

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel (7 Adet B.B.)



2024-ŞGYO-0037

31.12.2024

İş bu rapor kapak+82 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Fehmi ALİOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410773)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDÄĞLİ 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	11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI (29.03.2024 13:46)	11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT Veya DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	21
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	21
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	22
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAIR AÇIKLAMALAR	22
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	22
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	22
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRİDİĞİ DNETİMLER HAKKINDA BİLGİ	23
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	23
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	23
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	24
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	24
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	30
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN Veya SINIRLAYAN FAKTORLER	34
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34

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	35
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.....	36
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.....	36
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	36
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	48
7. SONUÇ.....	50
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESi.....	50
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	50
EKLER	52
1. TAPU ÖRNEKLERİ	52
2. TAKBİS BELGELERİ	54
3. PROJE BİLGİLERİ	61
4. YAPI RUHSATı/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ.....	70
5. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI	74
6. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ.....	81

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 3 / 82

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0037

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 ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetlerinde olan; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 1.601,70 m² tapu alanlı 10 Ada, 94 Parselde, "Arsa" nitelikli, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta; 35 No.lu "Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan" nitelikli ve 63, 64, 65, 66 No.lu "Büro" nitelikli, 2. Normal Katta 99 ve 100 No.lu "Büro" nitelikli 7 adet bağımsız bölümün Pazar Değerinin ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Osmanağa Mahallesi, Kuşdili Caddesi, No: 12 (B.B. No: 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100)
Kadıköy / İSTANBUL

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler)

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri [3.1.3.](#)'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 10 Ada 94 no.lu parselin; 24.05.1972 tas dik tarihli, 1/5000 ölçekli "Rasimpaşa 2. Etap İmar Planı"nda, Bitişik Nizam, H= 18,50 m. anlaşma koşullarında olduğu, "kısmen iskan kısmen de yol" alanında kalmakta iken, söz konusu parseli kapsayan alan, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ilan edilmiştir. Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılmaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"na göre uygulama yapılacağı bilgisi edinilmiştir.

Nihai Değer Takdiri

7.1.’de ve rapor içerisinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 1 adedi “Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan”, 6 Adedi “Büro” nitelikli ve birlikte tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılan 7 adet bağımsız bölüme birlikte toplam KDV hariç 86.490.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 364.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Kat	Mevcut m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2. BK	341,35	13.380.000,00	56.000,00
1. BK	136,90	6.710.000,00	28.000,00
ZK	211,46	41.450.000,00	175.000,00
Asma Kat	141,44	13.860.000,00	58.000,00
1. NK	141,44	11.090.000,00	47.000,00
Toplam	972,59	86.490.000,00	364.000,00

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri; 86.490.000,00 TL (SeksenaltıMilyonDörtyüzdoksanBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

364.000,00 TL/Ay (ÜçyüzaltmışdörtBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 5 / 82
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0037

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner 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 değerlendirmesi 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, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 10 ada, 94 parselde, "Arsa" nitelikli, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 35 no.lu "Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan" nitelikli, 63, 64, 65, 66, no.lu "Büro" nitelikli ve 2. Normal Katta 99 ve 100 No.lu "Büro" nitelikli 7 adet bağımsız bölümün pazar değerinin 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. Fikrası 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 olmayacağı, söz konusu 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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa **8 / 82**

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

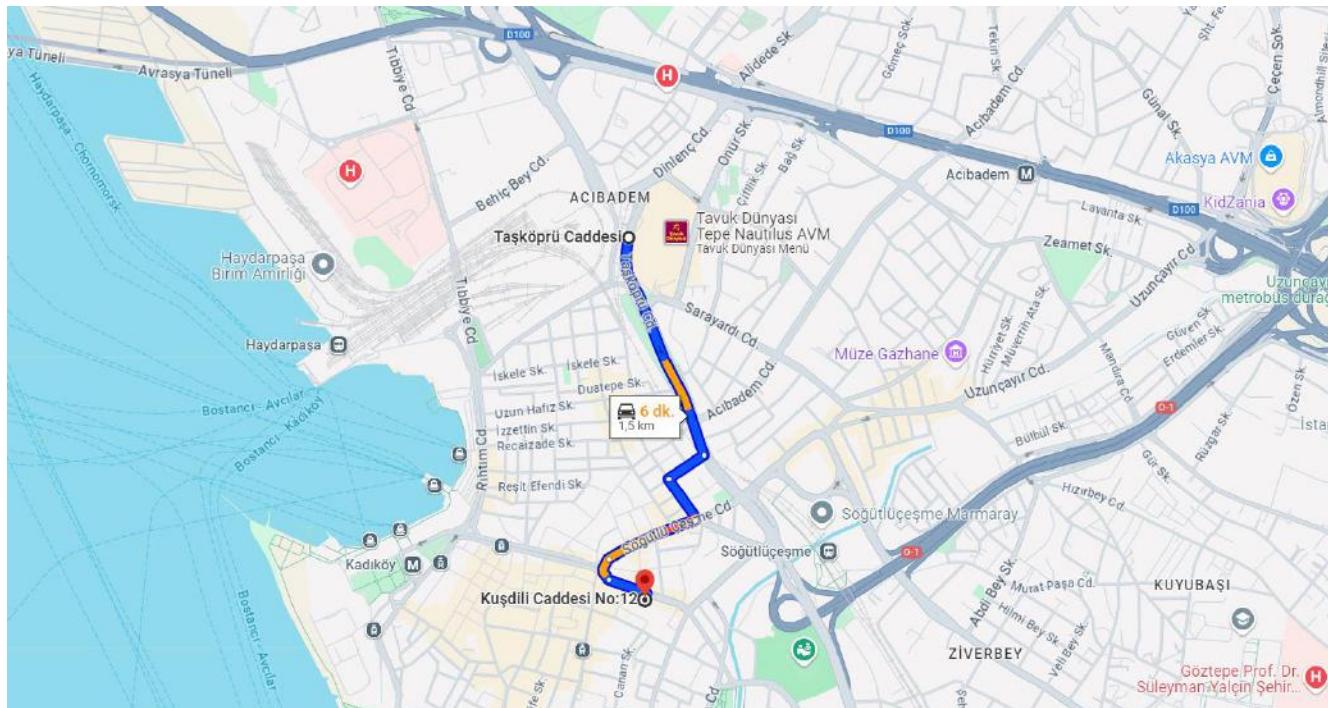
🌐: www.ggd.com.tr 📩: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

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 gayrimenkullere, Taşköprü Caddesi, Tepe Nautilus AVM önünden güneye hareketle, Taşköprü Caddesi üzerinden yaklaşık 1,5 km. mesafede yer almaktır olup, otomobile 6 dakikada ulaşılabilmektedir.



Konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Kuşdili Caddesi, No: 12, B.B.N: 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 posta adresinde konumldurlar. Tepe Nautilus AVM önünden güneye hareketle yaklaşık 750 m. sonra sağa Hayrullah Efendi Sokak'a girilir. Daha sonra Hayrullah Efendi Sokak üzerinde 140 m ilerlenir ve sola Elmalı Çeşme Sokak yönüne dönülür. 160 m ilerledikten sonra tekrardan sağa Söğütlü Çeşme Caddesi'ne girilir. 300 m ileride Kadıköy Boğa Heykeli'nin bulunduğu noktadan hafif sola dönülerek Kuşdili Caddesi'ne girilir. 130 m ileride sağ tarafta değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu yapıya ulaşılır.

Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın

bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli olarak gelişmiştir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Ülker Fenerbahçe Şükrü Saracoğlu Stadyumu, Söğütlüçeşme Marmaray İstasyonu ve Kadıköy İskelesi bulunmaktadır.

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

3.1.2. Parsel Bilgileri**10 Ada 94 Parsel (Enlem: 40°59'22.18"K Boylam: 29° 1'50.69"D Google Earth)**

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Mahalle/Köy	Osmanağa
Mahalle No	149493
Ada	10
Parsel	94
Tapu Alanı	1.601,70
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat İrtifak
Pafta	12

Kat	Nitelik	BB No
2. BK	Garaj	1
1. BK	...	2, 3, 4 ... 34
ZK	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	35
ZK	...	36, 37, ... 62
ZK	Büro	63
ZK	Büro	64
ZK	Büro	65
ZK	Büro	66
ZK	Büro	67, 68
1. NK	...	69, 70, ... 98
2. NK	Büro	99
2. NK	Büro	100
2. NK	Büro	101, 102, ... 154
3. NK	Büro	155, 156, ... 172
4. NK	Büro	173, 174, ... 190
5. NK	Büro	191, 192, ... 208

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat İrtifak	-	208



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 11 / 82
--	---	---

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Katlıtifaki
Ada/Parsel	10/94
AT Yüzölçümü (m ²)	1.601,70
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / KADIKÖY
Mahalle/Mevkii	OSMANAĞA / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Satış

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
21635953	93 / 9116	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	Zemin Kat	35	110/2880	05.02.2021 / 5588
21635971	93 / 9144	Büro	Zemin Kat	63	10/2880	05.02.2021 / 5588
21653375	93 / 9145	Büro	Zemin Kat	64	10/2880	05.02.2021 / 5588
21635972	93 / 9146	Büro	Zemin Kat	65	10/2880	05.02.2021 / 5588
21635973	93 / 9147	Büro	Zemin Kat	66	10/2880	05.02.2021 / 5588
21635997	93 / 9180	Büro	2. Kat	99	20/2880	05.02.2021 / 5588
21635998	93 / 9181	Büro	2. Kat	100	24/2880	05.02.2021 / 5588

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Satış

Tarih-Yevmiye : 05.02.2021 / 5588

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI:03.10.1974 YEV:6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:03.10.1974 Y:6524) (Müşterek)

Şerhler Hanesinde:

- TEDAŞ LEHİNE KIRA ŞERHİ 15/06/1976 YEV 4590 (T:15.06.1976 Y:4590)(Müşterek)

TAKBİS tarihi itibariyle, Yönetim Planı beyanı ve Kira Şerhi bulunmakta olup taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

UAVT Adres Kodu

35 No.lu B.B. / 3073048013

63 No.lu B.B. / 1581739222

64 No.lu B.B. / 1673536163

65 No.lu B.B. / 1673236178

66 No.lu B.B. / 1672936182

99 No.lu B.B. / 1725734428

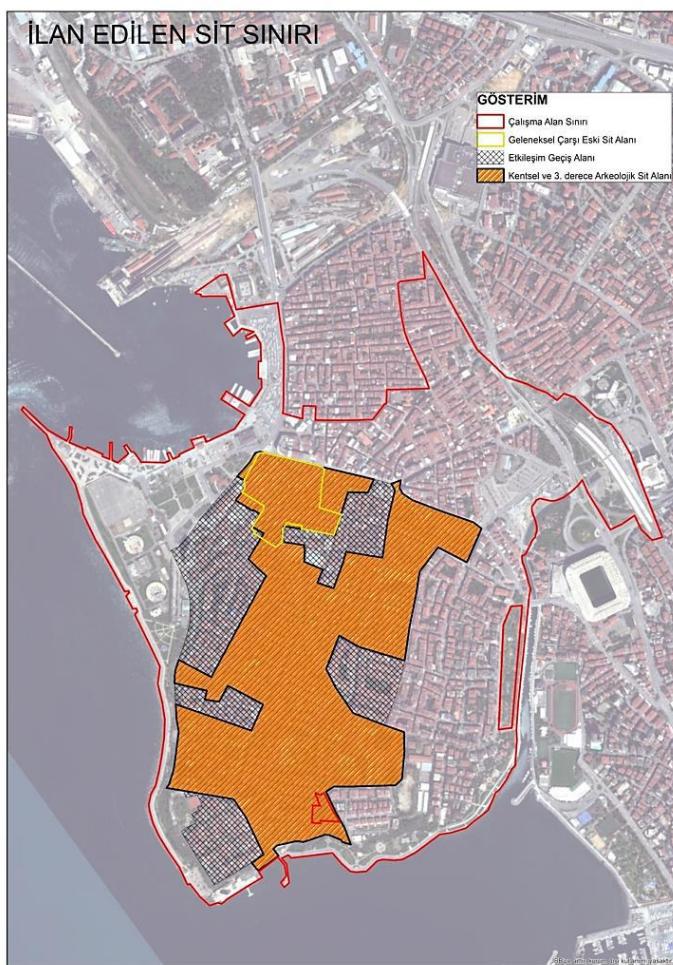
100 No.lu B.B. / 1725434433

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

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı¹

1991 yılında ilan edilen Kadıköy Merkez Geleneksel Çarşı Kentsel Sit Alanı sınırı, Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile genişletilmiştir.



Bu karar ile Caferağa Mahallesinin ve Osmanağa Mahallesinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 87 ha'lık bölge Kentsel Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir. İlan edilen sit alanının tamamı; çalışmaları devam eden Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı sınırı kapsamında kalmaktadır. Sit alanı ilan edilen yerlerde yasa gereği Koruma Amaçlı İmar Planı yapılması gerektiğinden; "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflere İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" doğrultusunda yapılacak ilave çalışmalar nedeniyle daha önce Ocak ayında tamamlanacağı ilan edilen nazım imar planı çalışmasının Büyükşehir Belediye Meclisine iletilme tarihi 2023 yılı Nisan ayı olarak revize edilmiştir.

Sit Alanı İlanı ile meri mevzuat gereği; Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirleninceye kadar Sit alanı ilan edilen sınır içinde Meri İmar Planlarının uygulamaları durdurulmuştur.

Koruma Kurulu tarafından geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmesiyle birlikte; sit alanı ve etkileşim geçiş sahası içinde yapılacak uygulamalar koruma kurulunun onayına tabidir.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylandıktan sonra; tescilli parsellere ve bu parsellere komşu olan parsellerdeki her türlü inşai ve fiziki uygulamalar koruma bölge kurulunun iznine tabidir. Diğer parsellerdeki yeni yapı veya imar uygulamaları, koruma amaçlı imar planı ve planın tamamlayıcı eklerinde belirtilen koşullar doğrultusunda yapılacaktır.

