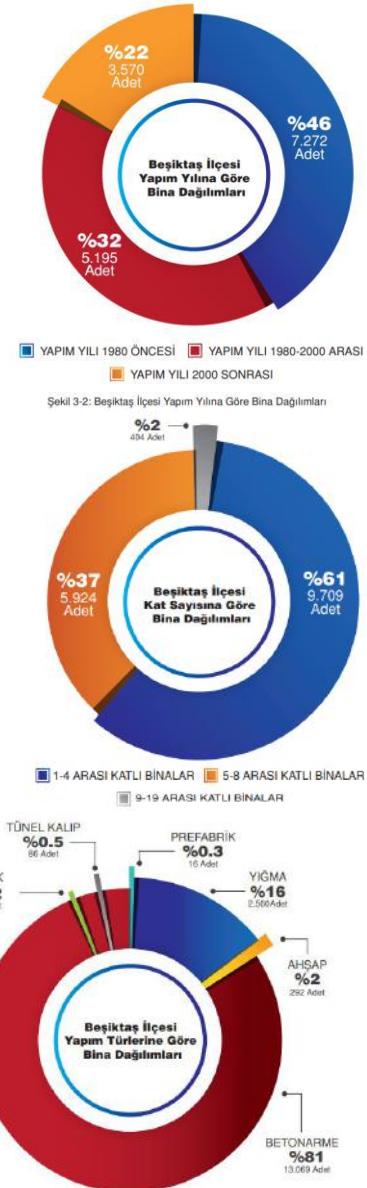
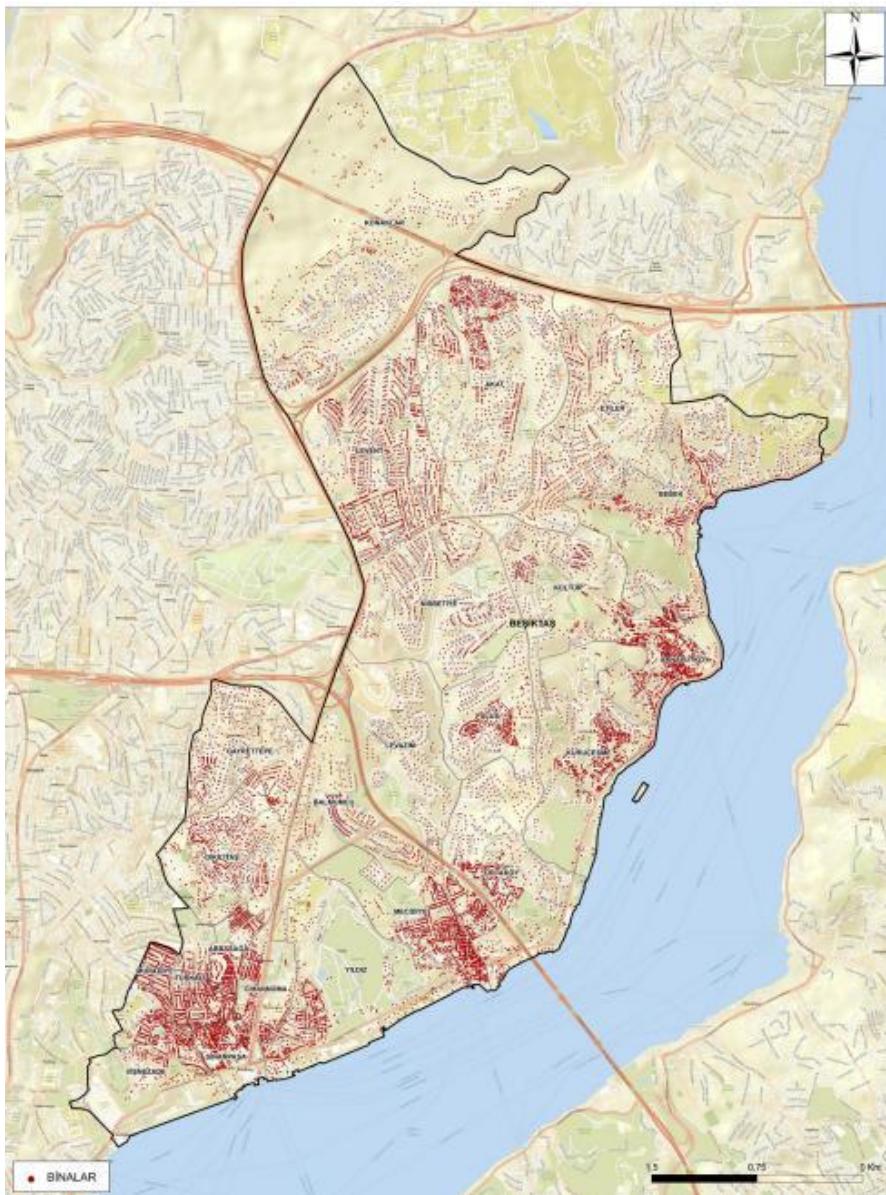
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Beşiktaş İlçesi Bina Dağılımı



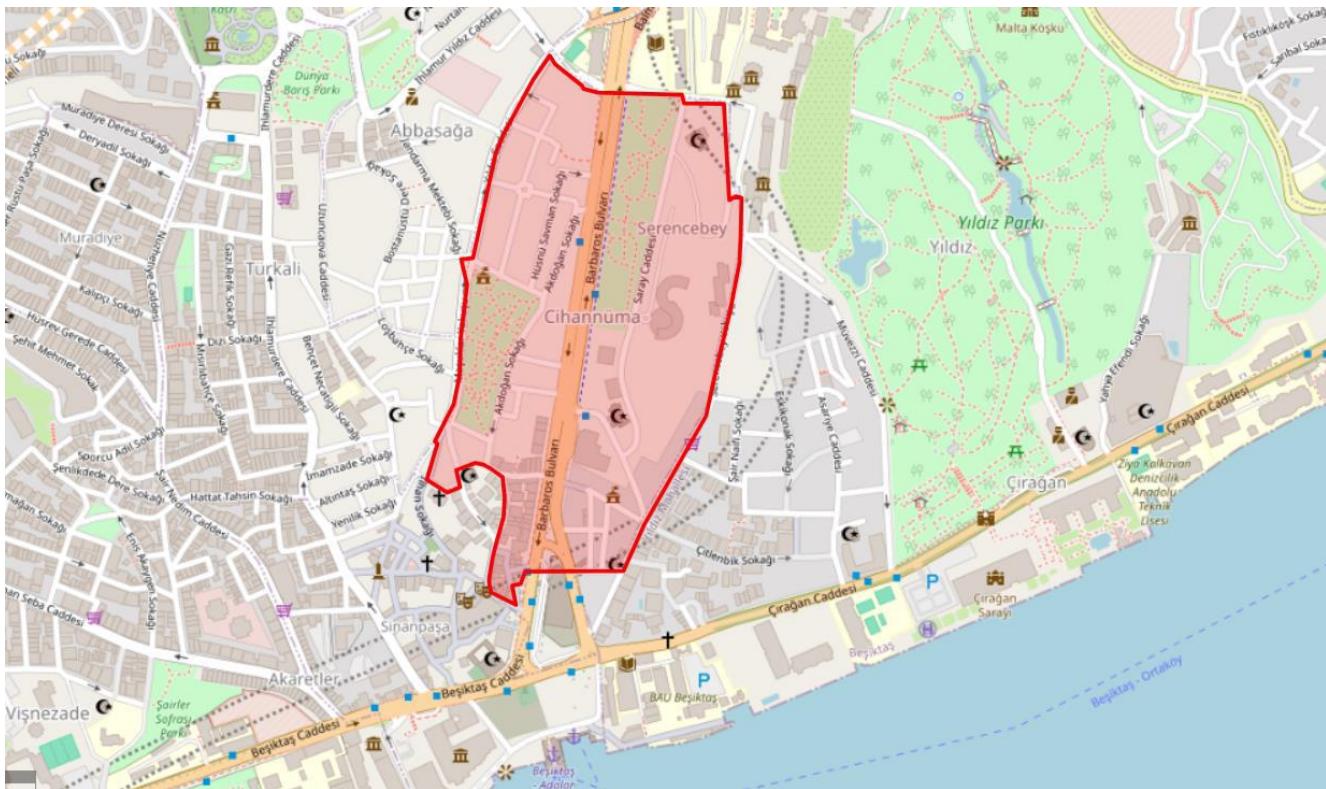
Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
BEŞİKTAŞ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-CİHANNÜMA	3

DASK risk bölgесine göre Cihannüma Mahallesi, 3. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Cihannüma Mahallesi

Barbaros Bulvarı üzerinde Beşiktaş - Yıldız arasındaki yolun her iki kesimini de kapsar. Eski bir yerleşim olmasına rağmen günümüzde konutların işyerine çevrilmesiyle nüfusu hızla azalmaktadır. Conrad İstanbul Bosphorus otelinin de bulunduğu semt, Sinanpaşa, Abbasaga ve Yıldız semtleriyle komşudur.



İSTANBUL BEŞİKTAS CİHANNÜMA MAHALLESİ
NÜFUSU: 3.490



ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %4,44
AZALIŞ MİKTARI 162

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

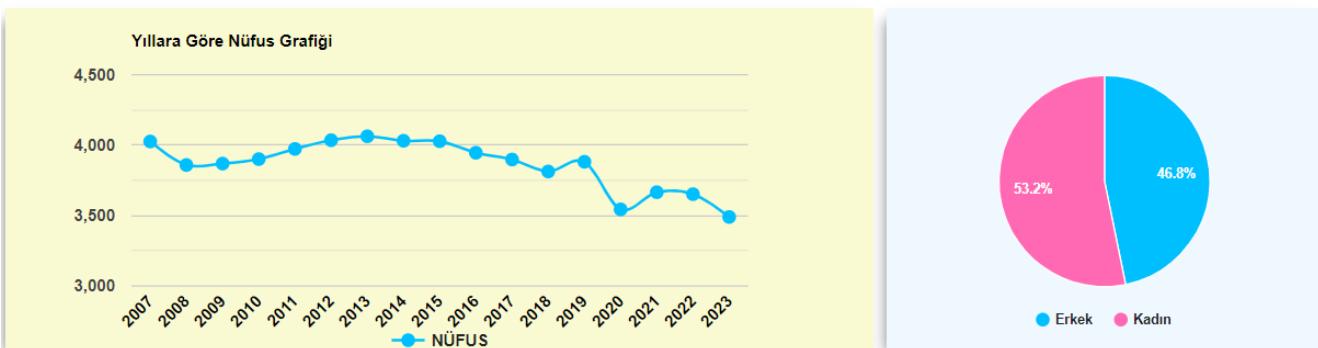
☎: 0 (212) 872 16 36

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

CİHANNÜMA Mahallesi Genel Bilgileri

Baglı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	3.490
Baglı Olunan İlçe Adı	BEŞİKTAŞ	Erkek Nüfusu	1.632
Baglı Olunan Belediye Adı	BEŞİKTAŞ	Kadın Nüfusu	1.858
Baglı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL BEŞİKTAŞ CİHANNÜMA MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Cihannüma Mahallesi, 2023 nüfusuyla Beşiktaş 23 mahallesi arasında 18. 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-IV¹

1.Genel Değerlendirme

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

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, reseyon 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 büyümeye oranları gerilemiştir.

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

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

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

Tüketicili 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 sürdürülmesi ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.



1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadeli 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 istahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklısı 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 makroihtiyatı politikalar kredi büyümeye belirleyici olmaya devam etmektedir.

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyümeye oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşlığını 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 beklenileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önemüzdeki dönemde devam edeceğini 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 açısından belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyr 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

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

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

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

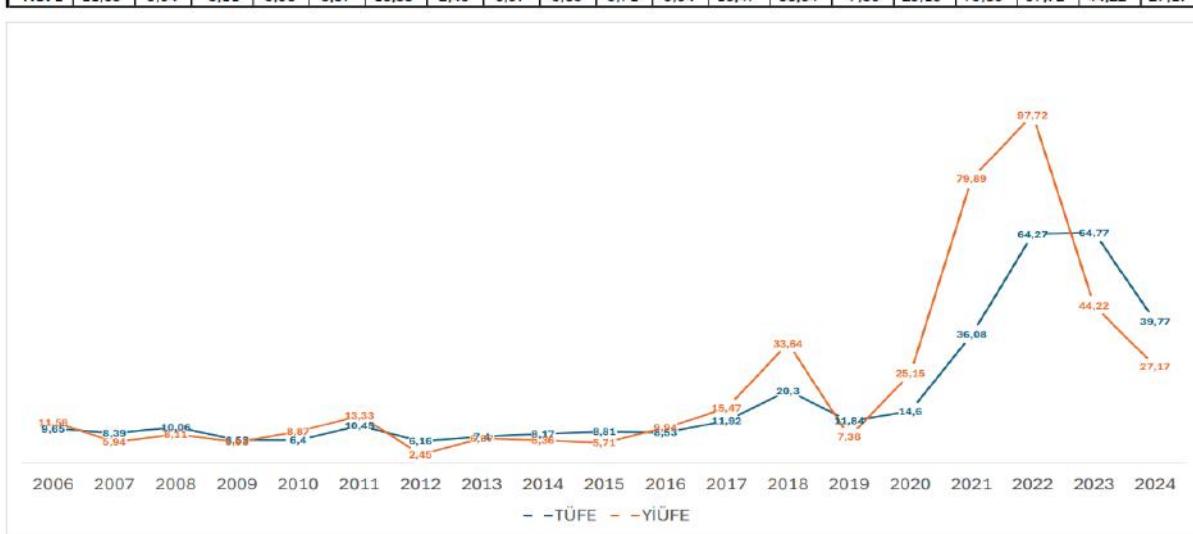
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

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

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



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

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

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

Tüketicili fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

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

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

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	İnşaat			Binalar			İkamet amaçlı binalar			İkamet amaçlı olmayan binalar					
		Toplam	Oran	Malzeme	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,28%	1175,36	111,83%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%
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%

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TurkStat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI



4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu "Asma Katlı Büro" vasıflı bağımsız bölümün yer aldığı yapı; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Cihannüma Mahallesi, Barbaros Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu 1326 ada 3 parsel, 589,00 m² alanlı ve "Üç Büro ve 10 Meskenli Kargir Apartman" vasıflı olup, üzerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 5 normal kattan ibaret bina bulunmaktadır.

T. Emlak Kredi Bankası Yıldız Konutları projesi kapsamında yer almaktadır, farklı parcellerdeki 4 bloktan (A-B-C-D) B blok (1326 Ada 3 Parsel), betonarme karkas yapı tarzında, Bodrum Kat, Zemin Kat (+Asma Kat) ve 5 normal kattan oluşmaktadır.

Bina bitişik nizam, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Yapıda; Zemin Kat (+ Asma Kat)'nda 3 büro/ofis, 5 normal katın her katında 2 konut olmak üzere toplam kat mülkiyeti tesis edilmiş 13 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje kapsamında yer alan farklı parcellerdeki 4 blok, kısmen 1 kat kısmen 6 kattan oluşmaktadır, zemin katları komşu parsele kadar olup, bodrum ve zemin katlarından bitişik nizamdir.



Bina ve değerlendirme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm girişleri Barbaros Caddesinden (doğu) sağlanmaktadır. Asansör mevcuttur.

Bodrum Katta; sığınak, büro depoları, kazan dairesi, kapıcı dairesi, yakıt deposu, Zemin katta; 1, 2 ve 3 B.B. no.lu Asma Katlı Bürolar, Asma Katta; 1, 2 ve 3 B.B. no.lu Asma Katlı Bürolara ait alanlar, diğer katların her birinde 2'şer adet mesken olmak üzere bina genelinde 13 adet bağımsız bölümden ibarettir.

Bina dış cephesi Zemin + Asma Kat kompozit kaplama, Normal Katlarda mantolama üzeri dış cephe boyalıdır. Banka şubesi giriş kapısı alüminyum doğrama, vitrini komple cam şeklindedir. Binada projesine göre asansör bulunmakta olup, bina içerisine girilememiş ve ortak alan tespiti yapılamamıştır.



1 B.B No.lu Asma Katlı Büro;

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı “Asma Katlı Büro” vasıflı taşınmaz bina girişine göre sol tarafta yer almaktır ve Barbaros Bulvarına yaklaşık 7 m. vitrin cepheli olup, yerinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz projesine göre Zemin Katta; Büro hacminden ibaret olup 140 m² alanı, Asma Katı; 71 m² alanı olup Zemin Kat + Asma Katta toplamda 211 m² alanı vardır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın Asma Katındaki yaklaşık 32 m² alanı galeri boşluğunun Asma Kata dahil edilerek müdür odası şeklinde kullanıldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca banka şubesinin arka cephesi olan, Asma Katın batı cephesinde yaklaşık 43 m² alanı teras hacmi oluşturulduğu ve bu alanda jeneratör ve klima unitelerinin bulunduğu görülmüştür.

Taşınmaz projesine göre 211 m² alanı, fiiliyatta ise brüt 243 m² + 43m² teras alanı vardır. Ana taşınmazın dosyasında yapılan incelemeye değerleme konusu taşınmaz için alınmış 04.05.2019 tarih, LDELJ314 belge no.lu, 242,97 m² alanı Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Taşınmazın alanının teras hacmi hariç, Yapı Kayıt Belgesi yasal hale getirildiği görülmüştür.

Taşınmazın içinde ihtiyaç dahilinde cam bölmeler yapılmış olup, bankanın Zemin Katında; arşiv, mutfak ve WC hacimleri oluşturulmuştur.

Bankanın zemin döşemeleri her iki katta; kısmen seramik kısmen halifleks kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel 1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0034 Sayfa 37 / 74
--	---	--

GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ <ul style="list-style-type: none">✓ Ulaşımı kolay olması.✓ Prestijli lokasyonda yer alması.✓ T. Emlak Kredi Bankası tarafından yapılmış olması.✓ Barbaros Bulvarı üzerinde yer alması.✓ Nispeten az katlı yapıda yer alması.✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.✓ Kat mülkiyetli yapıda yer alması.✓ Ticari hareketliliğin bulunduğu bulvar üzerinde yer alması.	ZAYIF <ul style="list-style-type: none">✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.✓ Yapı yaşıının ilerlemiş olması (46 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması.
FIRSAT <ul style="list-style-type: none">✓ Yapının, kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi halinde değerinde önemli artış beklenmesi.	TEHDİT <ul style="list-style-type: none">✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

Ruhsata aykırı asma kat galeri alanı asma kata dahil edilmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Zemin kat arka cephe teras alanı kullanılmakla birlikte sadece kapı açılarak ulaşım sağlanabildiğinde düzeltilebilir nitelikte değerlendirilmiştir.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir husus tespit edilmemiştir.

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 gayrimenkul kat mülkiyetli yapıdadır. Banka şubesи olarak kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel 1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0034 Sayfa 38 / 74
--	---	--

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gereklidir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kırıla sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırlılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyle, 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 olmayı bilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar bekleyenlerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel 1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0034 Sayfa 39 / 74
--	---	--

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 yansıtmasına 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 varsayıılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübeün avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düşüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basretsiz 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, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralananması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekliliği 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 çerçeveye Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel 1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0034 Sayfa 40 / 74
--	---	--

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

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sikliğinin ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gereklidir.

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 varsayılmamasının 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 yansitan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işleminden 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 fiyat eşit olsa da menfaatların 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 bulunduğu 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 gereklidir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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



(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır. 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 değerlendirme 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 duyduğu hallerde, değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmektedir.

Ancak, değerlendirmeyi 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmektedir.

Birden fazla değerlendirme 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 gereklilikleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaşılma sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

Değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımında 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 değerlendirmeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde sубjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak sубjektif 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 yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

(b) değerlendirme 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.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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



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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlendirmeyi 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 fiyataya ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gereklilik görlmektedir.

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

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

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazlarına 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 ölçüyü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirmesinde kullanılan **matris fiyatlamasıdır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı 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 değerlendirmede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılmak amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gereklı olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fizikselleşmiş özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

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

Emsal Açıklama Satılık

Emsal 1 REMAX Tan / 0533 395 35 96

Aynı cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 90 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 16.750.000 TL bedelle satılıktır. Giriş cephesinin ve vitrininin geniş cepheli olmaması ve düz ayak girişli olmaması sebebiyle şerefiyesi düşüktür.

Emsal 2 COLDWELL Banker / 0530 613 16 45

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 210 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 50.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 BAHTİYAR Emlak / 0530 826 37 37

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum+Zemin Katında konumlu, 25 m² Bodrum, 75 m² Zemin Katından ibaret toplam 100 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 18.000.000 TL bedelle satılıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 75 m², Bodrum Kat: (25/3) m²= 8 m² (Toplam: 83 m²). Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür (Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir).

Emsal 4 COLWELL Banker / 0536 206 34 39

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 70 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 14.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 SEVGİ Emlak / 0532 167 42 32

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 19 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 6.350.000-TL bedelle satılıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 6 TURYAP Levent / 0543 363 87 45

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 100 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 28.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Cihannüma	ZK	16.750.000	90	1135052222	25.11.2024	Remax Tan	(533) 395-3596
2	Sinanpaşa	ZK	50.000.000	210	1209554820	08.11.2024	Coldwell Banker	(530) 613-1645
3	Sinanpaşa	B+ZK	18.000.000	83	1212424366	20.11.2024	Bahtiyar Emlak	(530) 826-3737
4	Sinanpaşa	ZK	14.500.000	70	1199475277	22.11.2024	Coldwell Banker	(536) 206-3439
5	Türkali	ZK	6.350.000	19	1213371587	25.11.2024	Sevgi Emlak	(532) 167-4232
6	Türkali	ZK	28.000.000	100	1158237524	25.11.2024	Turyap Levent	(543) 363-8745

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



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

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Cihannüma	ZK	16.750.000	90	186.111	-3,00%	180.528	0,00%	35,00%	243.713
2	Sinanpaşa	ZK	50.000.000	210	238.095	-3,00%	230.952	0,00%	10,00%	254.048
3	Sinanpaşa	B+ZK	18.000.000	83	216.867	-3,00%	210.361	0,00%	20,00%	252.434
4	Sinanpaşa	ZK	14.500.000	70	207.143	-3,00%	200.929	-3,00%	25,00%	245.133
5	Türkali	ZK	6.350.000	19	334.211	-3,00%	324.184	-10,00%	-5,00%	275.557
6	Türkali	ZK	28.000.000	100	280.000	-3,00%	271.600	0,00%	0,00%	271.600
Ortalama TL/m²				243.738			236.426			257.081

3 No.lu emsalin Bodrum Kat alanı Zemin Katına 1/3 oranında indirgenerek tabloya yansıtılmıştır.

Dükkan emsalleri, mümkün olduğunda yakın konumdan ve benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiştir. Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu birim fiyatları 257.081 TL/m² bulunmuş, ortalama **257.000 TL/m²** kabul edilmiştir.

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

Emsal çalışması sonucu, zemin kat brüt alana göre ortalama birim fiyat 257.000 TL/m² kabul edilmiştir. Tarafımızca yapılan çalışmada kullanılan emsaller, yakın konumdaki benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiş ve brüt alanlar esas alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın Asma Kat alanına 1/2 oranında indirgeme uygulanarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 1 No.lu Büro Zemin Kat Brüt Alanı 140 m², Asma Kat 103 m²'dir.