¹ [IBB Şehir Planlama Müdürlüğü](#)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-SGYO-0037
Sayfa 13 / 82

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28.09.2022/ 562
Kara Tarihi ve No : 28.09.2022/ 9900

Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caferağa ve Osmanağa Mahallelerine ilişkin; konumunuş gerekli kültür varlıklarını yoğun olarak bulunanın nedeniyile alanın kentsel sit kapsamında değerlendirilebilmesi için, Caferağa ve Osmanağa Mahallelerini içeren konumunuş gerekli kültür ve tabiat varlığı olan tescilli parselleri işaretli bulunduğu halihazır, kadastral ve imar plan parşfları ile hava fotoğraflarının iletilmesine karar verilen İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 07.01.2009 tarih ve 1601 sayılı kararı, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulumunun 13.09.1991 tarih ve 3623 sayılı kararı ile sit alanın ilan edilmesi, konumunuş gerekli eski eserlerin yoğun bulunduğu Kadıköy İlçesi, "Geleneksel Çarşı Bölgesi"nde, 2522 sayılı yasanın 8. maddeweise dejik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası 17 (a) maddesi gereğince, 31.03.2011 tarih ve 4059987 sayılı Başbakanlık oluştuğunda koruma anayası imar planı çalışmalarına başlıdı, ancak, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulumunun 13.09.1991 tarih ve 3623 sayılı kararname, "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurumunun 17. Maddeşi gereği Sit Alanı olarak ilan edilmesi.." denilenmekte olup sit türü ve derecesi ile ilgili herhangi bir bilgi verilmemiştir. Koruma planı çalışmaları devam etti ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun sit alanları içinde olduğu ilk kararlarla uygun ve sağlam kararlar verebilmek için sit alanının türü ve derecesi ile ilgili bilgi verilmesi talep edildi. Kadıköy İlçesi, "Geleneksel Çarşı Bölgesi"nin sit türü ve derecesi ile ilgili bilgi verilmesi talep edilen İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 13.08.2012 tarih ve M.34.1.IBB.0.13.47-310.01.02/2012-S/BN:10836 İBB158006 sayılı yazısı, plan çalışmaları sırasında, Geleneksel Çarşı Bölgesi Sit Alanı sınırlarının, bazı alanlarında bina veya parsellerin içindeki geçici yapıların tespit edildiği, söz konusu sonurları içeren bilgi parşflarının yazıları ekinde yer almaktan sonra, konuya ilişkin değerlendirme incelemeleri için arkeolojik kalıntıları çıktı alanlar, Etkileme geçiş sahaları, doğal sitle birleşen ve çakışan alanlar, rölöve, restitüyon ve restorasyon projeleri ile yeni yapılanma projelerinin kurul tarafından onaylı olduğu yapıların işaretli olduğu lejantı ile sit paylaşının 04.10.2018 tarih ve 5699 sayılı Kurulumuza iletilmesine karar verilen Kurulumuzun 04.10.2018 tarih ve 5699 sayılı Kurumu, yazı ekinde iletilen haritadaki sınırlar dahilinde (batıda Rıhtım, kuzeyde Stigiltiçepçe Caddesi, doğuda Bahariye Caddesi, güneyde Cem ve Rıza Paşa Sokakları civarı) Mütürlüğümüzce idreleme çalışmaları yapılmakta olduğunu, işlerim tamamlanabilmesi için söz konusuna alanın eski fotoğraflar, eski hava fotoğrafları ve haritalar, diğer arşiv belgeleri, onaylı kişi kenar çizgisiyle isimlendirilen kadastral nitelikli halihazır sayısal harita, ayrıca söz konusu alan içerisindeki kentsel sit alan, arkeolojik sit alanı tescili ve etkileme geçiş alanı belirlenmesine ilişkin kurum görüşlerinin konumunuş Gerekli Taşınmaz Kültür Vakfının ve Sitterin Tespit ve Tessil Hakkında Yönetmeligin 6. maddesi gereğince 14.10.2018 tarih içinde tescili istenen Kurul



28.09.2022/BG-GB

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28.09.2022/ 562
Kara Tarihi ve No : 28.09.2022/ 9900

Toplantı Yeri
İSTANBUL

Müdürlüğünün 22.06.2022 tarih ve 2600840 sayılı yazısı, istenilen bilgi ve belgelerin idarelerinde bulunmadığını, istenilen bilgi ve belgelerin II Müdürlüğüne bağlı İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğüne bağlı gönderildiğinde dökünlüğünü bildiren Çevre Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğüne bağlı olarak yazısı, bahse konu alan iliskin olarak, Plan ve Proje Müdürlüğüne bağlı olarak yazısı, sınırları ilgi yarızmadan beriltilen alanın durumuna ilişkin bilgiler, plan değişiklikleri ve Nazım İmar Planı çalışmalara kapsamında yapılan işlemlere bahsedilerek, konuya ilişkin Plan ve Proje Müdürlüklerini götürtün ve konuya ilişkin belgelerin iletilmesi olduğunu, son yıllarda özellikle Caferağa ve Osmanağa Mahallelerinde aranın kentsel yenileme çalışmaları sırasında yürütülen kazı ve sondaj çalışmaları beriltilen sınırlarda, yakında arkeolojik kalıntı tespitlerinin artması nedeniley Sit Alanı kosullarına "Arkeolojik" ibaresinin eklemesini uygun olacağını bildiren Kadıköy Belediye Başkanlığı İl ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.07.2022 tarih ve 1392823 sayılı yazısı, kona alanında doğal sit alanında kaldırdığı, söz konusuna alındıktan sonra tescili tabiat varlığı veya ant niteliğinde ağacı rastlanılmaya durumunda ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulmak üzere II Müdürlüğüne bilgi verilmesi gereğinden bildiren, talep edilen alanın ait Kıyı Kene çizgisi sınırlarını gösteren G22-A-01A-2C ve G22-A-01A-3B parşflar ekinde gönderilen Çevre Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.08.2022 tarih ve 4128786 sayılı yazısı, müze müdürüllüğü uzmanlarına hazırlanan 05.08.2022 tarihli raporu ekinde iletildiğti İstanbul Valiliği İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 08.08.2022 tarih ve 2786447 sayılı yazısı ve ekleri, konuya ilişkin kurum arşivlerinde ve literatürde yapılan araştırmalar sonucunda hazırlanan raporun ekte itetildiğini bildiren İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kültürel Miras Kuruma Şube Müdürlüğü'nün 16.09.2022 tarih ve 1348513 sayılı yazısı ve ekleri, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan 07.09.2022 tarih ve 1592479 kayıt numaralı uzman raporları okundu, ekleri, dosyası (34.23.201) ve fotoğrafları inceledi, Kurulumuzun 08.09.2022 tarih ve 9867 sayılı kararı gereği 28.09.2022 tarihinde Kurulumuz üzerinde yerinde inceledi, yapılan görüşmeler sonucunda;



28.09.2022/BG-GB

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28.09.2022/ 562
Kara Tarihi ve No : 28.09.2022/ 9900

Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caferağa ve Osmanağa Mahalleleri, sit idreleme çalışmasına ilişkin olarak; aşağıdaki listede gösterilen tescilli tasınmazları, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulumunun Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları başlıklı 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda, koruma gruplarının II (iki) olarak belirlenmesine, ilgili tapu müdürlüğünce tasınmazların tapu kayıtlarına "2. Grup tescilli kültür varlığı" serhi düşülmüşse;

10 ada	50-51 parsel	23 ada	23 parsel
12 ada	4-11-12-13 parsel	24 ada	1 parsel
12 ada	3 parsel	24 ada	3 parsel
14 ada	19 parsel	24 ada	17 parsel
16 ada	15 parsel	25 ada	5 parsel
17 ada	29 parsel	44 ada	2 parsel
17 ada	30 parsel	45 ada	36 parsel
17 ada	32 parsel	48 ada	11 parsel
17 ada	33 parsel	48 ada	33 parsel
17 ada	34 parsel	49 ada	9 parsel
18 ada	16 parsel	80 ada	4 parsel
18 ada	17 parsel	80 ada	11 parsel
18 ada	40 parsel	91 ada	1 parsel
19 ada	8 parsel	91 ada	4 parsel
19 ada	12 parsel	91 ada	7 parsel
20 ada	1 parsel	91 ada	20 parsel
20 ada	2 parsel	91 ada	26-27 parsel
20 ada	5 parsel	91 ada	33 parsel
21 ada	1 parsel	94 ada	1 parsel
21 ada	2 parsel	94 ada	3 parsel
21 ada	3 parsel	94 ada	25 parsel
21 ada	13 parsel	94 ada	26 parsel
22 ada	12 parsel	94 ada	31 parsel
23 ada	5 parsel	94 ada	44 parsel
23 ada	7 parsel	95 ada	13 parsel
23 ada	8-9 parseller	96 ada	2 parsel
23 ada	15 parsel	96 ada	6 parsel
23 ada	16 parsel	96 ada	7 parsel
23 ada	18 parsel	96 ada	10 parsel



28.09.2022/BG-GB

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28.09.2022/ 562
Kara Tarihi ve No : 28.09.2022/ 9900

Toplantı Yeri
İSTANBUL

Aşağıdaki listede gösterilen tescilli tasınmazların, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulumunun Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları başlıklı 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda, koruma gruplarının II (iki) olarak belirlenmesine, ilgili tapu müdürlüğünce tasınmazların tapu kayıtlarına "2. Grup tescilli kültür varlığı" serhi düşülmüşse;

99 ada	3 parsel	145 ada	3 parsel
99 ada	13 parsel	147 ada	4 parsel
99 ada	14 parsel	147 ada	7 parsel
100 ada	6 parsel	147 ada	33 parsel
100 ada	7 parsel	148 ada	9 parsel
100 ada	8 parsel	148 ada	10 parsel
100 ada	17 parsel	150 ada	13 parsel
100 ada	18 parsel	150 ada	38 parsel
103 ada	6 parsel	150 ada	47 parsel
104 ada	21 parsel	150 ada	48 parsel
113 ada	7 parsel	156 ada	3 parsel
113 ada	8 parsel	156 ada	21 parsel
113 ada	29 parsel	156 ada	25 parsel
118 ada	2 parsel	156 ada	42 parsel
118 ada	20 parsel	157 ada	5-6 parseller
118 ada	23 parsel	158 ada	36 parsel
118 ada	24 parsel	158 ada	46 parsel
118 ada	28 parsel	161 ada	35 parsel
132 ada	21 parsel	163 ada	5 parsel
137 ada	2 parsel	176 ada	18 parsel
142 ada	30 parsel	834 ada	20-21-22 parseller
144 ada	15 parsel	1016 ada	18 parsel
144 ada	16 parsel	1142 ada	19 parsel
144 ada	20 parsel	1142 ada	26 parsel
144 ada	25 parsel	1164 ada	42 parsel



28.09.2022/BG-GB

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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-SGYO-0037

Sayfa 14 / 82

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28.09.2022/ 562
Karar Tarihi ve No : 28.09.2022/ 9900

Toplantı Yeri
İSTANBUL

Aşağıdaki listede gösterilen tescili tasınmazların, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda, koruma gruplarının 1 (bir) olarak belirlenmesine, ilgili tapu müdürlüğünce tasınmazların tapu kayıtlarına "İ. Grup tescilli kültür varlığı" şeri düştürmesine;

87 ada	13 parsel	Kahıntı
99 ada	12 parsel	Kethüda Çarşı Camii
97 ada	5 parsel	Surp Takavor Kilisesi
100 ada	2 parsel	Caferağa Camii
119 ada	5 parsel	All Saints Moda Kilisesi
1217 ada	209 parsel	Köçeoğlu Hamamı kalıntıları

Gayrimenkul Eski Eserler ve Antılar Yüksek Kurulunun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı karan ile koruması gereki tasınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, sonrasında koruma bölge kurulu kararları gereğince fotoğraflar ve rolöesi alınarak yerine imar mevzuatına göre uygulama yapılması izni verilen, hazırlıkta yerinde betonarme karkas yeni yapı bulunan, aşağıdaki listede gösterilen tasınmazların Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 14.09.2010 tarih ve 773 sayılı İlke Kararı gereği koruması gereki tasınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına, ilgili tapu müdürlüğünce tapu kayıtlarındaki tescilli kültür varlığı olduklarında daşınanın tescilin sağlanması;

61 ada	38 parsel	145 ada	7 parsel
75 ada	15 parsel	155 ada	16 parsel
77 ada	5 parsel	156 ada	27 parsel
100 ada	23 parsel	159 ada	2 parsel
140 ada	13 parsel	1142 ada	2 parsel
142 ada	41 parsel		

Aşağıdaki listede gösterilen tasınmazların, 2863 sayılı Yasana 6. Maddesindeki özellikle tasınmadığında, tescil kayıtlarının kaldırılması, ilgili tapu müdürlüğünce varsa tapu kütüklerindeki tescil şerhlerinin terklerinin sağlanmasına;

147 ada	32 parsel	1016 ada	25 parsel
147 ada	34 parsel	1016 ada	27 parsel



28.09.2022/BG-GB

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28.09.2022/ 562
Karar Tarihi ve No : 28.09.2022/ 9900

Toplantı Yeri
İSTANBUL

Aşağıdaki listede gösterilen tasınmazların, tespit çalışmalarının tamamlanarak 2863 sayılı Yasana 6. Maddesinin degerlendirilmek üzere Kurulumu sunulması;

15 ada	22 parsel	94 ada	2 parsel
22 ada	1 parsel	95 ada	14 parsel
46 ada	22-23 parseller	104 ada	12 parsel
47 ada	1 parsel	136 ada	29 parsel
47 ada	6 parsel	148 ada	13 parsel
47 ada	7 parsel	1164 ada	36 parsel
67 ada	19 parsel	1239 ada	63 parsel
91 ada	21 parsel		

İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.09.1991 tarih ve 3623 sayılı kararı ile sit alanı olarak tescil edilen Geleneksel Çarşı Sit Alanının sınırlarının karar eki şartında gösterildiği şekilde yeniden belirlenmesine; Koruması Gerekli Tasınmaz Kültür Varlıklarının ve Siterlerin Tespiti Hakkında Yönetmeligin 4. Maddesi doğrultusunda sit türünden, koruması gereki tasınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen tek yapılarla yoğun olarak bulunması ve kültür varlığı veya kalıntısı bulunma olasılığı olan alanlarından oluşan sebebiyle Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesine, sit alanının genişlemesi ve çeşitli çalışma yapılması sebebiyle sit alanının isminin "Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak güncellenesmesine karar verildi.

BASIL KARAR
Prof. Dr. S. Yücel SENYURT
(IMZA)

ÜYE
Eyüp Cemal ERSOY
(IMZA)

ÜYE
Zehra UÇAR
(IMZA)

ÜYE
Ferdi SEYmen
Kadıköy Bld.Tems.
(IMZA)

ÜYE
Tugba TETİK KURT
İst. Vakıf. İl. Böl. Müd. Tems.
(BULUNMADI)



BASİT KARAR
Barış HAN
(IMZA)

ÜYE
Eşref ALBAYRAK
(IMZA)

ÜYE
Cemal CAN ANSEN
İst. B. Şehir Bld. Tems.
(IMZA)

ÜYE
Rahmi ASAL
İst. Ark. Müz. Müd.
(BULUNMADI)

28.09.2022/BG-GB



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-2331775
Konu : 10 ada 94 parsel imar durumu bilgisi



ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

İlgili : 20.11.2024 tarihli ve 2331189 sayılı başvuru

İlgili başvuruya konu, Kadıköy İlçesi, 12 pafta, 10 ada, 94 parsel; 24.05.1972 t.tli 1/500 olęekli Rasimpaşa 2. Etap Planında H:18.50, Blok Nizam, İskan Alanında kismen de yolda kalmakta iken; söz konusu parseli kaplayan alan İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanları ilan edilmiştir. 25.11.2022 tarih ve 10192 sayılı, 11.04.2023 tarih ve 10687 sayılı kararları ile de Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları belirlenmiş olup yazınız ekinedir.

Bilgilere size rica ederim.