Buna göre pazar değeri;

Zemin Kat ; 140 m² x 257.000 TL/ m² = **35.980.000 TL**

Asma Kat ; 103 m² x 128.500 TL/ m² = **13.235.500 TL**

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Telefon: 0 (212) 872 16 36

E-posta: www.ggd.com.tr info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



Toplam Değer = **49.215.500 TL** bulunmuş **49.230.000 TL** kabul edilmiştir.

B.B No	Mahal	Brüt m ²	Değer (TL/m ²)	Mahal Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
1	Büro	140,00	257.000,00	35.980.000,00	36.000.000,00
	Asma Kat Alanı	103,00	128.500,00	13.235.500,00	13.230.000,00
Toplam		243,00		49.215.500,00	49.230.000,00

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, elverisizlik, 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 asma katlı büro nitelikli gayrimenkul, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölüm 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

Değerleme konusu mesken nitelikli gayrimenkullerin kira geliri bulunmaktadır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon yöntemi; gayrimenkulün bir yıl içinde aylık sabit kira gelirlerinin 1 yıllık toplamı baz alınarak ve lokasyonda tespit edilen kapitalizasyon oranına bölünerek, gelir getiren gayrimenkulün pazar değerini analiz etme yöntemidir.

Kapitalizasyon oranı için, lokasyonda tespit edilen satılık ve kiralık pazar bilgisine ulaşılan emsal niteliğinde gayrimenkuller esas alınır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



“Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır. Elde edilen değer, belirtilen aylık gelirle, benzer gayrimenkullerle eşdeğer getiri elde edileceği kabulüyle beklenen pazar değeridir.

Değerleme konusu Asma Katlı Büro nitelikli bağımsız bölüm için uygun örnek veri bulunamaması, genel ortalamaya göre bir direkt kapitalizasyon çalışması yapılmasının hatalı sonuçlar vereceği değerlendirilerek, direkt kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırmak Yapılan Tüm Hesaplamları İçerecek Şekilde)
Kullanılmamıştır.

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

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

Emsal Açıklama Kiralık

Emsal 1 KW Platin / 0541 598 95 96

Değerleme konusu taşınmazın yanında yer alan binanın Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 75 m² Bodrum, 140 m² Zemin, 75 m² Asma Katından ibaret toplam 290 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 200.000 TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 140 m², Bodrum Kat: (75/3) m²= 25 m², Asma Kat (75/2) m²= 37 m² (Toplam: 202 m²). (Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3, Asma Kat 1/2 oranında indirgenmiştir).

Emsal 2 REMAX Müjde / 0 554 166 56 00

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 40 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 60.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 REMAX Pier / 0532 696 94 40

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 150 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 150.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 PROWORK Gayrimenkul / 0533 134 16 52

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 50 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 50.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5 KONAK Emlak / 0536 789 29 89

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 75 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 62.000 TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m ²	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Cihannüma	B+ZK+Asma	200.000	202	1206235711	21.11.2024	KW Platin	(541) 598-9596
2	Cihannüma	ZK	60.000	40	1198854808	19.11.2024	Remax Müjde	(554) 166-5600
3	Sinanpaşa	ZK	150.000	150	1117134954	10.11.2024	Remax Pier	(532) 696-9440
4	Türkali	ZK	50.000	50	1170065046	27.11.2024	Prowork Gayrimenkul	(533) 134-1652
5	Türkali	ZK	62.000	75	1213511191	26.11.2024	Konak Emlak	(536) 789-2989

Kroki



Kiralık Emsal Uyumlama Tablosu

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m ²	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Cihannüma	B+ZK+Asma	200.000	202	990	-5,00%	941	3,69%	0,00%	975
2	Cihannüma	ZK	60.000	40	1.500	-5,00%	1.425	-5,95%	-15,00%	1.126
3	Sinanpaşa	ZK	150.000	150	1.000	-5,00%	950	0,60%	-5,00%	908
4	Türkali	ZK	50.000	50	1.000	-5,00%	950	-5,36%	5,00%	947
5	Türkali	ZK	62.000	75	827	-5,00%	785	-3,87%	5,00%	794
Ortalama TL/m²					1.063		1.010			950

1 No.lu emsalin Bodrum Kat alanı Zemin Katına 1/3 oranında, Asma Kat alanı 1/2 oranında indirgenerek tabloya yansıtılmıştır.

Emsallerin pazarlık ve uyumlama sonucu aylık kira birim fiyatları 950 TL/m² bulunmuş ve kabul edilmiştir.

Tarafımızca yapılan çalışmada kullanılan emsaller, yakın konumdaki benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiş ve brüt alanlar esas alınmıştır. **Değerleme konusu 1 No.lu Asma Katlı Büro nitelikli taşınmazın Asma Kat alanı 1/2 oranında indirgeme uygulanarak (475 TL/m² -ay) kira değeri takdir edilmiştir.**

Buna göre belirlenen aylık pazar kirası tabloda gösterilmiştir.



B.B No	Mahal	Brüt m ²	Birim Kira (TL/m ² -Ay)	Mahal Pazar Kirası (TL/Ay)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
1	Büro	140,00	950,00	133.000,00	133.000,00
	Asma Kat Alanı	103,00	475,00	48.925,00	49.000,00
Toplam		243,00		181.925,00	182.000,00

Pazar Kirası

1 No.lu Asma Katlı Büro; 182.000 TL/Ay

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

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
 Kullanılmamıştır.

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

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
 Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu Asma Katlı Büro nitelikli gayrimenkul kira getirili niteliktedir.

Ancak, bağımsız bölüm için uygun örnek veri bulunamaması, genel ortalamaya göre bir direkt kapitalizasyon çalışması yapılmasının hatalı sonuçlar vereceği değerlendirilerek, direkt kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

Çalışmada kullanılan Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmış ve değeri gerçekçi yansığı kanaatine varılmıştır.

5.1.5.'te yapılan çalışma ile **1 No.lu Asma Katlı Büro nitelikli bağımsız bölüm pazar değeri; 49.230.000 TL takdir edilmiştir.**

5.4.'de yapılan çalışma ile **1 No.lu Asma Katlı Büro bağımsız bölüm aylık pazar kirası; 182.000 TL takdir edilmiştir.**

Mahal Bazlı ve Toplam Takdir Edilen Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tabloda gösterilmiştir.

B.B No	Mahal	Brüt m ²	Birim Kira (TL/m ² -Ay)	Mahal Pazar Kirası (TL/Ay)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
1	Büro	140,00	950,00	133.000,00	133.000,00
	Asma Kat Alanı	103,00	475,00	48.925,00	49.000,00
Toplam		243,00		181.925,00	182.000,00

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

Ruhsata aykırı asma kat galeri alanı asma kata dahil edilmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Zemin kat arka cephe teras alanı kullanılmakla birlikte sadece kapı açılarak ulaşım sağlanabildiğinde düzeltilebilir nitelikte değerlendirilmiştir.

Yasal gerekler yerine getirilmiş, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotepler 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 Etkileyebilecek 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 taşınmaz, 1978 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

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 Ortaklıları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklılarına 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 asma katlı büro nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ve ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir. Ruhsata aykırı asma kat galeri alanı asma kata dahil edilmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklılarına İlişkin Esaslar Tebliğ"inin 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.**"

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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 fikradə yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.**”

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımını ile uyumlu olması, yasal belgelerinin bulunması, devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Bağımsız Bölüm / Asma Katlı Büro” olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyle bağımsız bölüm üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Ruhsata aykırı asma kat galeri alanı asma kata dahil edilmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Zemin kat arka cephe teras alanı kullanılmakla birlikte sadece kapı açılarak ulaşım sağlanabildiğinde düzeltilebilir nitelikte değerlendirilmiştir.

Değer takdirinde Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmış, takdir edilen değerin piyasa değerini gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımını ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Bağımsız Bölüm / Asma Katlı Büro” olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır. Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içerisinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 1 no.lu “Asma Katlı Büro” nitelikli bağımsız bölüm için KDV Hariç 49.230.000 TL Pazar Değeri, KDV / Stopaj Hariç 182.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Değer Konusu	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
Asma Katlı Büro	49.230.000,00	182.000,00

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 49.230.000 TL (KırkdokuzMilyonikiyüzotuzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası; 182.000 TL/ay (YüzseksenikiBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel 1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0034 Sayfa 52 / 74
--	---	--

Ekler

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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

EKLER

1. Tapu Örneği

																											
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ																											
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	<table border="1"><tr><td>İl:</td><td colspan="3">İSTANBUL</td></tr><tr><td>İlçe:</td><td colspan="3">BEŞİKTAŞ</td></tr><tr><td>Mahalle/Köy:</td><td colspan="3">CİHANNÜMA</td></tr><tr><td>Ada:</td><td>1326</td><td>Parsel:</td><td>3</td></tr><tr><td>Yüz Ölçümü:</td><td colspan="3">589,00 m²</td></tr><tr><td>Niteligi:</td><td colspan="3">ÜÇ BÜRO VE ON MESKENLİ KARGİR APARTMAN</td></tr></table>			İl:	İSTANBUL			İlçe:	BEŞİKTAŞ			Mahalle/Köy:	CİHANNÜMA			Ada:	1326	Parsel:	3	Yüz Ölçümü:	589,00 m ²			Niteligi:	ÜÇ BÜRO VE ON MESKENLİ KARGİR APARTMAN		
İl:	İSTANBUL																										
İlçe:	BEŞİKTAŞ																										
Mahalle/Köy:	CİHANNÜMA																										
Ada:	1326	Parsel:	3																								
Yüz Ölçümü:	589,00 m ²																										
Niteligi:	ÜÇ BÜRO VE ON MESKENLİ KARGİR APARTMAN																										
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi: ASMA KATLI BÜRO	Arsa Payı: 236/2517	Proje m ² :																								
	Blok/Giriş/Kat No: -/ / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: I	Cilt/Sayfa No: 17 - 1649																								
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ																										
TESCILE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 25234168 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:																								
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 15/01/2020 - 720	Siciline Uygundur 																								
<p>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p>																											

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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



2. TAKBİS Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:05



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	25234168
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	CIHANNÜMA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1649
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1326/3
AT Yüzölçüm(m2):	589.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	236/2517
Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BÜRO VE ON MESKENLİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15.06.1978(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
İrtifak	A H:BU PARSELİN LEHİNE 3 NOLU PARSELİN ALEYHİNE OLMAK ÜZERE		Beşiktaş	

1 / 2

	KROKISİNDE GöSTERİLDİĞİ ÜZERE BU PARSELLERİN İÇİNE YAPILACAK BİNALARIN BATI TARAFINDA 3.00 METRE GENİŞLİĞİNDE 15.00 METRE BİNA BOYUNDA PENCERE AÇMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		2.Bölge(Kapatıldı) - 24-02-1973 00:00 - 1568	
--	---	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515248714	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2020 720	-

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

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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

3. Proje Bilgileri

E-İmar (Belediye)