Anıl Halis AKAR
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
1-İmar Plan Örneği
2-Kurul Kararı

yapılacağı belirtilmektedir

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından temin edilen 20.11.2024 tarihli dilekçeye istinaden verilen yazılı imar durumuna göre;

Kadıköy İlçesi, 12 pafta, 10 ada, 94 parsel; 24.05.1972 t.tli 1/500 olęekli Rasimpaşa 2. Etap Planında H:18.50, Blok Nizam, İskan Alanında kismen de yolda kalmakta iken; söz konusu parseli kaplayan alan İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanları ilan edilmiştir. 25.11.2022 tarih ve 10192 sayılı, 11.04.2023 tarih ve 10687 sayılı kararları ile de Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına göre uygulama

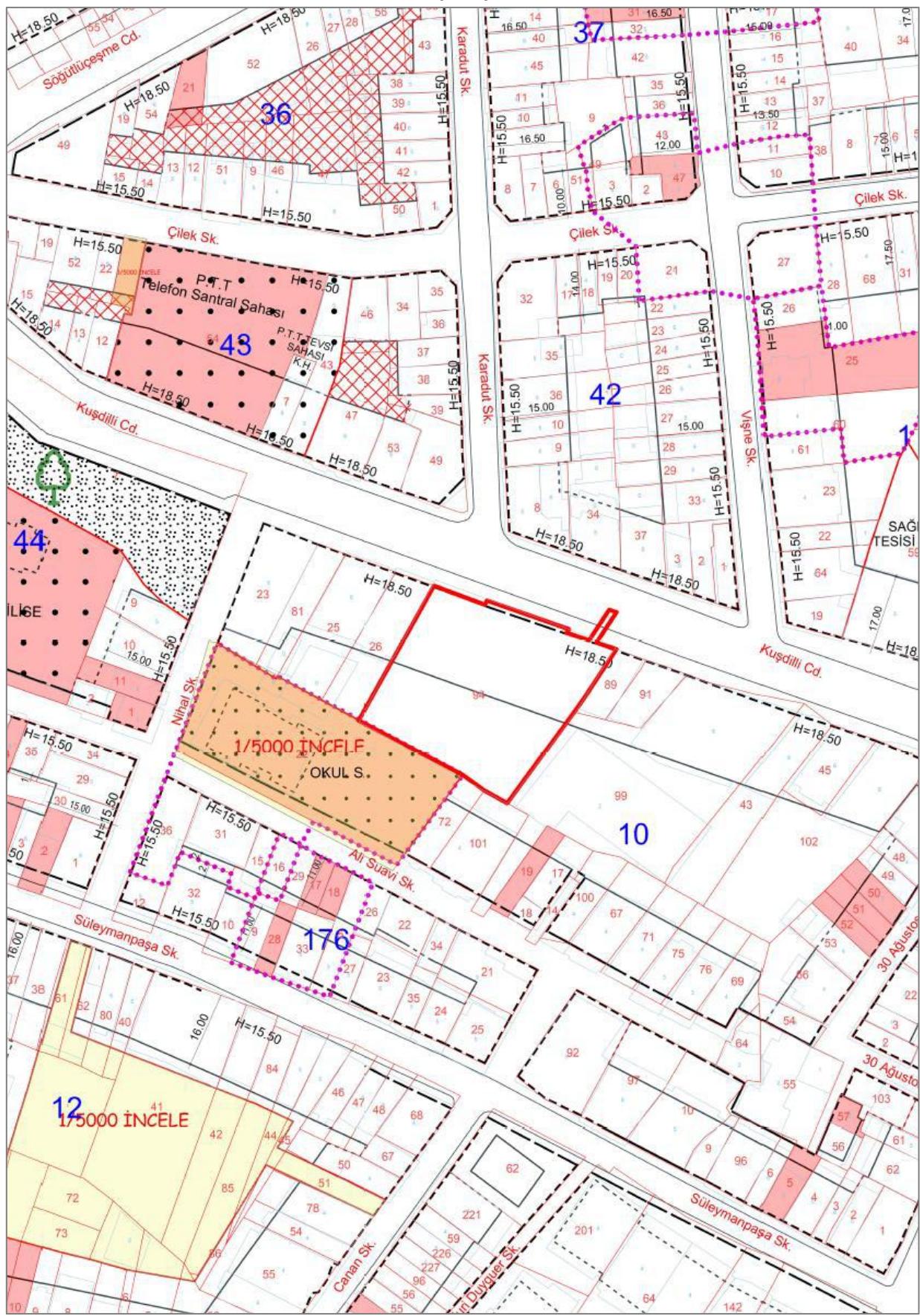
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İmar 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

E-İmar

Mer'i İmar Planı	- (24.5.1972) : (1/500 Ölçekli) : RASİMPAŞA 2. ETAP PLANI - (22.2.1979) : (1/25000 Ölçekli) : İSTANBUL KAT NİZAMLARI PLANI- - (20.2.2022) : (1/500 Ölçekli) : 24.05.1972 ONAYLI RASİMPAŞA ALTIYOL II. ETAP PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERINE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ - (28.9.2022) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY GELENEKSEL ÇARŞI VE MODA KENTSEL VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI - (16.3.2023) : (1/500 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 24.05.1972 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY RASİMPAŞA 2. ETAP İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERINE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKİ SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI
Plan Fonksiyon	İskan

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	OSMANAĞA
Ölçeği	-	Pafta	12
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	10 / 94 Harita
İdari Mahalle	OSMANAĞA	Parsel Alanı (¹)	1565,08 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)

Bina Yüksekliği	h:18.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	KROKİ	İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
Yan Bahçe	KROKİ	T.A.K.S.	
Arka Bahçe	KROKİ	K.A.K.S.	
Bina Derinliği	KROKİ	Kot Alınacak Nokta	
Bina Genişliği	KROKİ		

Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. -
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (³)

Projeksiyon	ITRF96, Transvers Mercator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 418443.08m - YUKARI (X) = 4539866.19m
Coğrafi Koordinat	40°59'22.410" N 29°1'50.894" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM Parsel Sorgu

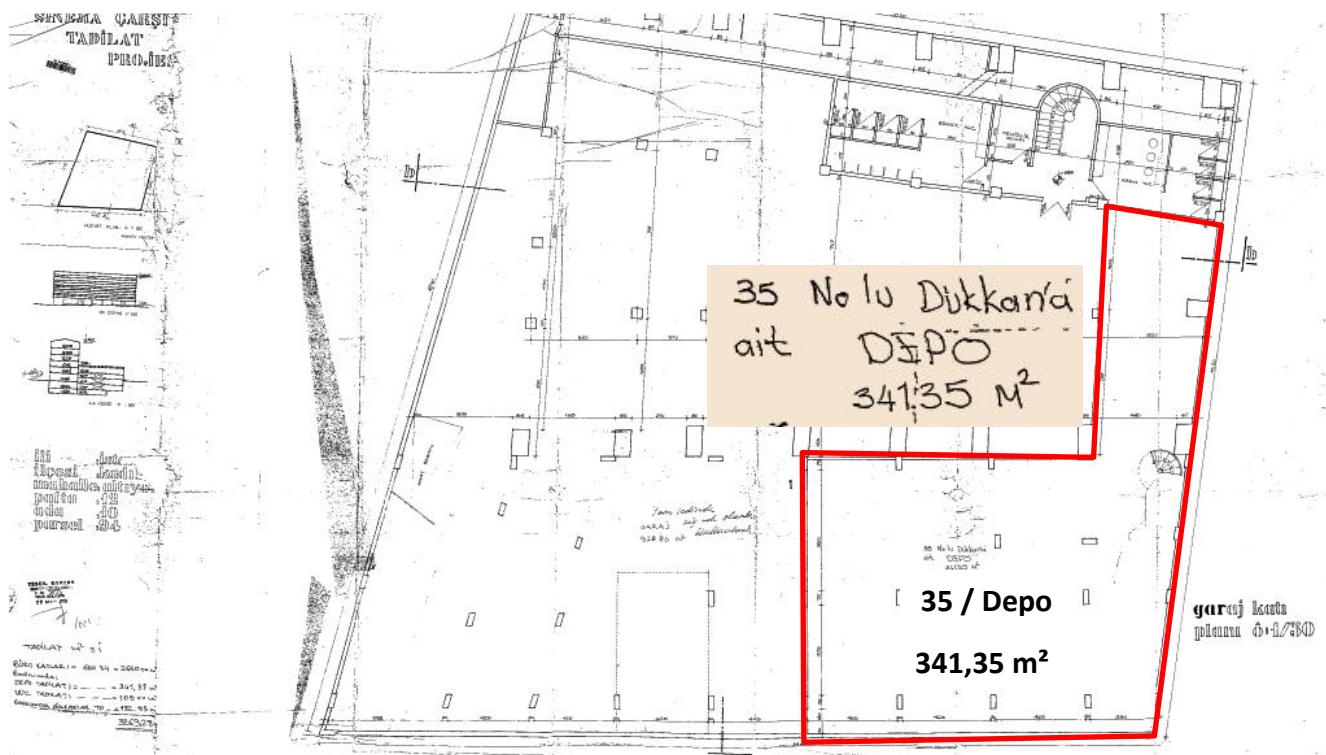
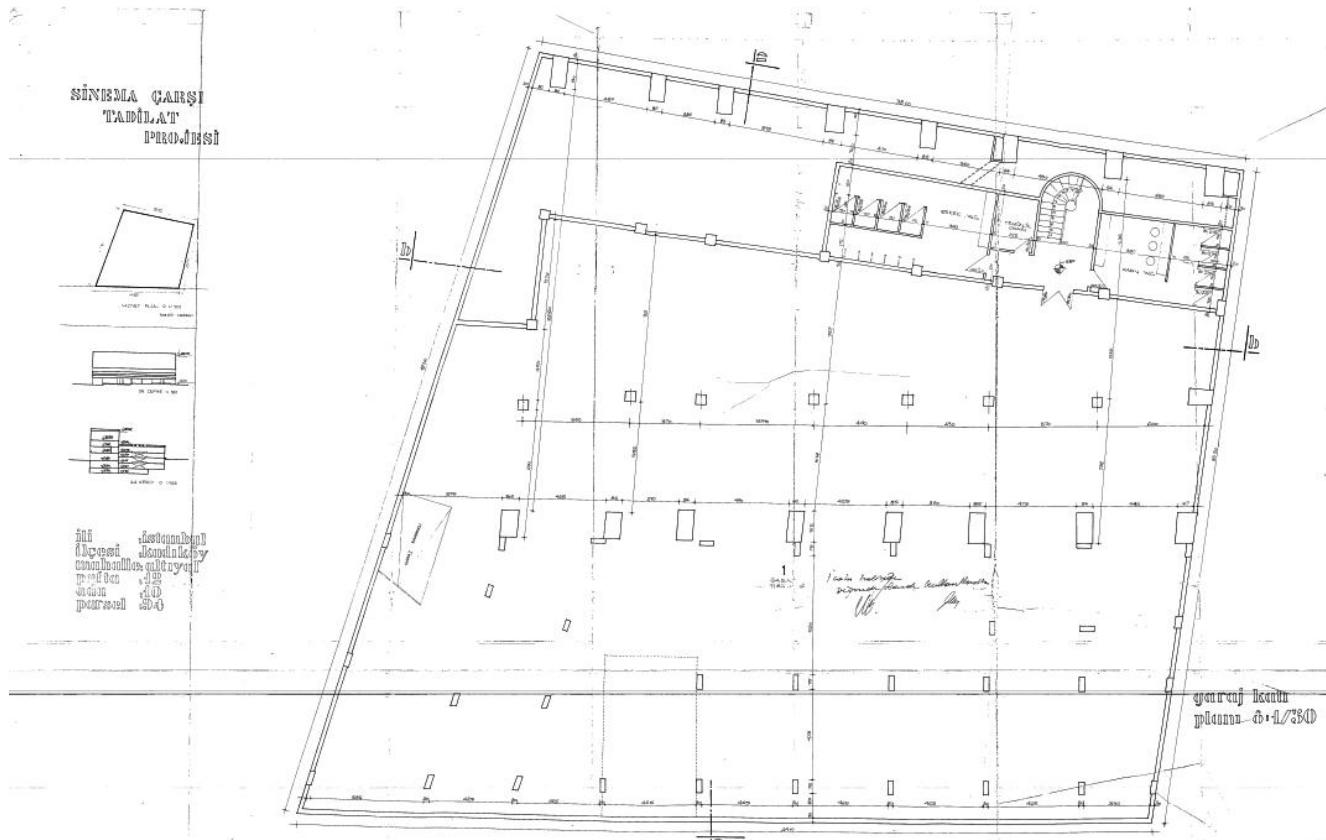
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

35 No.lu B.B. 2. Bodrum Kat Depo



2. Bodrum Kat Depo alanının, Garaj Katı tadilatı ile oluşturulduğu görülmektedir.

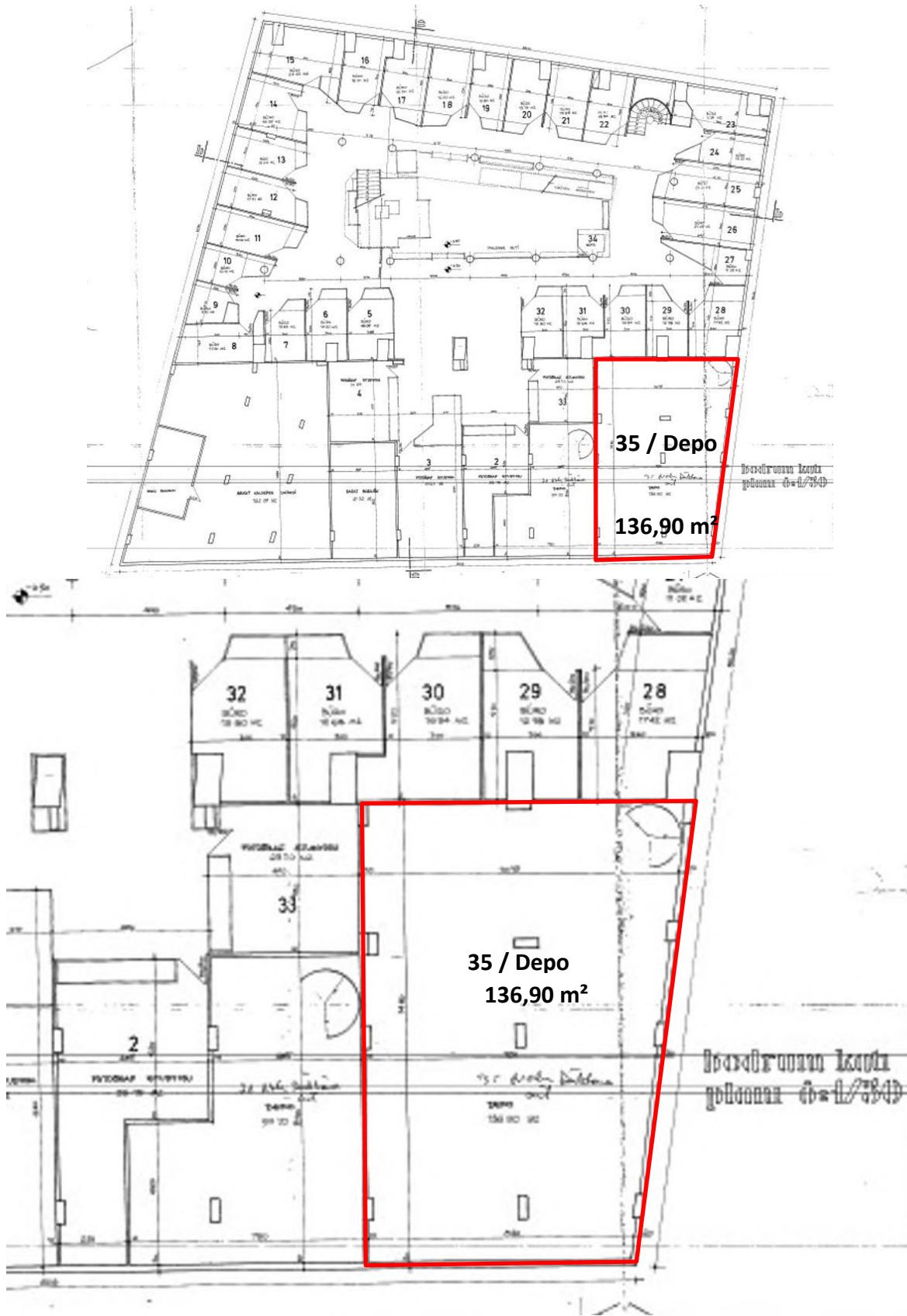
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

35 No.lu B.B. 1. Bodrum Kat Depo



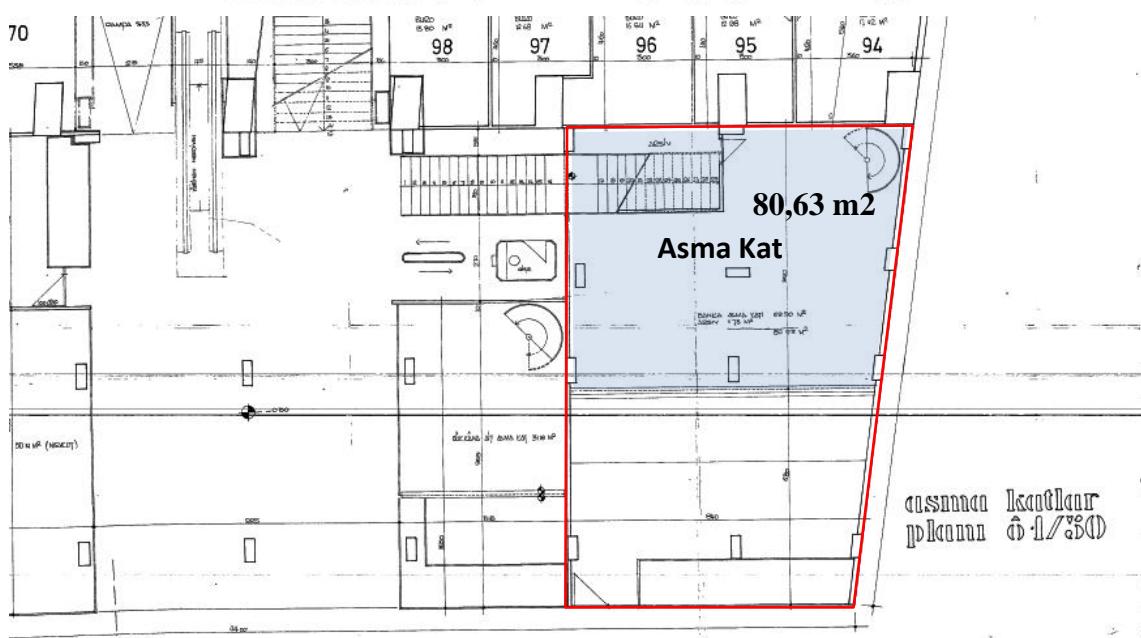
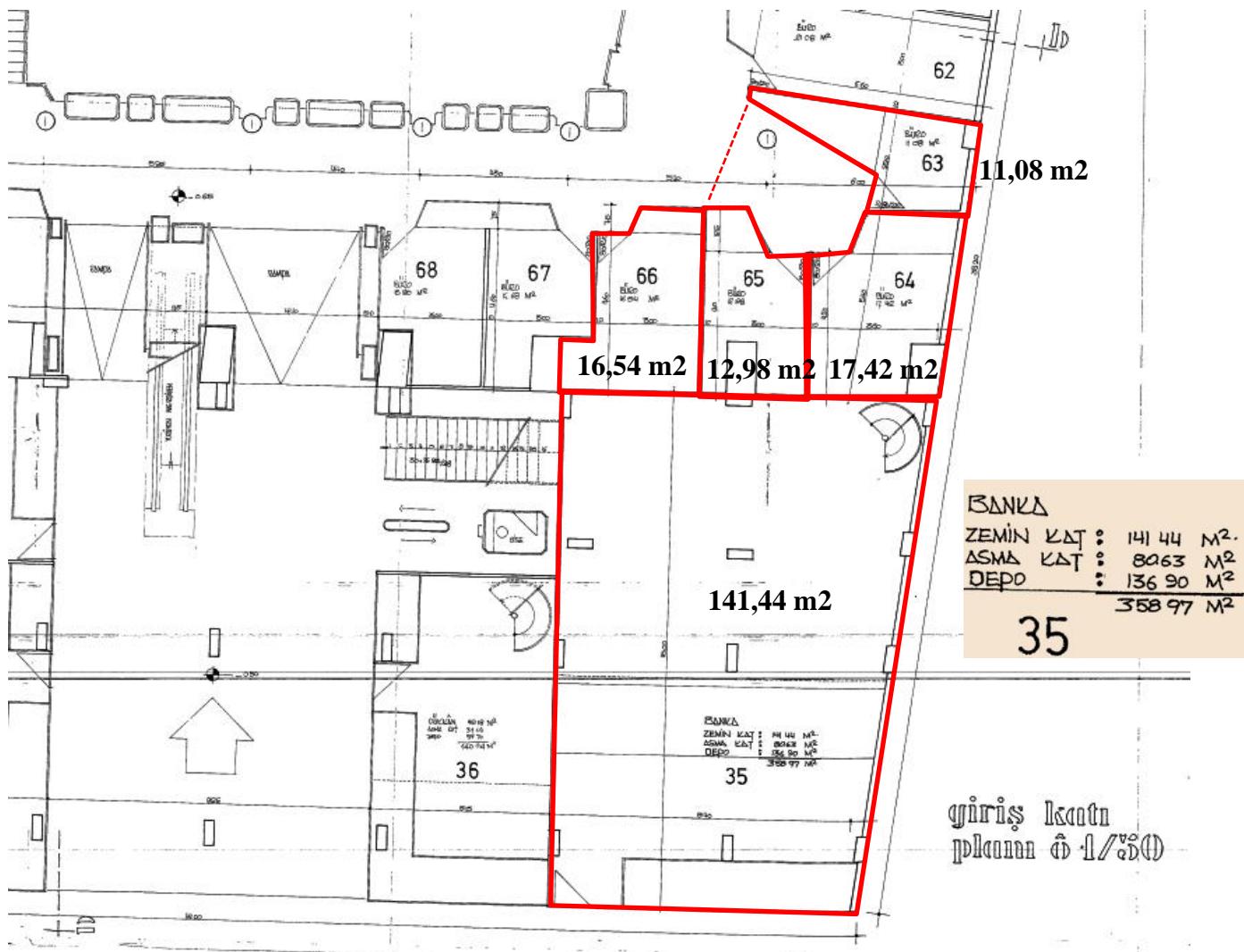
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Zemin Kat 35, 63, 64, 65 ve 66 No.lu Bağımsız Bölümler



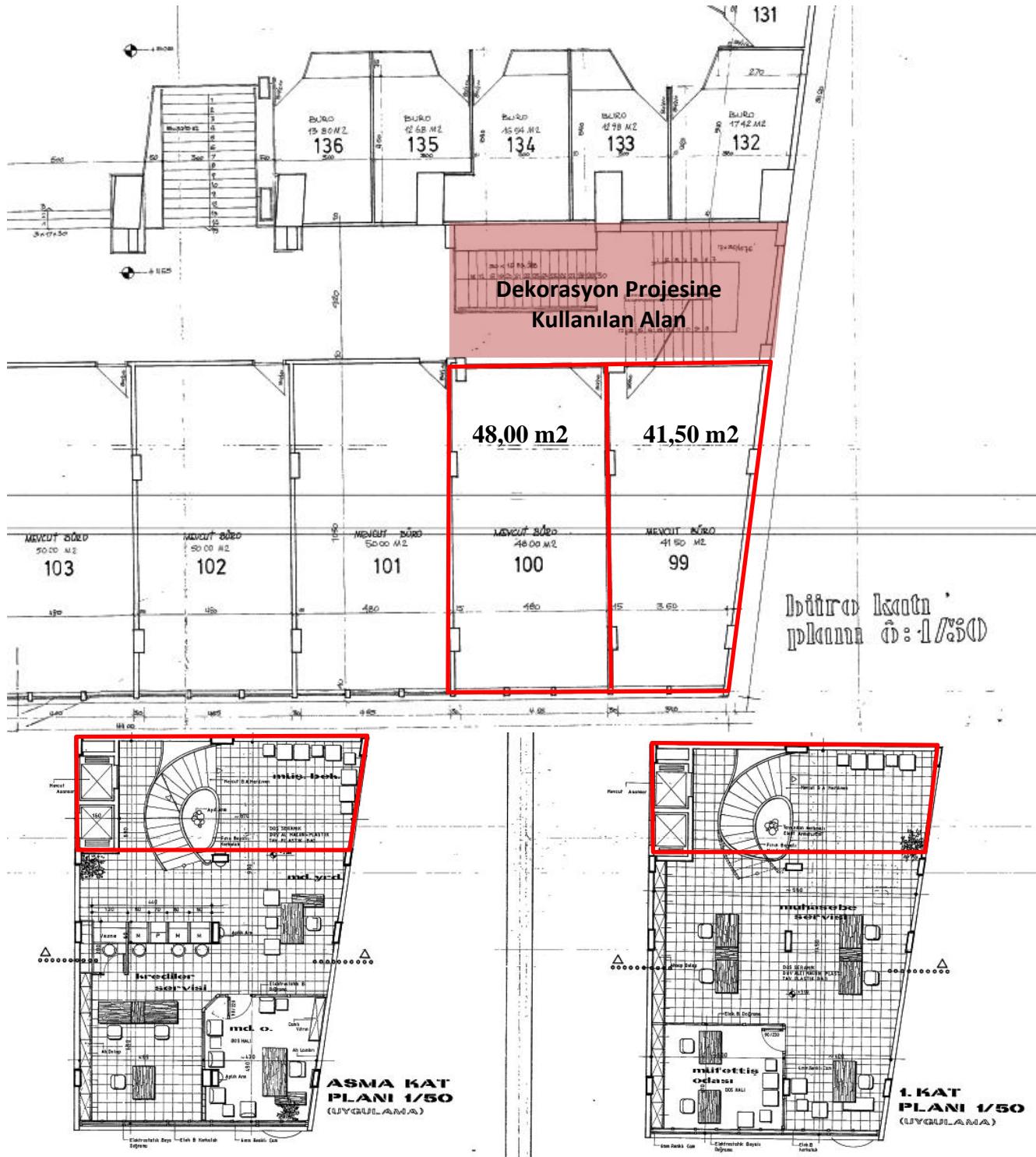
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1. Normal Kat 99 ve 100 B.B. No.lu Bağımsız Bölümler (Bürolar)



Dekorasyon Projesi

Değerleme konusu 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler yerinde birleştirilmiş, asma kat tam kata iblağ edilmiş, banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu tadilatla ilgili alınan Yapı Kayıt Belgesi tadilat işlemine yapı yıkılana kadar yasal statü kazandırmıştır.

Belediye dosyasında farklı tadilat projeleri bulunmaktadır. Son durumu dekorasyon projesi yansımaktadır.

Proje mevcut durum alanları tabloda gösterilmiştir.

Kat	B.B. No	Net m ²	Proje Kat m ²	Mevcut Kat m ²
2. BK	35	341,35	341,35	341,35
1. BK	35	136,90	136,90	136,90
ZK	35	141,44		
	63	11,08		
	64	17,72	199,76	211,46
	65	12,98		
	66	16,54		
Asma Kat	35	141,44	141,44	141,44
1. NK	99	41,50	89,50	141,44
	100	48,00		
Toplam		908,95	908,95	972,59

Mevcut durum alanına göre Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

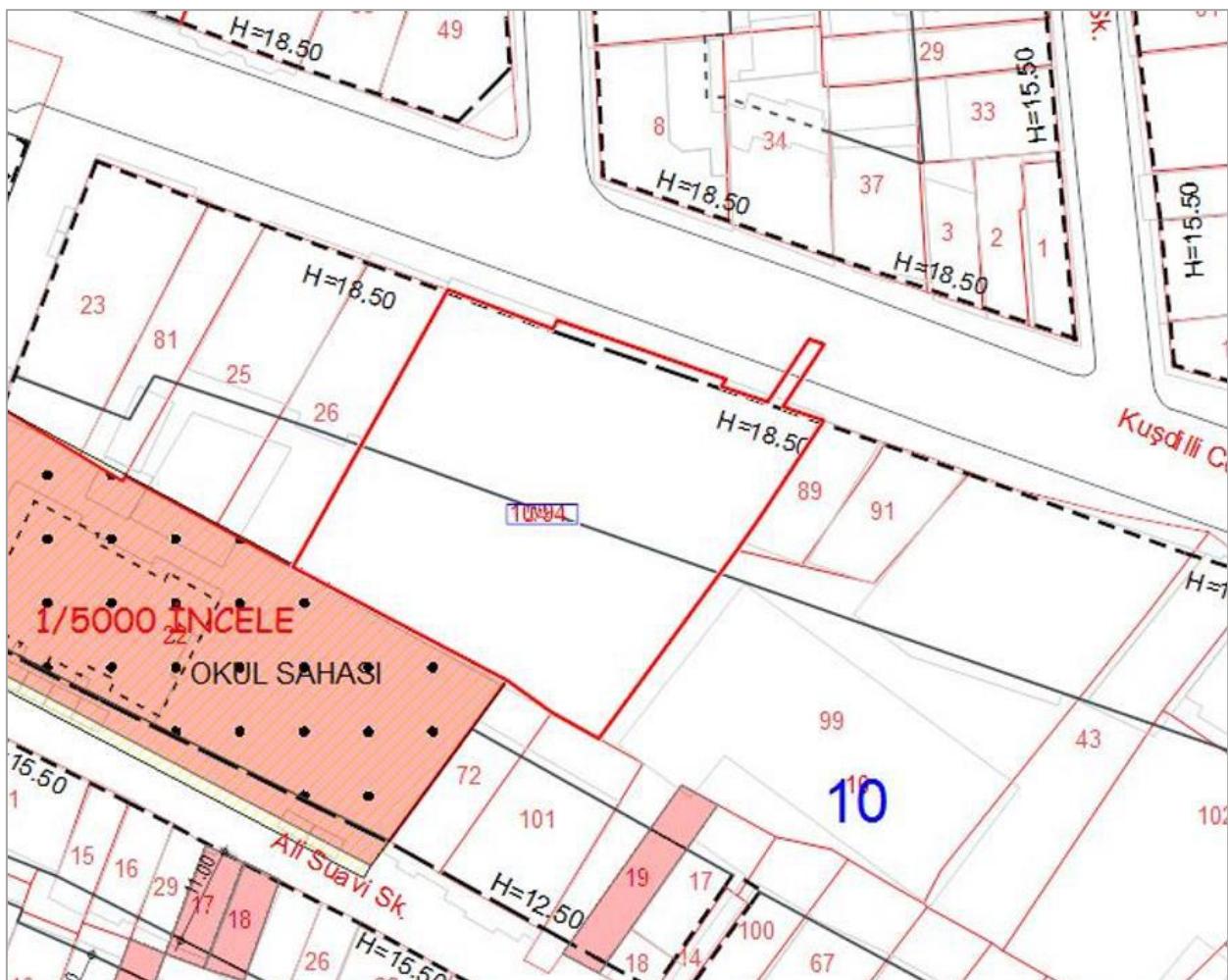
TAKBİS tarihi itibarıyle, taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 05.02.2021 tarih 5588 yevmiye ile satış edinme sebebi ile Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi adına tescillidir.