T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

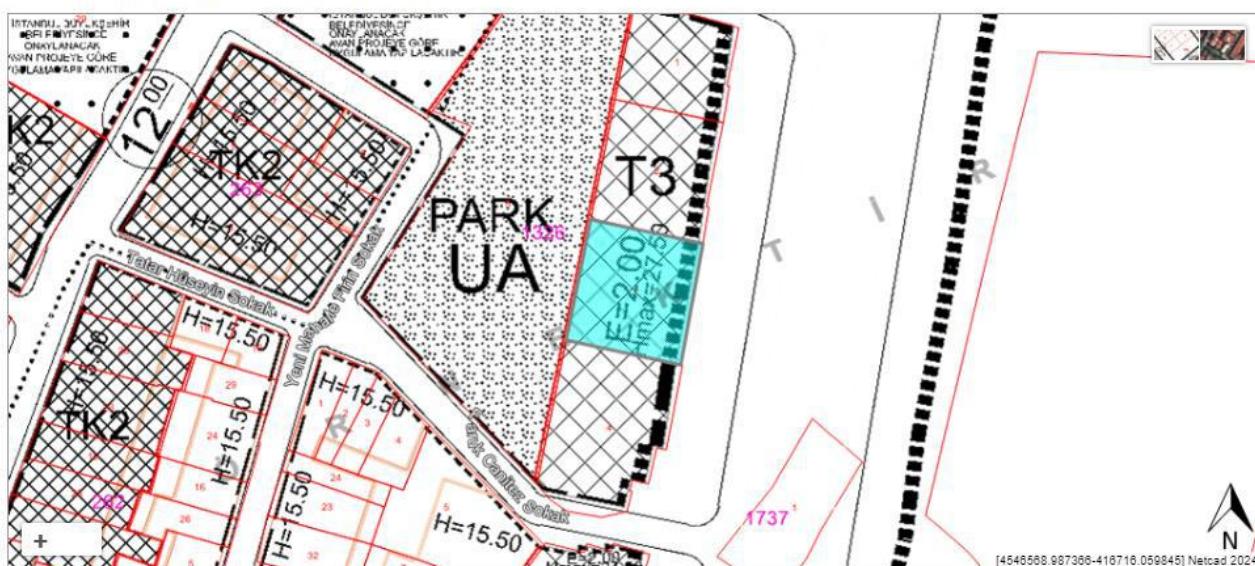
Ana Sayfa Plan Notları 360 Panorama Yazdır [ANK]

@ f in

İmar durumu ve inşaat şartları, Meri İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettilerilebilir. İnşaat yaptırılamaz. İmar planı ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında, İski Genel Müdürlüğü'nce tasdikli fosseptik ve kanal projesi, Tapu Müdürlüğü'nden alınacak röperli kroki, Emlak İstihlak Müdürlüğü'nden alınacak inşaat İstikamet rölevesi, blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile gerekli yerlerden muhtelif en-boy kesitleri, işi yalitim projesi ve raporу ekleneciktir.

Parsel hesap alanı, tapu alanı ile farklılık gösterebilir esas olan tapu alandır.



[4548568.987386-410718.059845] Netcad 2024

Meri İmar Planı	BEŞİKTAŞ – DİKLİTAŞ – BALMUMCU UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	Ticaret Ve Hizmet Alanı
Ölçek	1/1000

Tasdık Tarihi	9.08.2007 00:00:00
İlçe	BEŞİKTAŞ
Mahalle	CİHANNÜMA

Pafta	F22D21A1B
Ada/Parsel	1326 / 3
Parsel Alanı (*)	594,69 m ² (Tapu alanı değildir!)

Bina Yüksekliği	27.50
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (2,00)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	-
Kısıtlama	



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel
1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro

31.12.2024
2024-SGYO-0034
Sayfa 56 / 74

**Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı Plan Notları
(09.08.07-16.06.10-12.12.14-21.12.15-23.11.16-22.03.2021)**

**Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı Plan Notları
(09.08.07-16.06.10-12.12.14-21.12.15-23.11.16-22.03.2021)**

GENEL HÜKÜMLER

1. Donatılan alanlara kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
2. Eğitim - sağlık- kültür- idarî tesis (Emniyet, İtfaiye, Türk Telekom Santral Yeri, Teaş Alanı vb.) – katlı otopark gibi kamuya ait donatı alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alınanak, çevre yapılmamış koşulları aşmamak kaydıyla, parsel sınırmadan istikamet alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan proje ile takvimde uygulama projelerine göre uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanının bütününde ; deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyalar saklandığı, her türlü eğitim, kültür, sağlık, askeri, resmi, idari, dini, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım vb. tesis alanlarında, kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçünginde jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılmaz.
4. Askeri alanlar; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasaası ve Yönetmeliklerine uyulması gereklidir.
5. İmar durumu elverişli olan yapı adalarındaki binaların arka bahçelerinde, parsellerin %40'ını birleştirmek suretiyle ve ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak kaydıyla ilçe belediyesince onaylanmasından halinde ada içi otopark veya yeşil alan- park düzenlenebilir. Yeşil alan-park düzenlenliğinde; zemin altı katlı otopark olarak tanzim edilebilir. Bu parsellerde inşaat uygulaması yapılabilmesi için %40'luk arsa paylarının kamu eline geçmesi şartı olmalıdır.
6. Planlama alanındaki ticaret- konut ve ticaret-hizmet alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 2 Eylül 1999 gün ve 23809 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Plan Yapım Yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uyumak ; bulunduğu adanın ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak, İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre ‘özel eğitim tesisi’, ‘özel sağlık tesisi’ ve ‘özel katlı otopark’ yapılmabilir.
7. K.T.V.K. Kurulu tarafından tescil edilmiş , komurası gereken yapıların, bunların komusu ve karşı parsellerinde yapılacak her türlü uygulamada K.T.V.K. Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
8. Bu planın onanmasından önce K.T.V.K. Kurulunca alınmış kurul kararları kendi şartları ile geçerlidir.
- Planda öneri olarak işaretlenen ancak kurulca tescile uygun bulunmayan parsellerde:
- 8.a. Bitişiğ nizam yapılmalarda bina istikameti, komşu parsel ön ve arka çizgisi ile irtifasını geçmez.
- 8.b. Ayırık nizam yapılmalarda T.A.K.S MAX. 0.30 ve komşu parsel irtifasını geçmez.
9. Mahallinde eski eser niteliği taşıyip; planda öneri tarihi bina gösterilen aneak henüz K.T.V.K. Kurulu tarafından tescil edilmemiş olan yapılarda kurul gönüllü alınmadan uygulama yapılamaz.
10. Tesicili eski eser parsellerde öne ve arka bina istikameti plan tadilii yapılmadan, K.T.V.K. Kurulu kararına göre belirlenecektir.
11. Parsel bazında ağaç tespiti ve rölevesi çıkarılmadan uygulama yapılamaz.
12. Planlama alanında tescilli yapıların tretuara çıkan orjinal merdivenleri tretuar düzlenmesi içinde mütalaası edilerek aynen korunacaktır.
13. Planlama alanı içinde ilgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile açık alanlar, park ve yeşil alanlar, spor, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları ağaç ve bitki yaşamının sürdürülmesi gereken toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotlarını değiştirmeyenek biçimde olağantıstır durumlarda sağlanan alanları olacak, diğer zamanlarda ise UTK kararı ile kamuya ait “Zeminaltı Katlı Otopark” olarak kullanılacak üzere düzlenenelidir.
- 13.a. Planlama alanında yer alacak tüm katlı otoparkların dış cepheлерinde estetik görünüm sağlanacaktır.
- 13.b. Katlı Otopark Alanlarında, Büyükşehir Belediye Başkanlığına kamulaştırmamousemoveğliğinin belirlenmesi halinde, ilgilisinin başvurusu üzerine avan projesi Büyükşehir Belediyesince onanması şartı ile Özel Katlı Otopark yapılabilir.
- 13.c. Kamu mülkiyetine ait parsellerde yapılacak olan katlı otoparklarda zemin katta ticaret yapılmabilir.
14. Planlama alanı otopark yönetmeliğine tabi olup; tabii zemin altında kalmak kaydıyla bina ihtiyacının iki katına kadar otopark alanı ayrılabılır.
15. Planlama alanında iki yola cepheli binalarla kota alındığı noktaya göre arka bahçe statüsünde giren alanlarda İmar Yönetmeliği hükümlerine göre zemin altında otopark yapturnma ilke belediyesi yetkilidir.
16. Planlama alanı İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
17. Yol genişliklerinde planda gösterilen ada istikamet hatları esas alınacaktır.
18. Asma kat ve çekme kat İmar Yönetmeliğine tabiidir.
19. Planlama alanının; jeolojik etütler sonucu yerlesime uygunluk değerlendirilmesi; üc ana başlıkta toplamış olup;
- 19.a. UA ile gösterilen alanlar yerlesime uygun olan alanlardır. Bu alanlarda parsel bazında jeolojik, jeoteknik ve depremselik araştırmaları ile bu araştırmaları içeren rapor alınacaktır.
- 19.b. ÖA1, ÖA2, ÖA3 ile gösterilen alanlarda; İstanbul Teknik Üniversitesi'nin hazırladığı Ocak 2003 taraklı jeolojik ve jeoteknik etütlerdeki şartlara göre uygulama yapılacaktır. İmar durumu talebi esnasında bu alanlara ilgili şartlar ilgisine ekte verilecektir.
- 19.c. UOA ile gösterilen alanlar yerlesime uygun olmayan alanlardır. Bu alanlarda zorunluluk halinde komşu parselleri de içeren ayrıntılı jeolojik, jeoteknik çalışmalar raporlarıyla hazırlanacak ve buna göre uygulama yapılacaktır.
- 19.d. ÖA1, ÖA2, ÖA3, UOA ile belirtilen alanlarda kat sınırlamasını alan parsellerde Deprem ve Zemin İncelemesi Müdürlüğü'nün 11.10.2006 tarih ve 1716-GD 3/475 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
20. İmar yönetmeliğine göre yüksek yapılar kapsamına giren parsellerde inşaat ruhsatı verilmeden önce Taktik Hava Kuvvet Komutanlığı (Eskişehir) ve Füze Üs Komutanlığından (Alemdağ-İstanbul) görüş alınacaktır.
21. Her türlü meydan düzenlemeleri, kavşak ve geçit uygulamaları İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak projelere göre yapılacaktır.
22. Planlama alanı içinde kalan raylı sistem güzergahları şematik olup; Büyükşehir Belediye Başkanlığına onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
23. Ticaret, akaryakıt istasyonları, turistik tesis alanı, katlı otopark ve zeminaltı otopark alanlarına ilişkin uygulama aşamasında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınacaktır.
24. İmar Planlarının allığı oluştururan sayısal fotogrametrik haritalarda görülen kaymalarla; parsellerdeki fiili durum ve kadastro müdürlüğünce tanzim edilecek röperli kroki göz önüne alınarak uygulama yapılacaktır.
25. Planda gösterilen özel sağlık, özel eğitim, özel katlı otopark vb. alanlarında bulunduğu yapı adasının yapışma koşullarına ve irtifasına uyulmak kaydı ile avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
26. İSKİ'ye ait anla isale hatlan dışında yerine degişcek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin bulunmasından halinde bedelleri karşılaşacak ve inşaat saflasına başlamadan önce İSKİ'ye müraciat edilecektir.
27. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde, bina yükseklikleri için TEAŞ - TEDAŞ görüşü alınacaktır.
28. TCK Karayolları kamulaştırma sınırlarından yüz alan parsellerde Karayolları Yönetmeliği Hükümleri uygulanacaktır.
29. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
30. Komşu binaların parselde tecavüzlü olması durumunda sınır düzeltmesi yapılarak yeni oluşan parselde planda verilen yapılaşma koşullarında inşaat yapılabilir. Ancak blok nizam parsellerde plan değişikliği yapılarak yeni blok sekli plana işlenmeden uygulama yapılamaz.
31. Otopark ihtiyacı parsel bünnesinden karşılaşacaktır. Parsel bünnesinden karşılaşan durumlarda tevhid şartı İlçe belediyesince yapılacak etid çalışmasına göre belirlenecektir. İlçe Belediyesince tespit edilmiş fiili olarak araç trafiğine açık yaya yollarında parsel bünnesinde otopark yapılabilmesi için otopark giriş çıkışlarına izin verilir.
32. Planlama alanında mimarı olarak daha uygun çözümlerin getirilmesi için inar planlarında verilen adetlerin değişmemesi koşulu ile:

 - h: 6,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 7,50 m (2 kat)
 - h: 9,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 11,00 m (3 kat)
 - h: 12,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 14,50 m (4 kat)
 - h: 15,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 18,00 m (5 kat)
 - h: 18,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 21,50 m (6 kat)
 - h: 21,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 25,00 m (7 kat)
 - h: 24,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 28,50 m (8 kat)
 - h: 27,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 32,00 m (9 kat)
 - h: 30,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 35,50 m (10 kat)
 - h: 33,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 39,00 m (11 kat)

uygulanabilir.