Söz konusu alanda 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılmıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2022 tarih 10192 sayılı ve 11.04.2023 tarih 10687 sayılı kararı ile belirlenen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Değerleme konusu birleştirilerek kullanılan taşınmazların bulunduğu yapı, Kadıköy'de ticari yoğunluğun bulunduğu Kuşdili Caddesi'ndedir. Yol kenarları ticari kullanımlı, ara sokaklar kısmen Ticaret kısmen Konut + Ticaret, kısmen Konut kullanılmıştır. Lokasyonda kültürel alanlar bulunmaktadır.

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

Kadıköy 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

2981 Sayılı Yasaya Göre Ruhsat ve İskân verilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanılmasına yönelik yapılan tadilatla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunmakta olup, yapı yıkılana kadar yasal statü kazanmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 23 / 82
--	---	--

Ruhsat Belgeleri

17.03.1975 tarihli Mimari Proje.

02.01.1985 Tarihli (Cilt No: 2 Sahife No: 9) Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi.

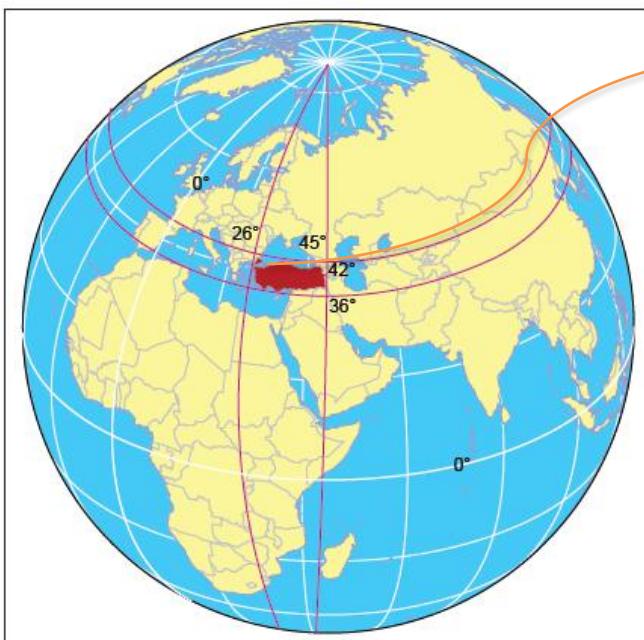
04.05.2019 tarih ve 54A4RS4F Belge No.lu Yapı Kayıt Belgesi (taşınmazların birleştirilmesine yönelik).

- 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 İstinden 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 irtifakı bulunan yapıda 7 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.
- 3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**
Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaşı, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşı aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanması sırasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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.

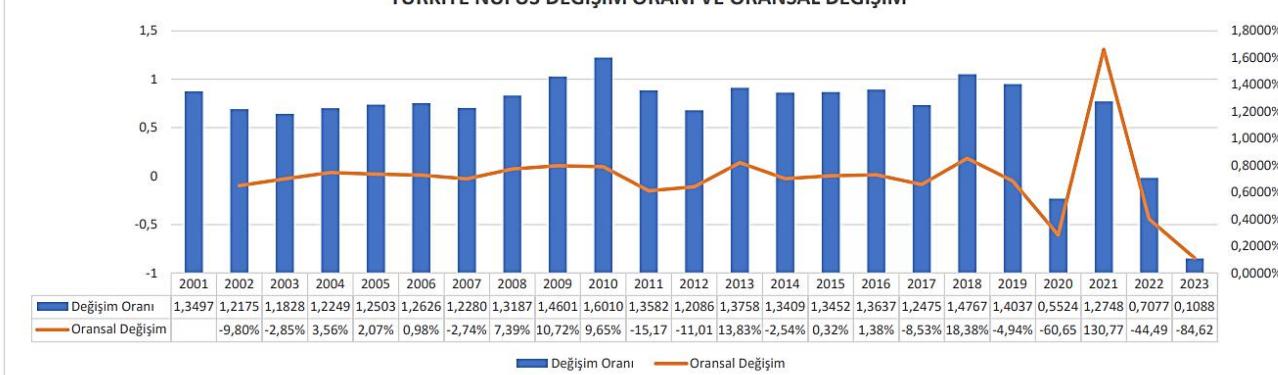
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

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%	10,72%	9,65%
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



İstanbul İli

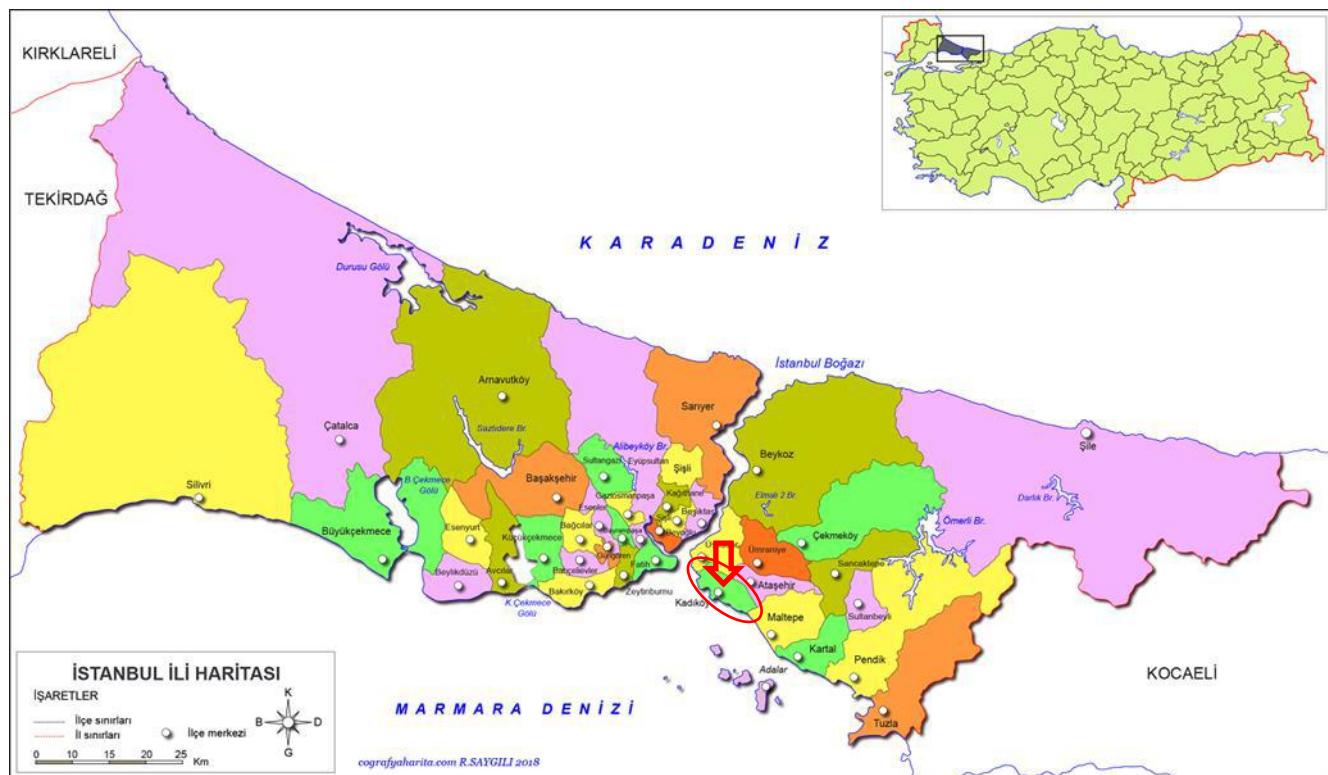
İstanbul, Türkiye'nin nüfus, ekonomi, tarih, turizm, eğitim açısından en büyük şehri olmasının yanında Avrupa ve Asya kıtalarında konumlanmış, 2 kıtayı bağlayan bir özelliğe de sahiptir.

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

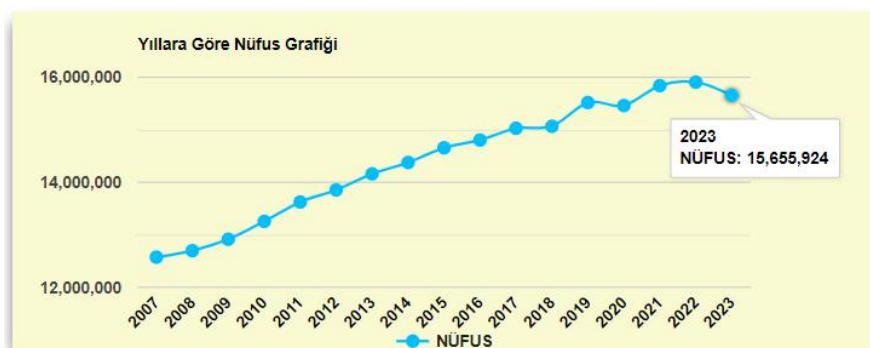
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

ÖNCEKİ YILÀ 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
Büyükköy	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 Kadıköy ilçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 4,910 Skor ile 1. Kademe 4., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 3. sırada yer almaktadır.

Kadıköy İlçesi

İlçe Koordinatları 40°59'36.2, 29°02'14.5"D Rakım: 120 m dir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir. Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kadıköy altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlik Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridine sahiptir.

Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridine sahiptir. Caferağa, Osmanağa, Rasipaşa, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa, Bostancı, Caddebostan, Dumluşpınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayicedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs olmak üzere 21 mahalleden oluşmaktadır. Kadıköy'de ulaşım denince akla ilk gelen aksların başında deniz ulaşımı gelmektedir. Kadıköy İlçesi'nde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanmaktadır. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancıdadır. Bu iskelelerden pek çok şehir içi ve şehir dışı noktaya ulaşım mümkün olmaktadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. Kent içerisinde yer alan her iki havalimanı da (Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı) Kadıköy'e yaklaşık olarak 40 km uzaklıktadır fakat Pendik İlçe sınırları içerisinde bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'na ulaşım nispeten daha kolaydır. 1950-1960 arasında Eski Ankara yolu ve sahil hattı boyunca Maltepe'ye doğru genişleyen Kadıköy 1970'lerde Birinci Köprü ve D-100 Karayolunun açılması ile birlikte E-5 ve kıyı kesimi arasında yapılmıştır. Geleneksel merkezde olduğu gibi alanda turizm olanakları ve kültür endüstrilerinin geliştirilmesi desteklenmektedir. İlçenin güney doğu yönündeki Bostancı Mahallesi ile kuzey batı yönündeki Rasipaşa Mahallesi arasında kalan sahil şeridine yaklaşık 28.79 km kıyısı bulunmaktadır. Yine aynı şeritte yaklaşık 1.18 km² dolgu alanı bulunmaktadır. Rakım: 120 m'dir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir.

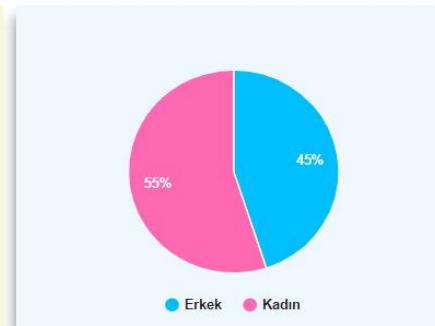
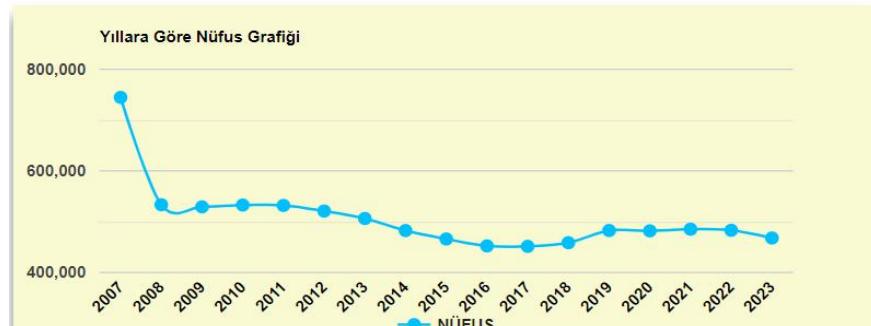
İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU: 467.919

ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %3,14
AZALIŞ MİKTARI 15.145

Kadıköy nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %3,14 (15.145 kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU DETAY

Baglı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	257.433
Toplam Nüfus	467.919	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	210.486	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	257.433	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	467.919	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	210.486	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	21

İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFIKLERİ

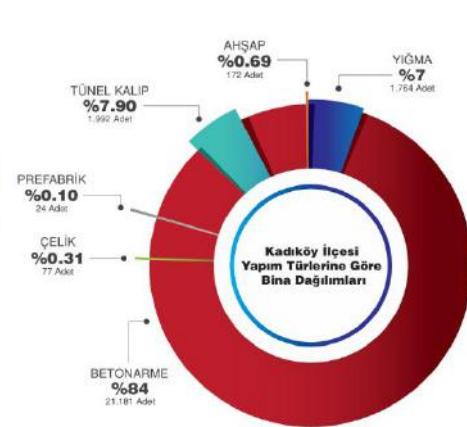
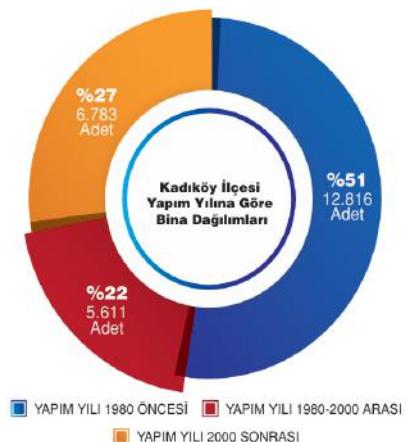
Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

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

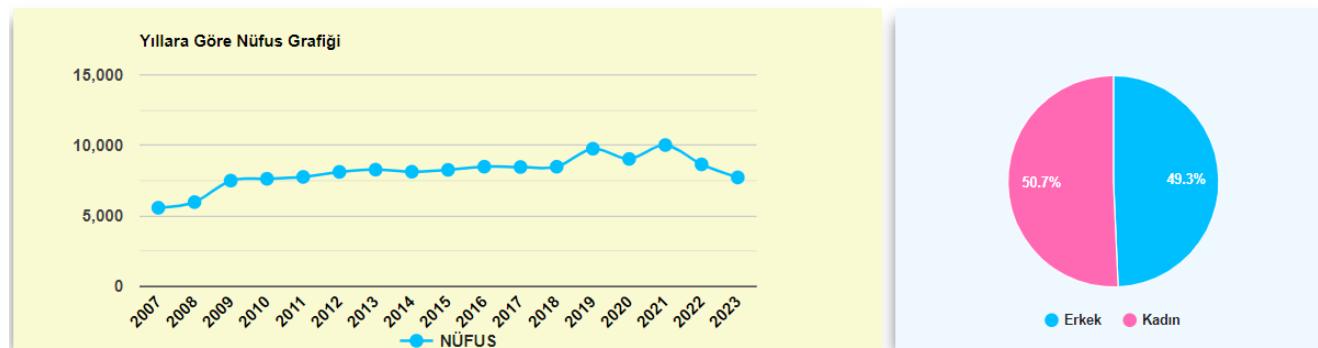
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

Kadıköy Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)**Depremsellik**

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
KADIKÖY	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-OSMANAĞA	1

DASK risk bölgесine göre Osmanağa Mahallesi, 1. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.**Osmanağa Mahallesi****İSTANBUL KADIKÖY OSMANAĞA MAHALLESİ
NÜFUSU: 7.728****OSMANAĞA Mahallesi Genel Bilgileri**

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	7.728
Baglı Olunan İlçe Adı	KADIKÖY	Erkek Nüfusu	3.808
Baglı Olunan Belediye Adı	KADIKÖY	Kadın Nüfusu	3.920
Baglı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL KADIKÖY OSMANAĞA MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFIKLERİ

Osmanağa Mahallesi, 2023 nüfusuyla Kadıköy 21 mahallesi arasında 20. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 30 / 82
--	---	--

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

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1. Genel Değerlendirme

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

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda 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 sürdürileceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

Türk lirasının ima edilen oynaklılığı 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 büyümelerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 31 / 82

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 bekentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrinümüzdeki 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 açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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

2.4 Enflasyon

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

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

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

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

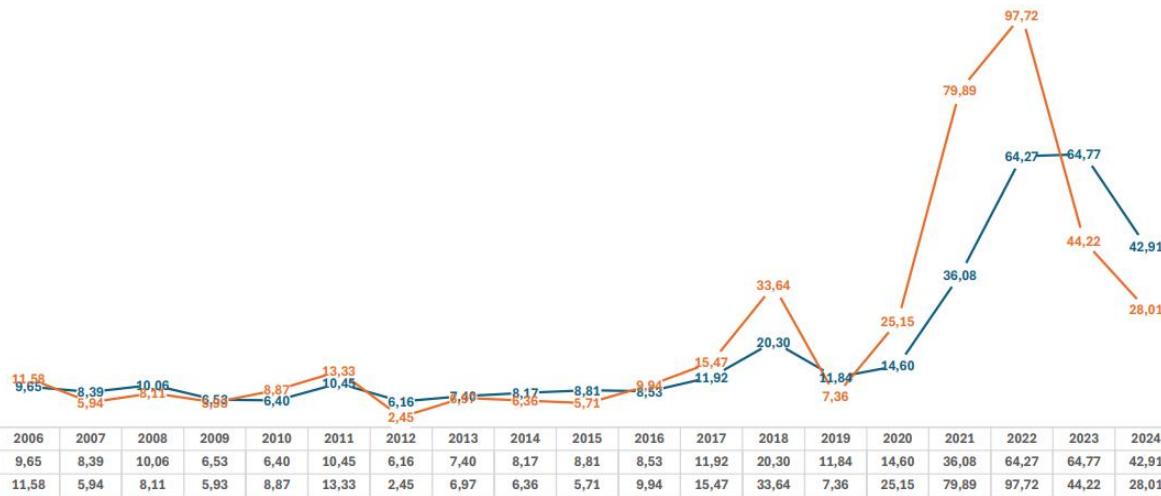
2024-ŞGYO-0037

Sayfa 32 / 82

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

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

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



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

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

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

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

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

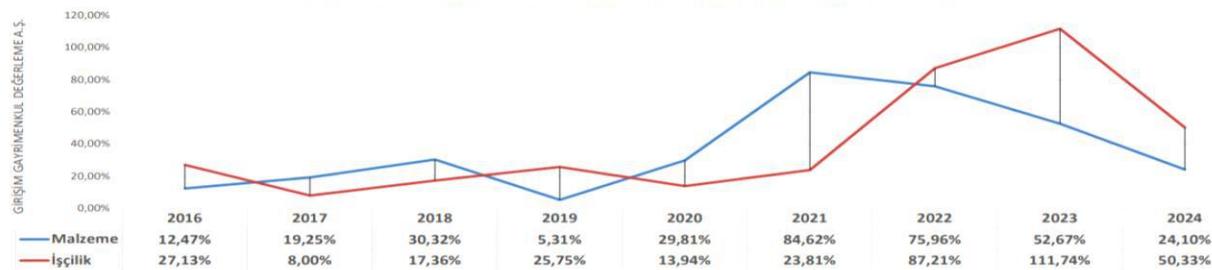
[2015=100]

[CPA Ver 2.1]

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

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TurkStat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

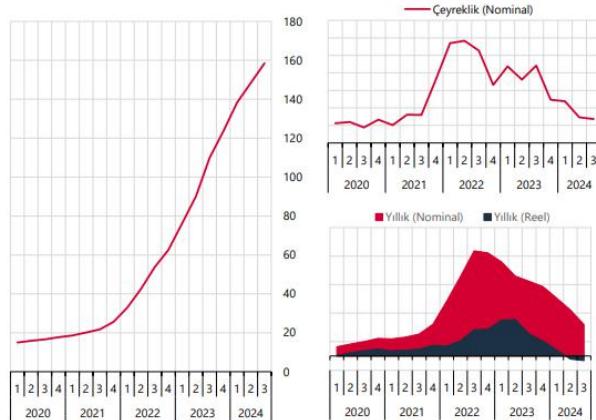
2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 44,1 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

Table 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endekleri (2023=100)

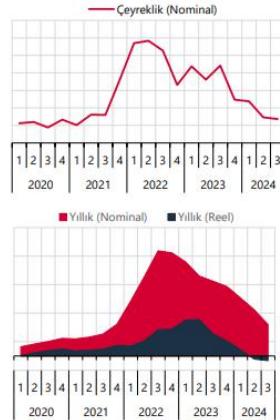
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
TÜRKİYE	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
İSTANBUL	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
ANKARA	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
İZMİR	158,1 (%44,8)	156,0 (%43,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

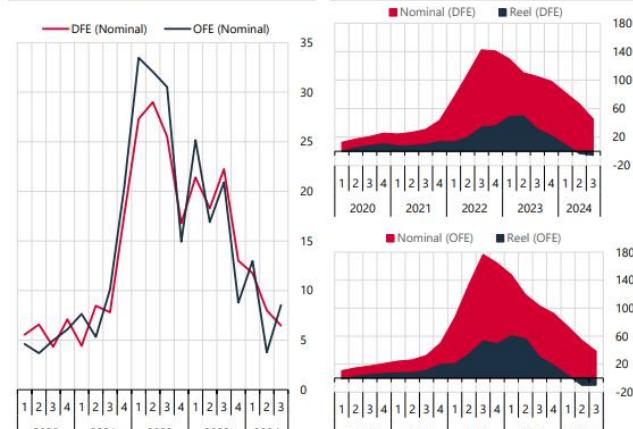
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



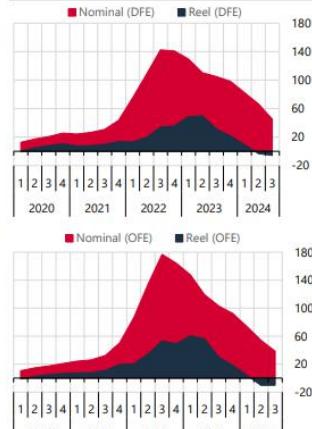
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



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

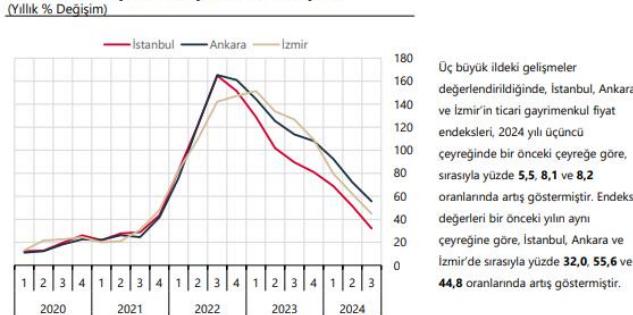


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endekleri (Yıllık % Değişim)



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

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

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

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, ticari hareketliliğin yoğun olduğu Kuşdili Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 10 ada 94 parsel, 1.601,70 m² alanlı ve "ARSA" vasıflı olup, üzerinde 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 5 normal kattan ibaret bina bulunmaktadır.

Zemin Katta (Giriş) yer alan 35 No.lu bağımsız bölüm, aynı katta yer alan 63, 64, 65 ve 66 No.lu Bağımsız Bölümlerle birleştirilmiş, 63, 64, 65 ve 66 bağımsız böülümlere giriş sağlayan ortak olan Zemin kat 35 No.lu Bağımsız Bölümün 1. ve 2 Bodrum Katlarında depo alanları bulunmaktadır. Projesinde yer alan asma kat tam kata dönüştürülmüştür.

Şube, dekorasyon projesine göre dekore edilmiş olup malzeme kalitesi yüksektir.

Katlar arasında düşey sirkülasyon merdiven ve asansörle sağlanmaktadır.

Mevcut durumda değerlendirme konusu tüm bağımsız bölümler kat bazlı birleştirilmiş olup düşey sirkülasyon araçlarıyla (merdiven ve asansör) birbirine bağlanmıştır.

Lokasyon eski bir yerleşim olup, altyapı ve üst yapı eksigi bulunmamakta, sosyal ve kültürel alanlar yakın konumdadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa 35 / 82

Değerleme konusu 7 bağımsız bölüm bağlantılı/birlikte kullanılmakla birlikte tapuda cins değişikliği yapılmadığından, projesine ve mevcut duruma göre bağımsız bölüm ve kat bazlı alanlar tabloda gösterilmiştir.

Kat	B.B. No	Net m ²	Proje Kat m ²	Mevcut Kat m ²
2. BK	35	341,35	341,35	341,35
1. BK	35	136,90	136,90	136,90
ZK	35	141,44		
	63	11,08		
	64	17,72	199,76	211,46
	65	12,98		
	66	16,54		
Asma Kat	35	141,44	141,44	141,44
1. NK	99	41,50	89,50	141,44
	100	48,00		
Toplam		908,95	908,95	972,59

Kat Bazlı Alanlar

Kat	Proje m ²	Mevcut m ²
2. BK	341,35	341,35
1. BK	136,90	136,9
ZK	199,76	211,46
Asma Kat	141,44	141,44
1. NK	89,5	141,44
Toplam	908,95	972,59

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ	ZAYIF
✓ Ulaşımı kolay olması.	✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.
✓ Prestijli lokasyonda yer alması.	✓ Yapı yaşıının ilerlemiş (40 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması.
✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	
✓ Yapılan tadilatlarla rantabl kullanım oluşturulması.	
FIRSAT	TEHDİT
✓ Değeri sürekli artan lokasyonda yer alması.	✓ 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

Mevcut durum projesiyle uyumlu olmamakla birlikte Yapı Kayıt Belgesi ile yıkılana kadar yasal statü sağlanmıştır.

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



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

Mevcut durum projesiyle uyumlu olmamakla birlikte Yapı Kayıt Belgesi ile yıkılana kadar yasal statü sağlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifaklı yapıdadır. Değerleme tarihi itibarıyle birleştirilmiş olup banka şubesи olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlendirmesinde, 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 gereklili 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 satışından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

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

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece 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 bekłentilerine uygun olarak satın alır.

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmasına veya yükselmesine 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 fiyatını 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, işlemede kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatını elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayıılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübeyle 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 38 / 82
--	---	--

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 kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gereklili görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapıılırken 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.

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 gereklili görülmektedir.

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

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

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

Bazı durumlarda, pazar kirاسının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmışının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu 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 fiyatla 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.

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

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



(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 değerlemede 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,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda bekłentisi 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 gereklidir. 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 yaklaşımı veya yöntemi gereklilikle kullanılabilir.

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 gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaşılma sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gereklidir.

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 olduğunu anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gereklidir.

Değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımında da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gereklidir.

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.

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

Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliğine göre değerlendirilmesi gerekmektedir:

- (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.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliğine göre değerlendirilmesi gerekmektedir. 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, değerlendirme gerçekleştirenin diğer yaklaşımının 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 alınmak 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, karşılaşılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaali, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsuru 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, değerlendirme 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 gerekliliğine göre birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

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

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına 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, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden 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 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 Açıklayııcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirmede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli 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

Satılık Dükkan Araştırması

Emsal 1 / REMAX Akarat / 0 (553) 050 70 46

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km. mesafede Söğütlü Çeşme Caddesi üzerinde yer alan; Bodrum, Zemin ve Asma Katta konumlu 210 m² 3 katlı dükkan 48.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Bodrum Kat 70 m², Zemin Kat 70 m², Asma Kat 70 m² dir. Bodrum Kat zemin katın 1/4 orANIYLA, Asma Kat 1/2 orANIYLA Zemin Kata indirgenerek toplam 122 m² kabul edilmiştir.

Ana cadde üzerinde yer olması nedeni ile daha avantajlıdır.

Emsal 2 / HARUN ÇELİK Gayrimenkul / 0 (532) 571 35 89

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada 1. Katta yer alan 15 m² dükkan 1.450.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Zemin kata ½ orANIYLA indirgenerek 7,5 m² kabul edilmiştir.

Emsal dükkan çarşının iç kısmında yer olması nedeniyle dezavantajlıdır.

Emsal 3 / FEBA Gayrimenkul / 0 (531) 250 44 78

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 500 m. mesafede yer alan; zemin katta konumlu 75 m² dükkan 14.750.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 4 / CLASS Gayrimenkul & Danışmanlık / 0 (532) 224 27 15

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 600 m. mesafede, Halit Ağa Caddesi üzerinde yer alan; Bodrum, Zemin ve Asma Katta konumlu 302 m² dükkan 60.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Bodrum Kat 113 m², Zemin Kat 107 m², Asma Kat 82 m² dir. Bodrum Kat ¼, Asma Kat ½ orANIYLA Zemin Kata indirgenerek toplam 176 m² kabul edilmiştir.

Emsal dükkan konum olarak daha avantajlıdır.

Emsal 5 / MKC Gayrimenkul / 0 (539) 422 82 27

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 300 m. mesafede Süleyman Paşa Sokağı üzerinde yer alan; 2 Bodrum, Zemin ve Asma Katta konumlu 507 m² 4 katlı dükkan 37.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

1.ve 2. Bodrum kat 130 m², Zemin Kat 146 m², Asma Kat 101 m² dir. 1. Bodrum Kat $\frac{1}{4}$, 2. Bodrum kat 1/5, Asma Kat $\frac{1}{2}$ oranla Zemin Kata indirgenerek toplam 255 m² kabul edilmiştir.

Emsal dükkan konum olarak dezavantajlidir.