33. Çekme mesafeleri içinde kalmak şartı ile tabii zemin altında ortak alanlar yapılmabilir.
- Planlama alanında emsal verilen alanlarda doğal zemin kotu üzerine çikan kısımlarda TAKS değeri asılmaz. Blok nizam yapılaşma öngörülen alanlarda ise bodrum katların doğal zemin kotu üzerine çikan kısımlarında planda verilen blok hattı asılmaz. Yol cephe lerinde çekme mesafelerinin gerisinde ve doğal zemin kotu altında kalmak kaydı ile parsel tamamında ortak alan olarak kullanılacak otopark yapılabilir.
- Sınır düzeltmelerine yönelik işlemlerde minimum ifraz koşulları aranmaz.
- Blok önerimiş imar adalarında komşu parsellerdeki ruhsatlı yapılasmalarla göre oluşan imar istikametleri doğrultusunda blok ebatları değiştirilmeden bloklar otelinebilir. Bu uygulama ile blok verilen alanlarda meri plana göre subasman kotu üzerinde hesap edilecek inşaat alanında artış yapılmaz.
- Planlama alanında emsal verilen alanlarda çekme mesafeleri nedeni ile bina cephesi veya derinliğinin 6 m.nin altında düşmesi halinde bu parsellerde planda verilen emsal değerinin ve yüksekliğinin aşılması ve yol cephe lerinde meri planda verilen ön bahçe mesafelerine uyulması kaydıyla

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

filî yapışmalar da dikkate alınarak ayrik,ikiz veya bitişik nizam uygulanabilir.

- İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol,yeşil alan,park alanı,çocuk bahçesi alanı,okul alanları,sağlık alanları,belediye hizmet alanı,idari tesis alanı,yönetim merkezi alanı,teknik altyapı alanı,sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı,otopark alanı,toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayırmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmemen parselin imarlı kısımlarında uygulama yaplamaz.

34. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespitî yapılmış binalann yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

09.08.2007 tt'li Beşiktaş -Dikilitaş- Balmumuç 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan önce yapıldığı dönemdeki imar plama; ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan ıskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

1.a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlara yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1.b) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

1.c) Zemin ve temel etdû uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır.

Bina yüküne göre zemin iyileştirilmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirilmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1.d) Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz,

1.e) Açıklandımayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

37. Çekme mesafeleri, uygulama hükümleri içerisinde tanımlanmıştır. Ancak bahçe çekme mesafelerinden ötürü İmar yönetmeliğine göre blok olusamıyorsa çekme mesafeleri giriş aldığı ön bahçe mesafesi haricinde yan ve arka bahçe 3 mt ye indirilir.

38. Konut, Ticaret+Konut ve/veya Ticaret+Hizmet fonksiyonlarının bir arada bulunduğu yapı adalarında farklı fonksiyonlardaki parseller tevhid edilebilir. Ancak konut-ticaret ve hizmet alanlarının inşaat alanı oranları değiştirilemez.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A- TİCARET + HİZMET ALANLARINDA :

- Ticaret ve Hizmet Alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, alışveriş merkezi, otel, residence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, restaurant, gazon gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.
- Ticaret alanları T1, T2, T3, T4 sembollerile plan üzerinde işlenmiştir.
- Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX.TAKS = 0.40 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
- İskan edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil edilecektir.
- Ön bahçe mesafesi MIN. 5.00 M, yan ve arka bahçe mesafesi MIN. 4.00 M'dir.
- 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi MIN. 4.00 M olup ; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 M artırılacaktır.
- Ön verilmemiş yapı adalarında, mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan 2'den fazla bodrum katı iskan edilemez. Ancak emsal verilmiş yapı adalarında bodrum katları Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.
- Açık ve kapalı çıkışlar inşaat emsaline dahildir.
- Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
- Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
- Ticaret alanlarında emsal hesapları net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

A.1- BİNALarda KOT VERİLMESİ

- Bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

A.2- BİNA DERİNLİKLERİ

- Ticaret-Hizmet Alanlarında bina derinlikleri İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

B- BARBAROS PRESTİJ ALANI :

- Barbaros prestij alanında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, turizm, otel, residence vb. konaklama

tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, restaurant, gazon gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.

- Barbaros Prestij Alani, BPA1 ve BPA2 sembollerile plan üzerinde işlenmiştir.
- Barbaros Prestij Alanda eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum katı iskan edilebilir. Diğer bodrum katları otopark ve ortak alan olarak kullanılacaktır. (ticari otopark yapılabılır)
- Zemin kat altı emsal hesabına dahil değildir.
- Bu alanlarda aşağıdaki yapılanma şartları geçerlidir.

5.a.

	EMSAL	YÜKSEKLİK	TAKS
BPA1	E = 2.5	H: serbest	TAKS = 0.30
BPA2	E = 2.0	H: serbest	TAKS = 0.30

5.b. BPA2 alanında yer alan parsellerde Barbaros Caddesi ile Gazi Umur Pasa sokAĞı cephe olmak ve minimum 2500 m² parsel bütünlüğünü sağlamak koşulu ile E = 2.5 olarak uygulanabilecektir.

5.c. Bu alanda özellikle arz eden yapılar olması sebebiyle plan notlarının ilgili hükümlerine uyulmak suretiyle İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

H-Serbest yapılanma şartı parsellerde İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın siluet görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

B.1. BİNALARA KOT VERİLMESİ:

- Bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

C- TİCARET + KONUT ALANLARINDA :

- Ticaret ve konut alanlarında; zemin katta ticaret alanı, üst katlarda konut alanı olarak düzenlenecektir. Ancak ruhsat projesinde, ticaret kullanım amacı ofis olarak belirlendiği takdirde, bu alanlarda yatay/dikay sirkülasyon alanları ortak kullanılabilir.
- Ticaret – Konut alanları , TK, TK1, TK2, TK3, TK4 sembollerile plan üzerinde işlenmiştir.
- Plana işlenmiş olan blok kitlelerinin bahçe mesafelerine ait ölçüler plan üzerindeinden alınacaktır.
- Emsal verilmemiş yapı adalarında, mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan 2'den fazla bodrum katı iskan edilemez. Ancak emsal verilmiş yapı adalarında bodrum katları Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.

C.1- BİNALARA KOT VERİLMESİ

- Bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

D- KONUT ALANLARINDA :

- Emsal verilen konut alanlarında kamuya terk edilen alanlar emsal hesabına dahil edilecektir.

D.1- BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN UYGULANAN PARSELLERDE :

- Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum katı iskan edilemez.

D.2- PLANDA (E=...) YAPI EMSALİ VERİLEN PARSELLERDE :

- Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX. TAKS= 0.30 olmak üzere uygulama yapılacaktır.

2. İskan edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil edilecektir.

3. Ön bahçe mesafesi MIN. 5.00 m, arka ve yan bahçe mesafesi 4.00 m'dir.

4. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi MIN. 4.00 m , arka bahçe mesafesi MIN. 4.00 m olup ; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 m artırılacaktır.

5. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan fazla bodrum katı iskan edilemez.

6. Açık ve kapalı çıkışlar inşaat emsaline dahildir.

7. Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.

8. Konut alanında emsal verilen parsellerde avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

D.3- BİNALarda KOT VERİLMESİ :

- Konut alanlarında bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

D.4- BİNA DERİNLİKLERİ :

- İmar planında blok boyutları belirlenmeyen parsellerde blok ölçülerini planıftası üzerinden alınacaktır.

2. Çatı arası piyesleri inşaat emsaline dahil değildir.

3. Ayrık nizam uygulama yapılacak parsellerde binanın taban alanı MAX. 600 m²'yi geçemez.

4. Bitişik düzen uygulama yapılacak parsellerde, bina ön ve arka cephe hattı plan üzerinden alınacaktır.

5. Blok ve ayrık düzen uygulama yapılacak parseller İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

E- DONATI ALANLARI :

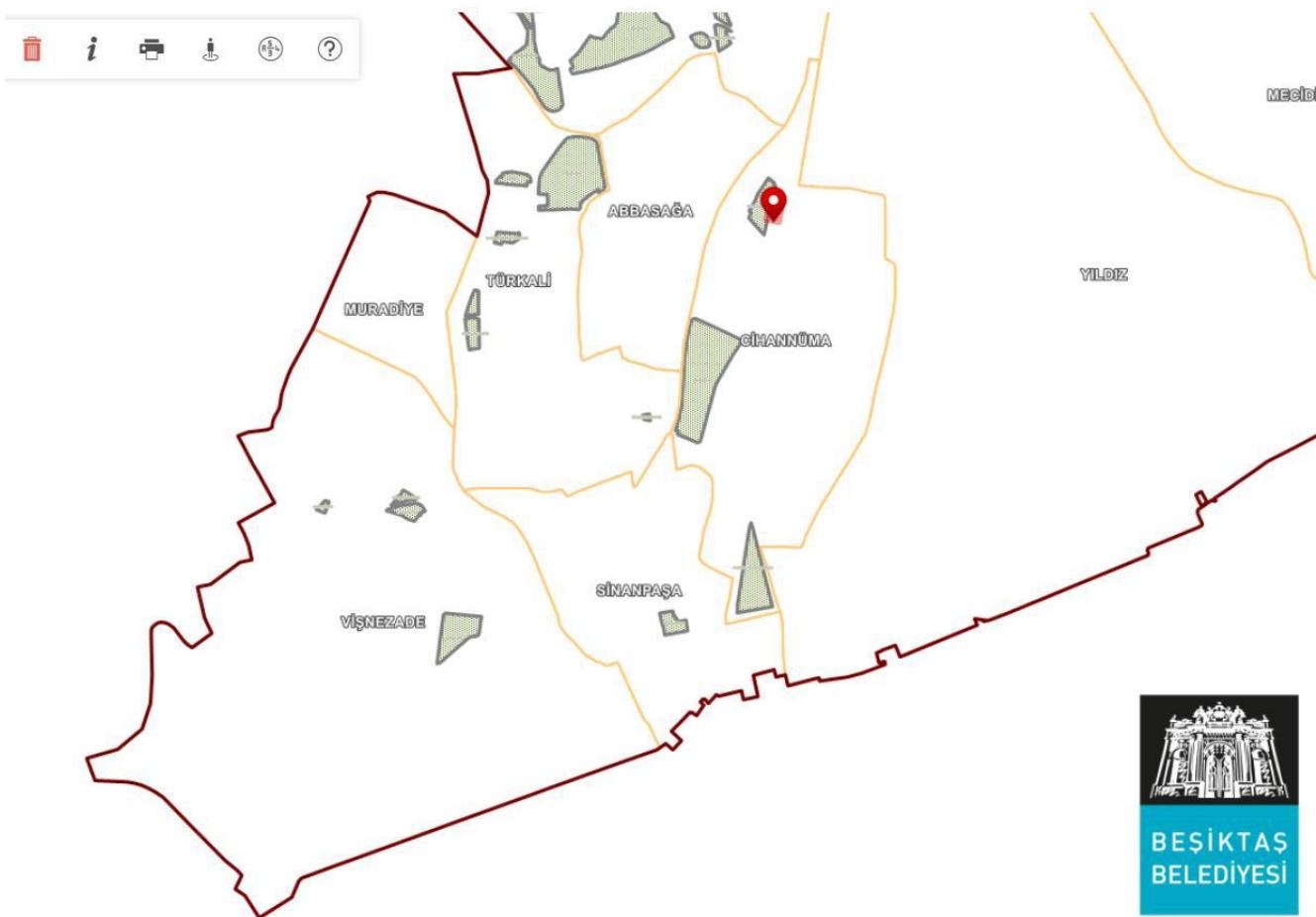
1. Bu alanlarda, ilçe beledyesince onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
2. Kamu eline geçen yeşil alanlarda MAX 250 m² kapalı alanı, MAX H: 5,50 m olan sosyal amaçlı yapı yapılabılır.
3. Kamu eline geçen yeşil alanlarda İlçe belediye başkanlığınca onanacak avan projeye göre MAX H = 6.50 m'yi geçmeyen hizmet ofisi binası yapılabılır.

F- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI :

1. Bu alanlarda, akaryakıt tankı, depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve pflanlanan atık su, içme suyu isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile ekseni arasında en az 5.00 m yapı yaklaşma sınır bırakılması gereklidir.
2. İlgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
3. İstanbul Büyükşehir Beledyesince onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

G- TURİZM TİCARET ALANLARI :

1. Bu alanlarda, beledyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

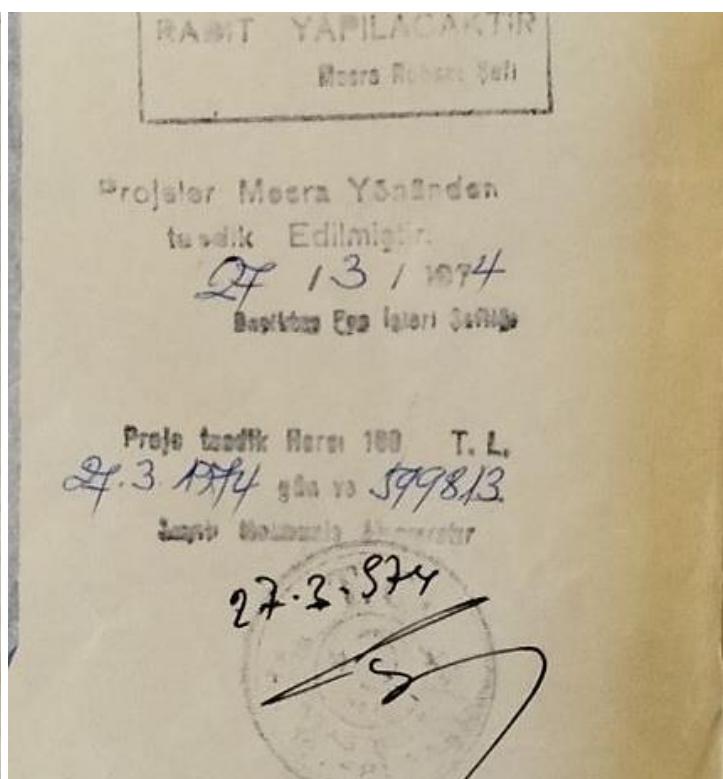
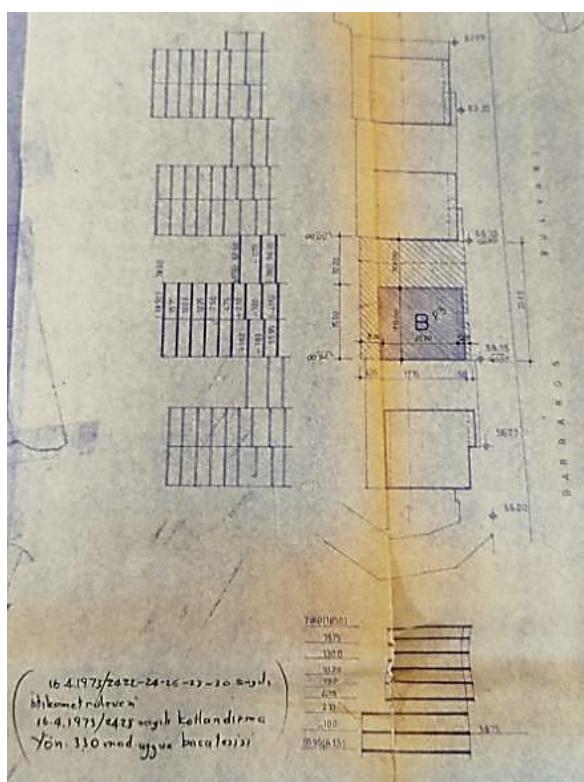
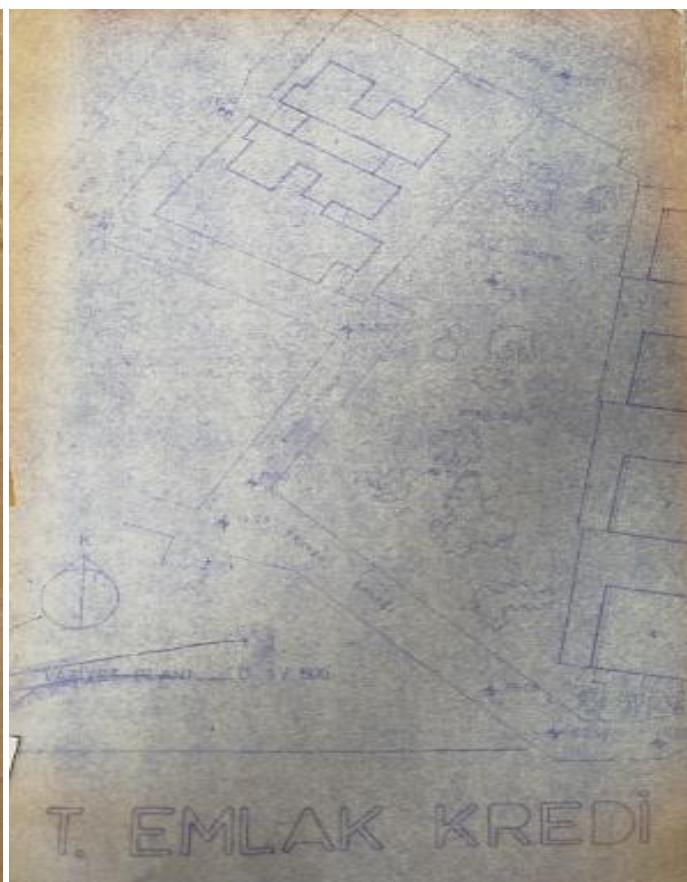
: 0 (212) 872 16 36

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



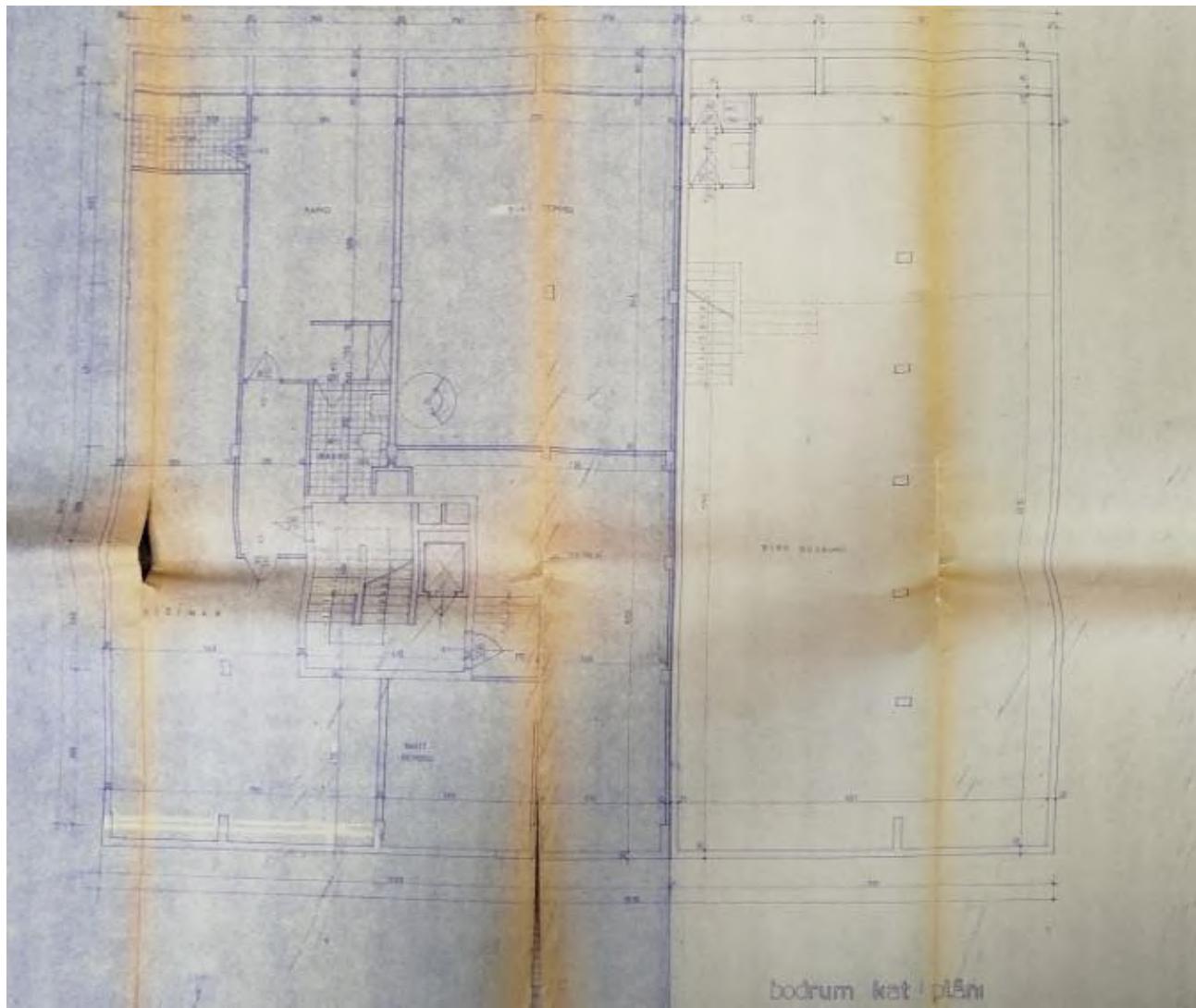
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel
1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0034
Sayfa 59 / 74