Beyan 1 / REMAX ABC 2 / 0 (532) 234 11 50

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu taşınmazın m² birim fiyatının 200.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	Yetkili	İletişim
1	Osmanağa	48.000.000	122	1146219593	06.11.2024	Remax Akarat	Serdar KEPEZ	0 (553) 050 70 46
2	Osmanağa	1.450.000	7,5	1171556010	07.11.2024	Harun Çelik Gayrimenkul	Harun ÇELİK	0 (532) 571 35 89
3	Osmanağa	14.750.000	75	1176223659	10.12.2024	Feba Gayrimenkul	Berk DEMİRTAŞ	0 (531) 250 44 78
4	Osmanağa	60.000.000	176	1214851963	18.12.2024	Class Emlak	Necati BÖĞÜRCÜ	0 (532) 224 27 15
5	Osmanağa	37.000.000	255	1216048970	09.12.2024	MKC Gayrimenkul	Zeynep KARAYÜN	0 (539) 422 82 27

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



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

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum	Düzeltilmiş TL/m ²
1	Osmanağa	48.000.000	122	393.443	-10,00%	354.098	-40,00%	212.459
2	Osmanağa	1.450.000	7,5	193.333	-10,00%	174.000	15,00%	200.100
3	Osmanağa	14.750.000	75	196.667	-10,00%	177.000	15,00%	203.550
4	Osmanağa	60.000.000	176	340.909	-10,00%	306.818	-30,00%	214.773
5	Osmanağa	37.000.000	255	145.098	-10,00%	130.588	15,00%	150.176
Ortalama				253.890		228.501		196.212

Dükkan emsalleri, mümkün olduğunda yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlama sonucu zemin kata göre birim değer 196.212 TL/m² bulunmuş 196.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Kuşdili Caddesi'ne cepheli Efes Çarşı zemin katında yer alan 35 No.lu B.B. Zemin Katı için 196.000 TL/m² Pazar değeri kabul edilmiştir

Asma Kat için ½ orANIYLA 98.000 TL/m²,

1. NK için, Asma Katın %80 orANIYLA 78.400 TL/m²

1. BK için, Zemin Katın ¼ orANIYLA 49.000 TL/m²,

2. BK için, Zemin Katın 1/5 orANIYLA 39.200 TL/m²,

kabul edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca UlaşırkEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Değerleme konusu bağımsız bölümler birleştirilmiş/tek bağımsız bölüm haline getirilmiştir. Ancak tapuda cins düzeltmesi yapılmamıştır. Birleştirilme nedeniyle kat bazlı değer çalışması yapılmıştır.

Lokasyonda faaliyyette bulunan 2 emlakçı tarafından Zemin Kat birim değeri 200.000 TL/m² beyan edilmiştir.

5.1.4.'te yer alan çalışma ile birim Pazar Değerleri;

Zemin Kat için ; 196.000 TL/m²

Asma Kat için ; 98.000 TL/m²

1. NK için ; 78.400 TL/m²

1. BK için ; 49.000 TL/m²

2. BK için ; 39.200 TL/m²

Kabul edilmiştir.

Buna göre Pazar Değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat	Mevcut m ²	TL/m ²	Pazar Değeri (TL)
2. BK	341,35	39.200,00	13.380.000,00
1. BK	136,90	49.000,00	6.710.000,00
ZK	211,46	196.000,00	41.450.000,00
Asma Kat	141,44	98.000,00	13.860.000,00
1. NK	141,44	78.400,00	11.090.000,00
Toplam	972,59		86.490.000,00

Birleştirilmiş olarak kullanılan 7 Bağımsız Bölüm için toplam 86.490.000 TL Pazar Değeri takdir edilmiştir.

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken 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)

Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1 / NARTER Emlak / 0 (536) 324 51 43

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km. mesafede yer alan zemin katta konumlu 90 m² dükkan 80.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Konum olarak benzer niteliktedir.

Emsal 2 / OMERTA Bodrum / 0 (532) 053 22 16

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 500 m. mesafede yer alan Zemin 131 m² dükkan 125.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Konum olarak benzer niteliktedir.

Emsal 3 / YILDIZ Emlak Ofisi / 0 (533) 693 52 55

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 300 m. mesafede yer alan Zemin Katta konumlu 400 m² dükkan 400.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal 4 / ÖZCANLI Gayrimenkul & Danışmanlık / 0 (532) 769 46 42

Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 300 metre uzaklıkta Kuşdili Caddesi üzerinde yer alan 60 m² Bodrum Kat, 70 m² Zemin Kat olmak üzere toplam 130 m² dükkan 70.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Bodrum Kat ¼ oranla Zemin Kata indirgenerek 85 m² kabul edilmiştir.

Konum olarak benzer niteliktedir.

Beyan 1 / GOLDWELL Banker TİM / 0(534) 032 26 08

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu taşınmazların kira m² birim fiyatının 700 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 / ÖZCANLI Gayrimenkul / 0 (532) 769 46 42

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu taşınmazların kira m² birim fiyatının 1.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Kiralık Dükkan Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Osmanağa	80.000	90	1207770174	28.11.2024	Narter Emlak	0 (536) 324 51 43
2	Osmanağa	125.000	131	1212326345	20.11.2024	Omerta Bodrum	0 (532) 053 22 16
3	Osmanağa	400.000	400	1208964664	04.11.2024	Yıldız Emlak Ofisi	0 (533) 693 52 55
4	Osmanağa	80.000	85	1206300252	22.11.2024	Özcanlı Gayrimenkul	0 (532) 769 46 42

Kiralık Emsal Konumları



Kiralık Emsal Uyumlama

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı Birim Fiyat
1	Osmanağa	80.000	90	890	-10,00%	801
2	Osmanağa	125.000	131	954	-10,00%	859
3	Osmanağa	400.000	400	1.001	-10,00%	901
4	Osmanağa	70.000	85	819	-10,00%	737
Ortalama				916		824

Kiralık emsaller yakın konum ve benzer niteliklidir. Pazarlık dışında düzeltme yapılmamıştır. Ortalama birim kira 824 TL/m²-ay bulunmaktadır.

Kat	Mevcut m ²	TL/m ² -ay	Pazar Kirası (TL/Ay)
2. BK	341,35	164,80	56.000,00
1. BK	136,90	206,00	28.000,00
ZK	211,46	824,00	175.000,00
Asma Kat	141,44	412,00	58.000,00
1. NK	141,44	329,60	47.000,00
Toplam	972,59		364.000,00

Birleştirilmiş olarak kullanılan 7 Bağımsız Bölüm için toplam 364.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

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

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

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

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Yapılan tadilatlarla kullanım rantabl hale gelmiştir. Yapı Kayıt Belgesi bulunması dikkate alındığında, mevcut şeclinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı uygulanmış ve bulunan sonucun değeri gerçekçi yansığı kanaatine varılmıştır.

Pazar Yaklaşımında, Pazar Değeri ve Pazar Kirası için Zemin Kata göre emsal analizi yapılmış, diğer katlarda; 2. Bodrum Kat 1/5, 1. Bodrum Kat ¼, Asma Kat ½, 1. Normal Kat Asma Katın %80'i oranında indirgenmiştir.

Zemin Kat Pazar Değeri için; Bölge emlakçıları 200.000 TL/m² beyanda bulunmuş, tarafımızca yapılan analiz sonucu 196.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Zemin Kat Pazar Kirası için; Bölge emlakçıları 700 TL/m²-ay ve 1.000 TL/m²-ay beyanda bulunmuş, tarafımızca yapılan analiz sonucu 824 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Buna göre kat bazlı ve toplam takdir edilen Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları tabloda gösterilmiştir.

Kat	Mevcut m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2. BK	341,35	13.380.000,00	56.000,00
1. BK	136,90	6.710.000,00	28.000,00
ZK	211,46	41.450.000,00	175.000,00
Asma Kat	141,44	13.860.000,00	58.000,00
1. NK	141,44	11.090.000,00	47.000,00
Toplam	972,59	86.490.000,00	364.000,00

Toplam Pazar Değeri : 86.490.000,00 TL

Toplam Pazar Kirası : 364.000,00 TL/Ay

Takdir edilmiştir.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu 7 gayrimenkul projesine aykırı olarak birleştirmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi alınmış olduğundan yıkılincaya kadar yasal statü sağlanmıştır. Bu değişiklik için tapuda cins tashihi yapılmamıştır.

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

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

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

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

Değerleme konusu 7 gayrimenkul projesine aykırı olarak birleştirmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi alınmış olduğundan yıkılincaya kadar yasal statü sağlanmıştır. Bu değişiklik için tapuda cins tashihi yapılmamıştır. Bu nedenle ayrı ayrı satılmaları uygun olmayacağından.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifaklıdır. Proje uyumsuzluğuyla ilgili 2019 yılında Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

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 Ortaklıklar İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

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

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

yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtlen 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 fikrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.**”

Değerleme konusu dükkan/ofis nitelikli bağımsız bölümlerin, kat irtifaklı tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları uyumlu olmakla birlikte fiiliyatta birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadır. Bu duruma ilişkin Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Tapuda cins değişikliği yapılmamıştır.

Ancak, söz konusu taşınmazlarla ilgili **Kat Mülkiyeti tesis edilmemiştir.**

Bu nedenle, GYO portföyünde yer almalarının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Değerleme konusu dükkan/ofis nitelikli bağımsız bölümlerin, kat irtifaklı tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları uyumlu olmakla birlikte fiiliyatta birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadır. Bu duruma ilişkin Yapı kayıt Belgesi bulunmaktadır. Tapuda cins değişikliği yapılmamıştır. Bu nedenle ayrı ayrı satımları uygun olmayacağından emin olmaktadır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri 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 adedi “Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan”, 6 Adedi “Büro” nitelikli ve birlikte tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılan 7 adet bağımsız bölüme birlikte toplam KDV hariç 86.490.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 364.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Kat	Mevcut m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2. BK	341,35	13.380.000,00	56.000,00
1. BK	136,90	6.710.000,00	28.000,00
ZK	211,46	41.450.000,00	175.000,00
Asma Kat	141,44	13.860.000,00	58.000,00
1. NK	141,44	11.090.000,00	47.000,00
Toplam	972,59	86.490.000,00	364.000,00

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri; 86.490.000,00 TL (SeksenaltıMilyonDörtyüzdoksanBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

364.000,00 TL/Ay (ÜçyüzaltmışdörtBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 51 / 82
--	---	--

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0037
Sayfa 52 / 82

EKLER

1. Tapu Örnekleri

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASIMAZ BİLGİLERİ		BİLGİLER	
İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Ç: OSMANAĞA Adres: 10 Parsel: 94 Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nöbet: ARSA	İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Ç: OSMANAĞA Adres: 10 Parsel: 94 Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nöbet: ARSA	Numaralı: 35 Birim: 102880 Birim Gözleme No: 35 Gözleme No: 92 - 9146	Numaralı: 63 Birim: 102880 Birim Gözleme No: 63 Gözleme No: 93 - 9144
MAİL İÇİN BİLGİLER		MAİL İÇİN BİLGİLER	
Adı Soyadı: Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Malik Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Adres: 10 Kurum İmzası:	Adı Soyadı: Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Malik Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Adres: 10 Kurum İmzası:	Toplama Tipi: 2163593 Edeme Nöbeti: Samet İşlem Bedeli: 3.300,00 TL Tescil Tarihi/Yemeye No: 05/02/2021 - 5588 Birim İmzası:	Toplama Tipi: 2163591 Edeme Nöbeti: Samet İşlem Bedeli: 3.300,00 TL Tescil Tarihi/Yemeye No: 05/02/2021 - 5588 Birim İmzası:
Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi			

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASIMAZ BİLGİLERİ		BİLGİLER	
İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Ç: OSMANAĞA Adres: 10 Parsel: 94 Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nöbet: ARSA	İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Ç: OSMANAĞA Adres: 10 Parsel: 94 Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nöbet: ARSA	Numaralı: 63 Birim: 102880 Birim Gözleme No: 63 Gözleme No: 93 - 9144	Numaralı: 35 Birim: 102880 Birim Gözleme No: 35 Gözleme No: 92 - 9146
MAİL İÇİN BİLGİLER		MAİL İÇİN BİLGİLER	
Adı Soyadı: Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Malik Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Adres: 10 Kurum İmzası:	Adı Soyadı: Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Malik Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Adres: 10 Kurum İmzası:	Toplama Tipi: 2163591 Edeme Nöbeti: Samet İşlem Bedeli: 3.300,00 TL Tescil Tarihi/Yemeye No: 05/02/2021 - 5588 Birim İmzası:	Toplama Tipi: 2163593 Edeme Nöbeti: Samet İşlem Bedeli: 3.300,00 TL Tescil Tarihi/Yemeye No: 05/02/2021 - 5588 Birim İmzası:
Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi			

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASIMAZ BİLGİLERİ		BİLGİLER	
İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Ç: OSMANAĞA Adres: 10 Parsel: 94 Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nöbet: ARSA	İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Ç: OSMANAĞA Adres: 10 Parsel: 94 Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nöbet: ARSA	Numaralı: 64 Birim: 102880 Birim Gözleme No: 64 Gözleme No: 93 - 9145	Numaralı: 65 Birim: 102880 Birim Gözleme No: 65 Gözleme No: 93 - 9146
MAİL İÇİN BİLGİLER		MAİL İÇİN BİLGİLER	
Adı Soyadı: Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Malik Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Adres: 10 Kurum İmzası:	Adı Soyadı: Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Malik Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Adres: 10 Kurum İmzası:	Toplama Tipi: 2163592 Edeme Nöbeti: Samet İşlem Bedeli: 3.300,00 TL Tescil Tarihi/Yemeye No: 05/02/2021 - 5588 Birim İmzası:	Toplama Tipi: 2163592 Edeme Nöbeti: Samet İşlem Bedeli: 3.300,00 TL Tescil Tarihi/Yemeye No: 05/02/2021 - 5588 Birim İmzası:
Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi			

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASIMAZ BİLGİLERİ		BİLGİLER	
İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Ç: OSMANAĞA Adres: 10 Parsel: 94 Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nöbet: ARSA	İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Ç: OSMANAĞA Adres: 10 Parsel: 94 Yüz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nöbet: ARSA	Numaralı: 65 Birim: 102880 Birim Gözleme No: 65 Gözleme No: 93 - 9146	Numaralı: 64 Birim: 102880 Birim Gözleme No: 64 Gözleme No: 93 - 9145
MAİL İÇİN BİLGİLER		MAİL İÇİN BİLGİLER	
Adı Soyadı: Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Malik Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Adres: 10 Kurum İmzası:	Adı Soyadı: Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Malik Adı: SÜLEYMAN DÖNEMİ VE DANIYANNUK Adres: 10 Kurum İmzası:	Toplama Tipi: 2163592 Edeme Nöbeti: Samet İşlem Bedeli: 3.300,00 TL Tescil Tarihi/Yemeye No: 05/02/2021 - 5588 Birim İmzası:	Toplama Tipi: 2163592 Edeme Nöbeti: Samet İşlem Bedeli: 3.300,00 TL Tescil Tarihi/Yemeye No: 05/02/2021 - 5588 Birim İmzası:
Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi Müşteri onaylılığı ve gizlilik sözleşmesi			

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ	
TAŞIMAZ BİLGİLERİ	66
İl: İSTANBUL İlçesi: KADIKÖY Mahalle/İz: OSMANAĞA Adres: 10 Viz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nüfus: ARSA	
BAGIMSIZ BÖLÜM	Nüfuslu: BÜRO Bölge/Giriş/Rak: 24/2880 Bölge/Giriş/Rak No: 66 Cihazlar No: 92 - 9147
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/İş Adı: ŞİRKET KİNTSEL DÖNUŞÜM VE DANİŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ Hissesi: Yarım
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tescil No: 21635972 Kat İnfâlü: Satış İşlem Bedeli: 420.000,00 Kurum Bileziği: 05/01/2021 - 5588 Tescil Tarih/Yaşam süresi: 05/01/2021 - 5588 Silahçı İmzası: 05/01/2021 - 5588 Yer: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle: OSMANAĞA Adres: 10 Viz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nüfus: ARSA
Muayene tarihindeki ayrı ve genel hizmetlerde yer almış ve bu hizmetlerin şartsız olarak maliyeti ödenmemektedir.	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ	
TAŞIMAZ BİLGİLERİ	99
İl: İSTANBUL İlçesi: KADIKÖY Mahalle/İz: OSMANAĞA Adres: 10 Viz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nüfus: ARSA	
BAGIMSIZ BÖLÜM	Nüfuslu: BÜRO Bölge/Giriş/Rak: 24/2880 Bölge/Giriş/Rak No: 99 Cihazlar No: 92 - 9147
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/İş Adı: ŞİRKET KİNTSEL DÖNUŞÜM VE DANİŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ Hissesi: Yarım
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tescil No: 21635992 Kat İnfâlü: Satış İşlem Bedeli: 650.000,00 Kurum Bileziği: 05/01/2021 - 5588 Tescil Tarih/Yaşam süresi: 05/01/2021 - 5588 Silahçı İmzası: 05/01/2021 - 5588 Yer: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle: OSMANAĞA Adres: 10 Viz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nüfus: ARSA
Muayene tarihindeki ayrı ve genel hizmetlerde yer almış ve bu hizmetlerin şartsız olarak maliyeti ödenmemektedir.	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ	
TAŞIMAZ BİLGİLERİ	100
İl: İSTANBUL İlçesi: KADIKÖY Mahalle/İz: OSMANAĞA Adres: 10 Viz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nüfus: ARSA	
BAGIMSIZ BÖLÜM	Nüfuslu: BÜRO Bölge/Giriş/Rak: 24/2880 Bölge/Giriş/Rak No: 100 Cihazlar No: 92 - 9147
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/İş Adı: ŞİRKET KİNTSEL DÖNUŞÜM VE DANİŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ Hissesi: Yarım
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tescil No: 21635998 Kat İnfâlü: Satış İşlem Bedeli: 550.000,00 Kurum Bileziği: 05/01/2021 - 5588 Tescil Tarih/Yaşam süresi: 05/01/2021 - 5588 Silahçı İmzası: 05/01/2021 - 5588 Yer: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle: OSMANAĞA Adres: 10 Viz Ölçümü: 1.601,70 m ² Nüfus: ARSA
Muayene tarihindeki ayrı ve genel hizmetlerde yer almış ve bu hizmetlerin şartsız olarak maliyeti ödenmemektedir.	