Bodrum Kat Planı

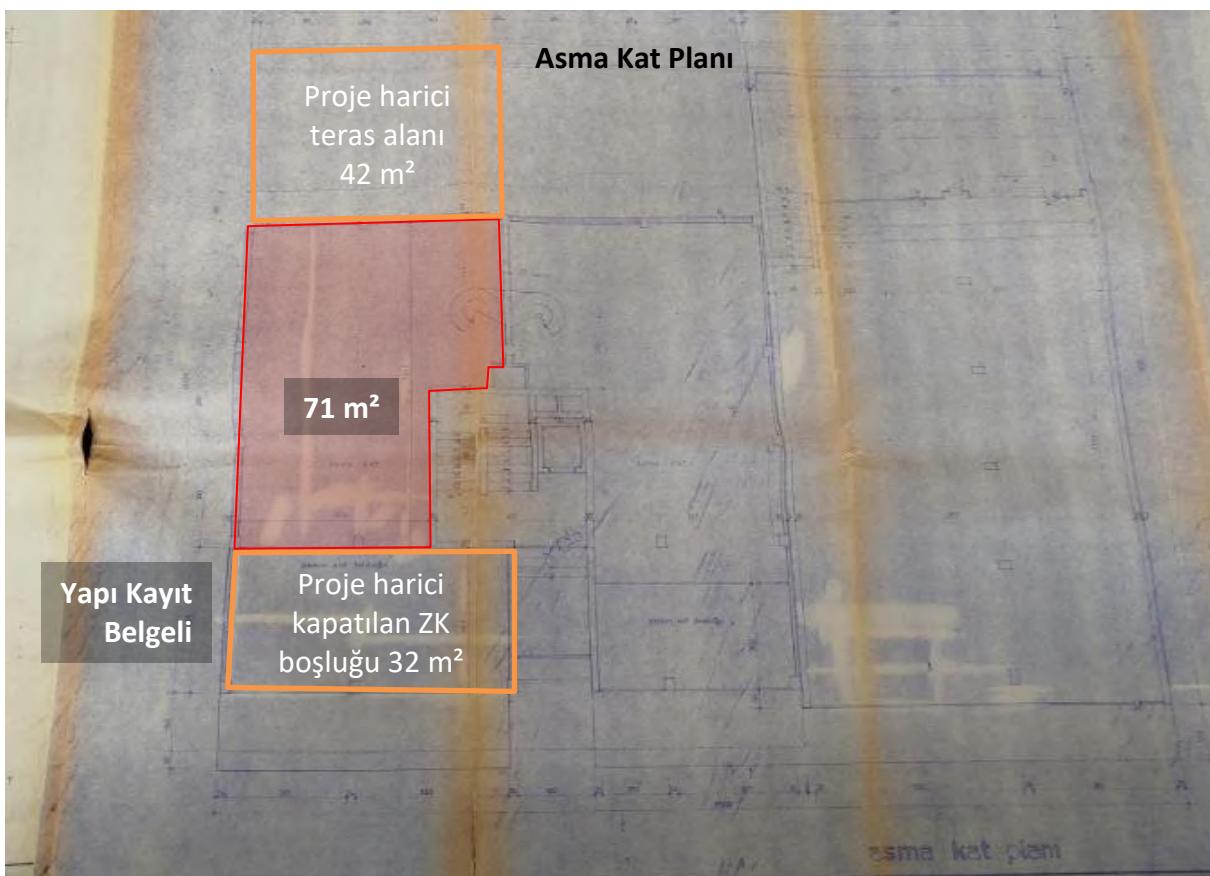
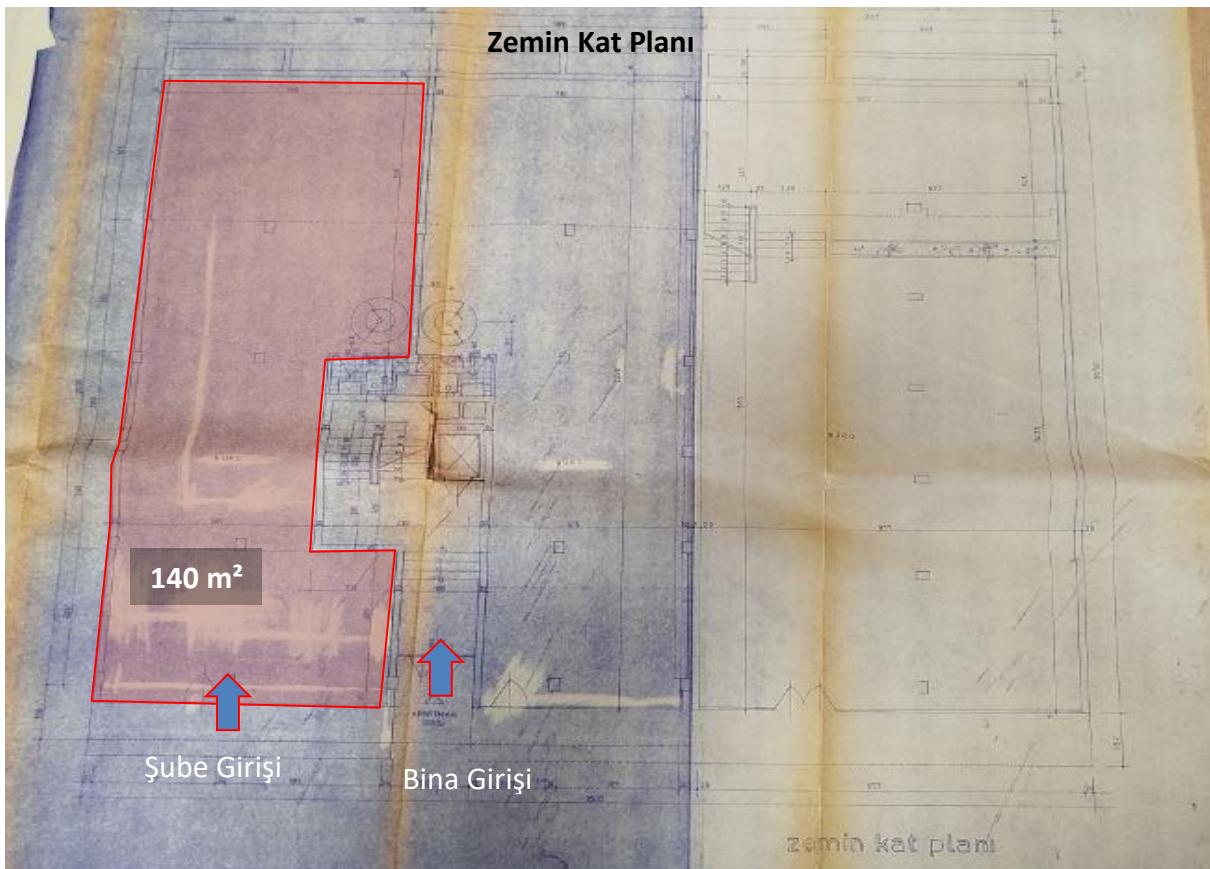


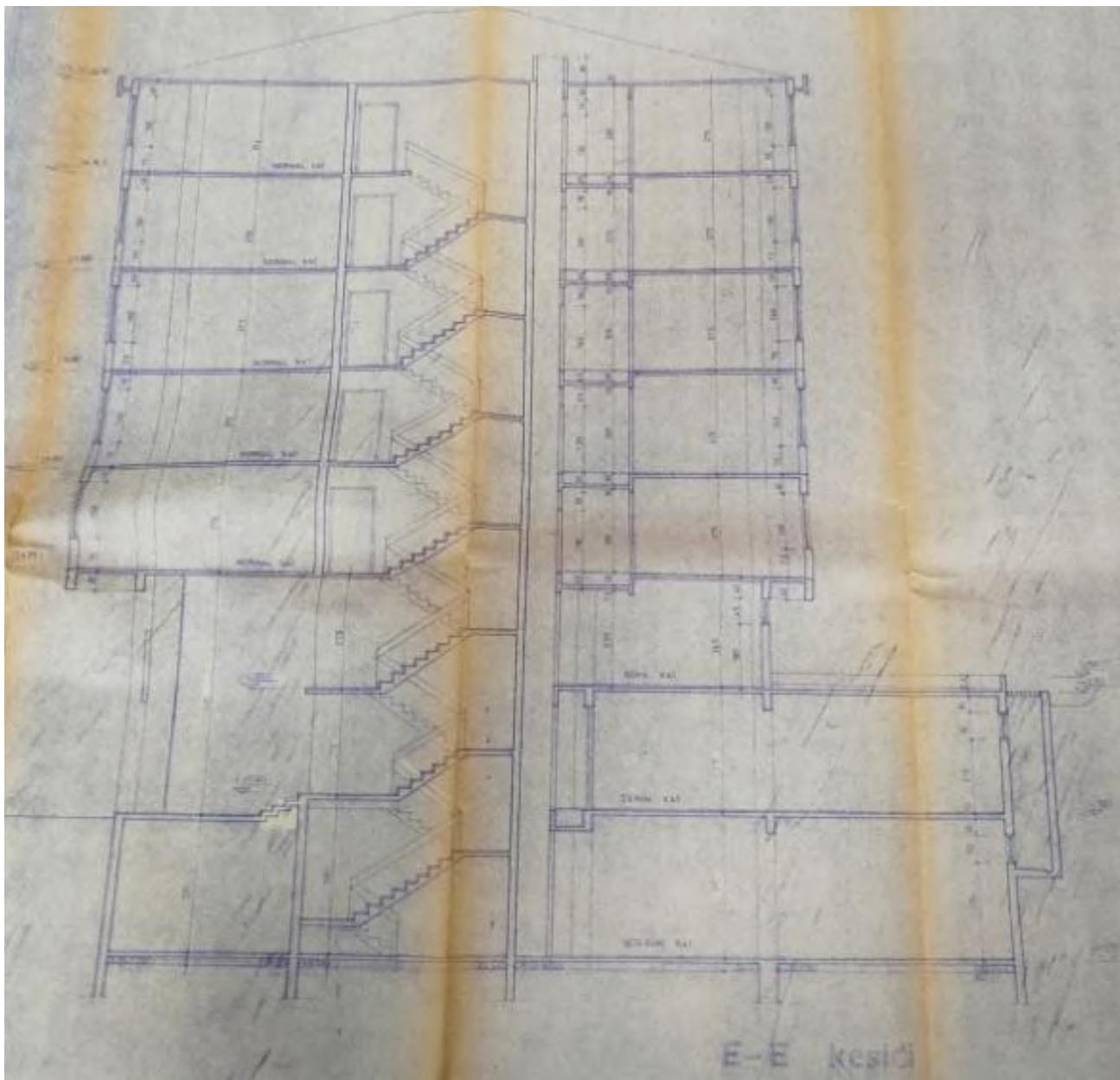
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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







GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel
1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro

31.12.2024
2024-SGYO-0034
Sayfa 63 / 74

4. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi 05.04.1978 Tarih, 978.1568 Sayılı

(Yapı Ruhsatı Tarih Sayısı: 76.5-38)

*İSTANBUL REİSLİYET
İmar Müdürlüğü
Sayı : İskan Br. 78 1568*

ek. 5

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının yeri, ruhsat ve proje tarihi :

Yapının adresi	Pasta No.	Ada No.	Parcel No.	Proje tas dik tarih ve sayısı	Yapı ruhsatının tarih ve sayısı
Beşiktaş, Cihannüma Mah. Barberos Bulvarı.	50	1326	3	74.2174	76.5-38

Yapının nitelikleri ile kullanılmasına izin verilen kısımlar :

Yukarıda adresi yazılı olan yerdeki 5 katlı binanın tamamlandığına dair rapordur.
Bodrum katta sigınak, kapıcı dairesi, kazan dairesi, ve girişe göre sağdaki bürolara ait 2 depo vardır.
Zemin katta 3 adet asma katlı büro vardır.
Normal katlarda 2 ser daire vardır.
*** Bina hastur.**
Raporun übereye intikalinden sonra 30 gün içinde şantiye su ve elektriği kesilerek neticeden Başkanlık Makamına bilgi verilecektir.
İş bu belge 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

Yapı kontrol eden heyet ve yapıya ait belgeler :

Fen Elemanı	Fen Elemanı	Sağlık Elemanı Doktor	Tesisat Belgesinin Tarihi	Savı
AYHAN TOROMAN	HÜSEYİN BEYKURT	CİHAT BAŞARAN	19.12.1977	28197 12681

BEŞİKTAŞ.....BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda yeri ve nitelikleri belirtilen yapı, 6785 sayılı İmar Yasasının 1605 sayılı Yasa ile değişik 16 nci maddesi uyarınca adı geçen Fen ve Sağlık mensuplarının ait ruhsat ve ekteki gibi muayene edilerek gerekli raporlar tanzim edilmiş, bu raporlara göre kullanılmasında mahsur olmadığına Müdürlük Kullanma Izni Komisyonuna karar verilmiştir.

Emlak Alım Vergisinin ödenmiş olduğunu Müdürliğünüzce kontrol edilmesi, gerekli harçların tahsilii ve ayrıca Yapının kullanılmış, kullanılmadığının tespiti edilecek İmar Yasasının 18 nci maddesine göre işlem yapılması şartı ile kullanma izni (ISKAN İZNI) nın yapı sahibine verilmesini rica ederim.

**MÜDÜRESCESİTİNİ TETKİK
Raporöreden.**

İskan Br. Sefi
SİNAN AYDOĞAN
[Signature]

IMAR MUDÜRÜ
**Y.
EROL ÜZÜLGEN**

Yol Kotu Altı Kat Sayısı 1, Yol Kotu Üstü Kat Sayısı 6 olmak üzere toplam 7 Kat. Zemin Katta 3 Asma Katlı Büro + 10 Normal Katta 2x10 daire olmak üzere toplam 13 bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

T. Emlak Kredi Bankası projesidir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Telefon: 0 (212) 872 16 36

E-posta: www.ggd.com.tr | E-posta: info@ggd.com.tr | Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

Yapı Kayıt Belgesi 04.05.2019 tarih, LDELJ314 Belge No.lu (242,97 m²)



CSB01000514531401

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESi

Belge No : LDELJ314
Başvuru Numarası : 5145314
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	:	İ:İSTANBUL, İlçe:BEŞİKTAŞ, Mahalle:CİHANNÜMA, Cadde:Sokak:BARBAROS BULVAR, Dış Kapı No:97, Ada:1326, Parsel:3
Arsa Alanı	:	589,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	242,97 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

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.



5. Taşınmaz Fotoğrafları

Çevre Görünümleri

Kuzeye Bakış



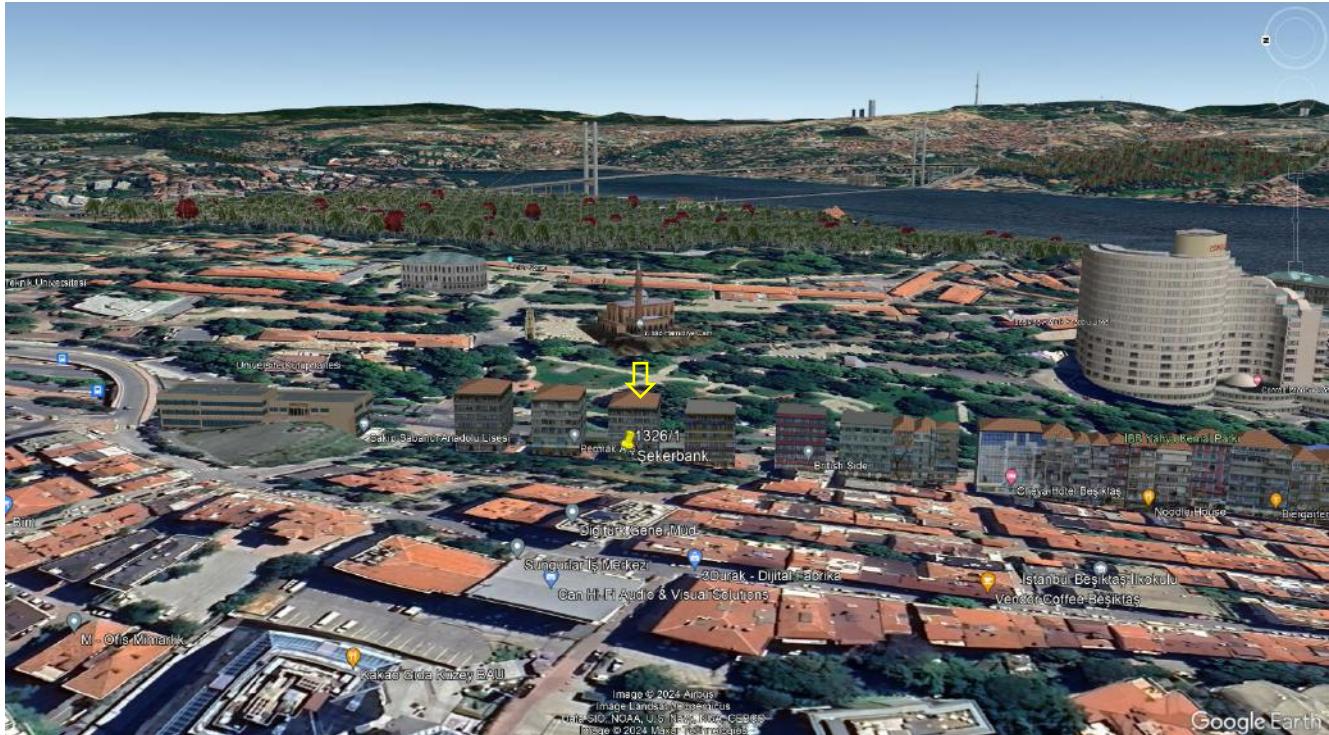
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Doğuya Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

 : 0 (212) 872 16 36

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

Güneye Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Batıya Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Beşiktaş Meydanına Bakış

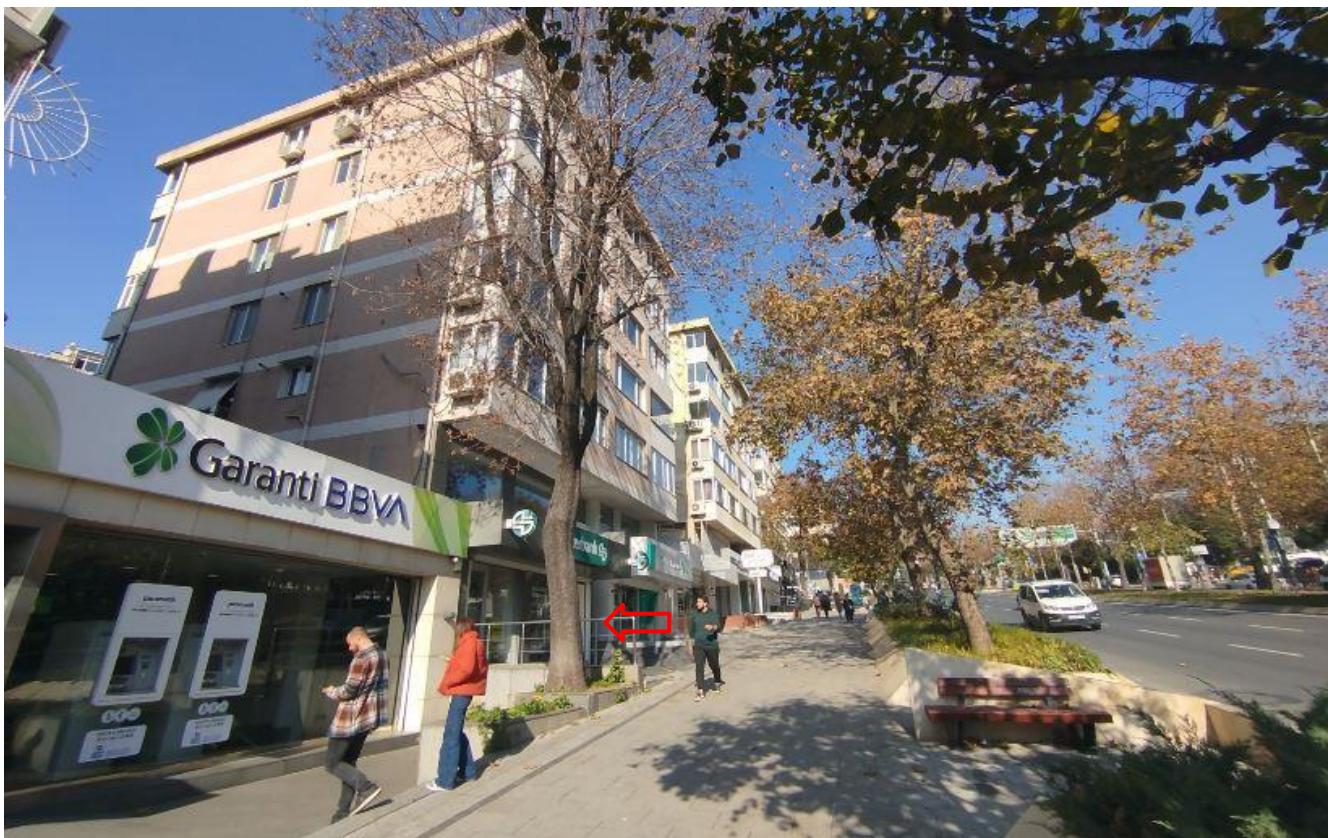


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

tel: 0 (212) 872 16 36

web: www.ggd.com.tr mail: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

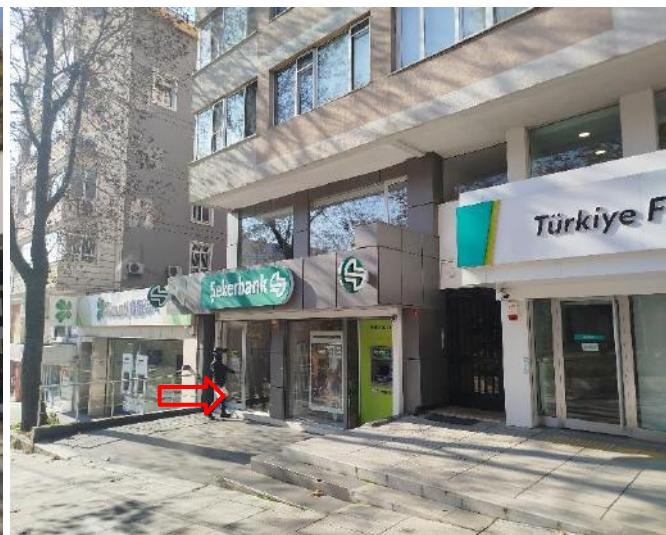


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

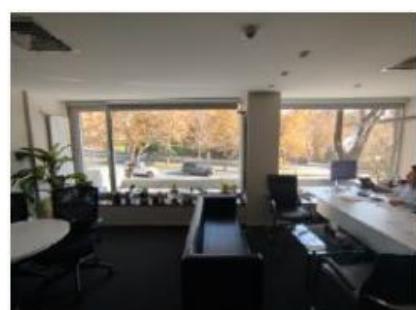
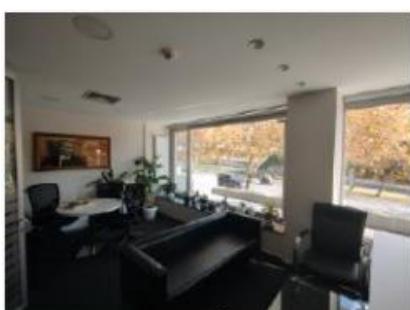
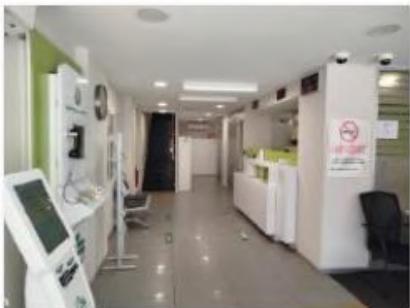
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

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



İç GörSELLer





6. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri



Tarih : 03.01.2018

No : 407550

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyyette 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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyyette 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



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 değerlendirme alanındaki tecrübe 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2281

Sayın Yasin ÇABUK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübe 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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Beşiktaş, Cihannüma Mah. 1326 Ada 3 Parsel
1 Bağımsız Bölüm No.lu Asma Katlı Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0034
Sayfa **74 / 74**