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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 54 / 82
--	---	--

2. TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2024-14:12



Kayıt Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtfaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635953	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ALTINDA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	35
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//35
Cilt/Sayfa No:	92/9116	Arsa Pay/Payda:	110/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303435	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KIRA ŞERHİ 15/06/1976 YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mWUTeWc-p45 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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037
Sayfa 55 / 82

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2024-14:12



Kayıdı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtifikasi
Taşınmaz Kimlik No:	21635971
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	93/9144
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	63
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//63
Arsa Pay/Payda:	10/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisce) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisce Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303441	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisce) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KIRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) k-LL0eVgGSx 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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-SGYO-0037
Sayfa 56 / 82

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2024-14:13



Kayıt Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtfaki
Taşınmaz Kimlik No:	21653375
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	93/9145
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10/94
AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	64
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//64
Arsa Pay/Payda:	10/2880
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303473	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KIRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nGBB1g-YUi2 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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-SGYO-0037
Sayfa 57 / 82

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2024-14:13



Kayıdı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtfaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635972	AT Yüzölçüm(m ²):	1601.70
il/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Bağımsız Bölüm Net	65
Cilt/Sayfa No:	93/9146	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//65
		Arsa Pay/Payda:	10/2880
		Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303446	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KIRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fmlgdQewD7g 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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 58 / 82
--	---	--

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2024-14:13



Kayıt Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtifaki	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635973	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	66
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//66
Cilt/Sayfa No:	93/9147	Arsa Pay/Payda:	10/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303458	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FfxnvQ064tr_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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-SGYO-0037

Sayfa 59 / 82

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTDIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2024-14:13



Kayıt Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtifikasi	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635997	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	99
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//99
Cilt/Sayfa No:	93/9180	Arsa Pay/Payda:	20/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eli Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303462	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNİ KİRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vS_Nz2krOkgl 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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0037 Sayfa 60 / 82
--	---	--

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2024-14:13



Kayıdı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtifikasi	Ada/Parsel:	10/94
Taşınmaz Kimlik No:	21635998	AT Yüzölçüm(m2):	1601.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	100
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//100
Cilt/Sayfa No:	93/9181	Arsa Pay/Payda:	24/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 03/10/1974 YEV: 6524(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-1974 00:00 - 6524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
565303466	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 05-02-2021 5588	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KIRA ŞERHİ 15/06/1976 - YEV 4590	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-06-1976 00:00 - 4590	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uyML6dCDR-i 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

RÖLÖVE PROJESİ

YATIRIM

müracaatçı	ilçesi	İmhalesi	sokak	pafta	ada	pars
Sabri Bayülke	Kadıköy	Osmancıpa	kusdili	12	10	94

YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN

adi soyadi:	ünvanı:	karne no:	İMZASI:
Vest Pazar	T. Mimar	1636	

YUKARIDA ADRESİ ve SORİJİMLUSU YAZILI YAPI Bodrum, Zemin

5. Normal Kat'dan ibaret o up imar mevzuatına aykırı hususlar aşağıdadır

yapıının batı tıbbası / malzemesi kurulmuştur. tarih 28.7.995 yevrasye no. 7408

(Bu kısma yg sıfat kusurları belirtilecektir.)

Garaj bloku yerası planı postenilen desiat ile ilgili inşaat

2. Bapmaz bölümlerden sağları birleştirile ve kordora

yecaverele edilebilirler

Kalorifer dairesi birinci katda alınmıştır

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
IMAR ve PLANLAMA MUDUREĞÜ
AF EKORDİNASYON ŞEHLİ

Doğru No: 89-5517
Takasat No: 2
Boleva tarihi: 2.1.1995

T.C.
İSTANBUL İLİ
Kadıköy İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
IMAR ve PLANLAMA MUDUREĞÜ

Tadilat Projesi



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

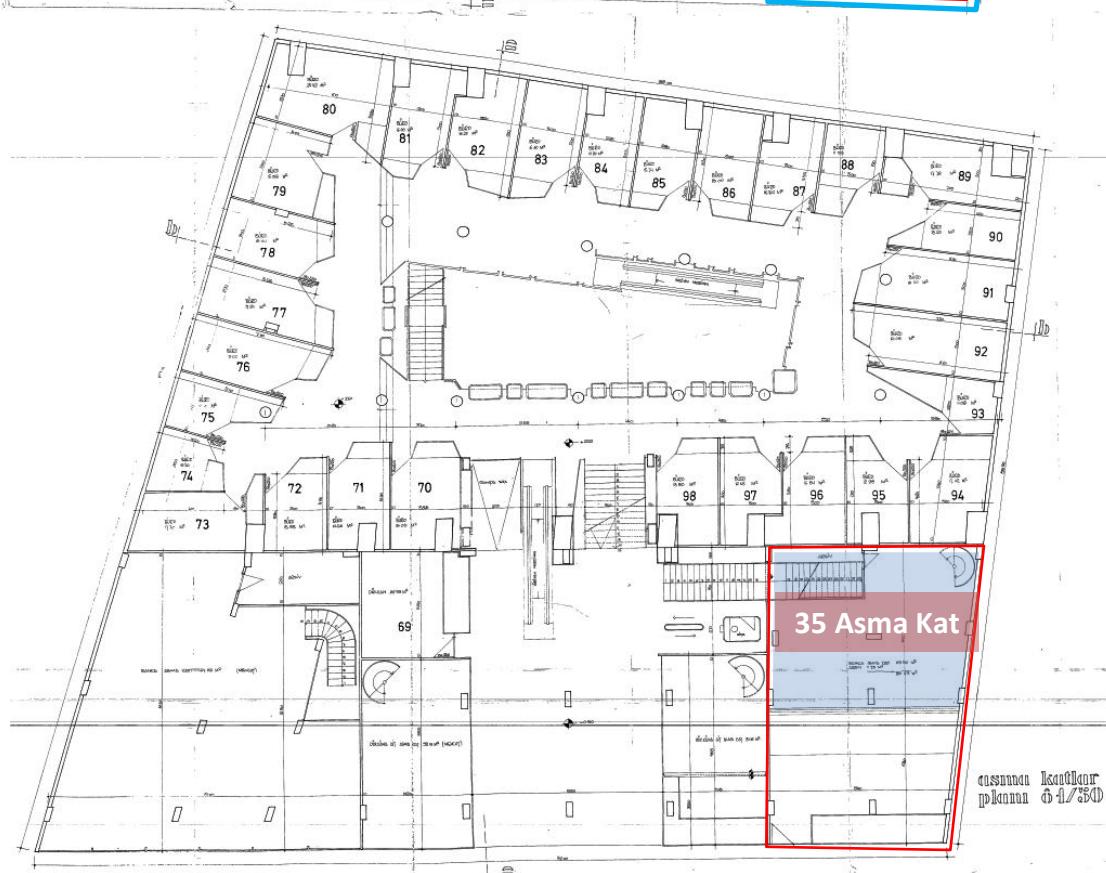
☎: 0 (212) 872 16 36

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



35 ZK

giriş kütü
planı 1/50



35 Asma Kat

asma katlılar
planı 1/50

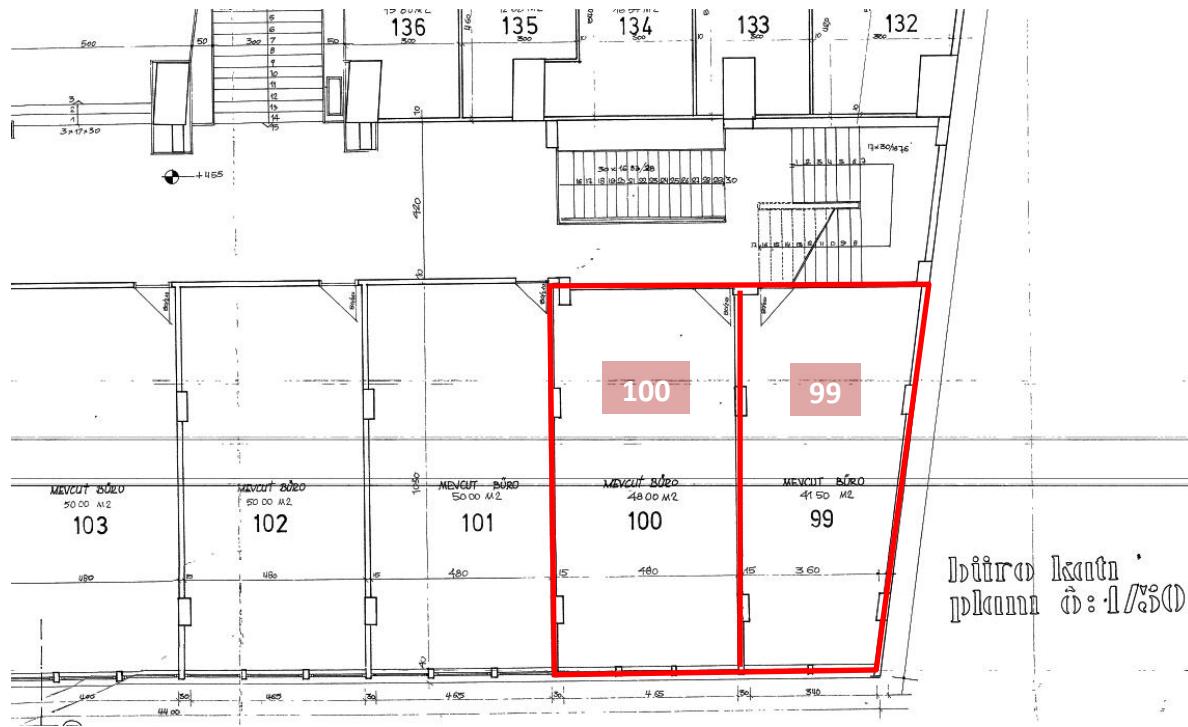
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Büro Katları (1. Normal Kat)



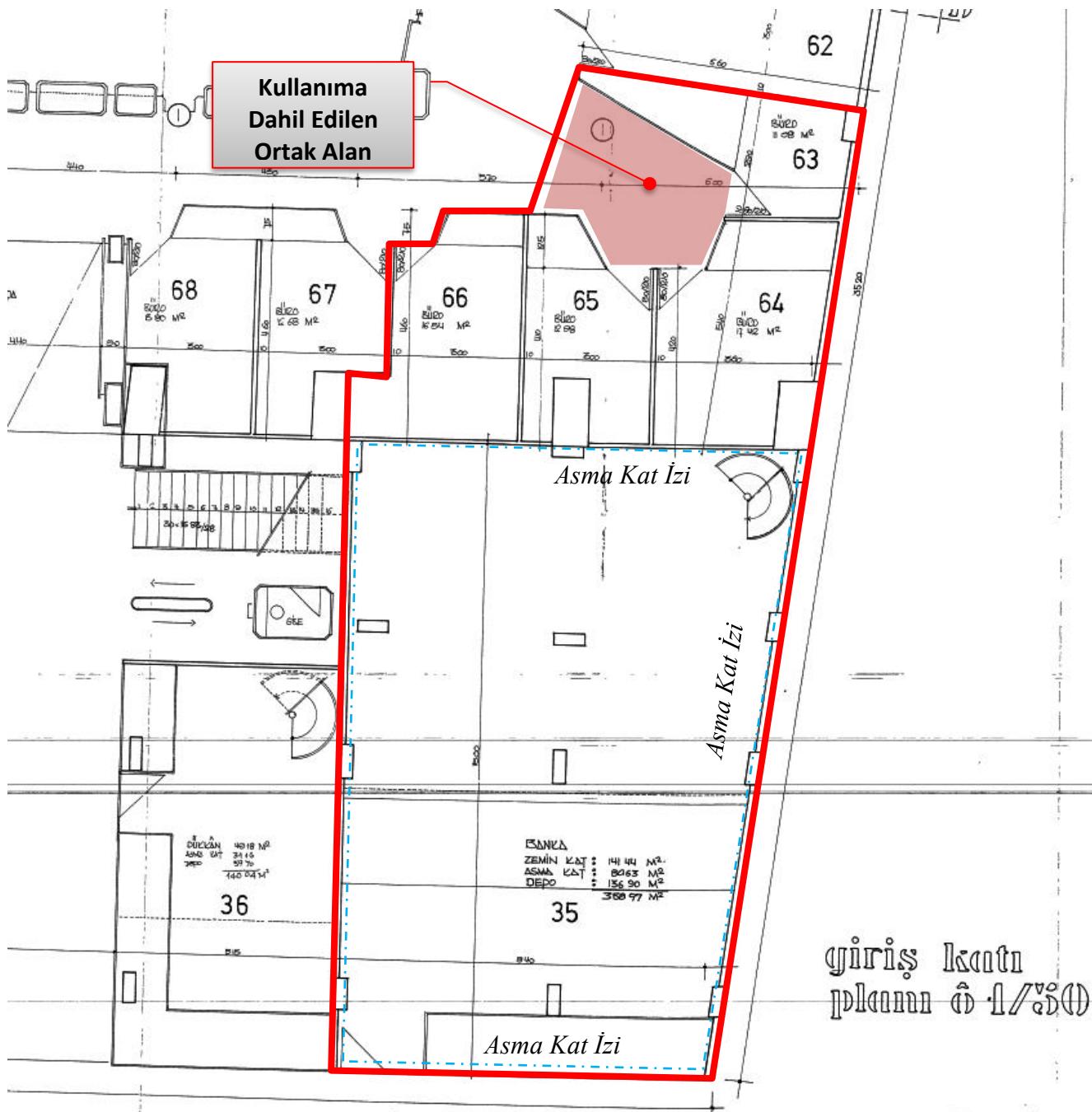
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

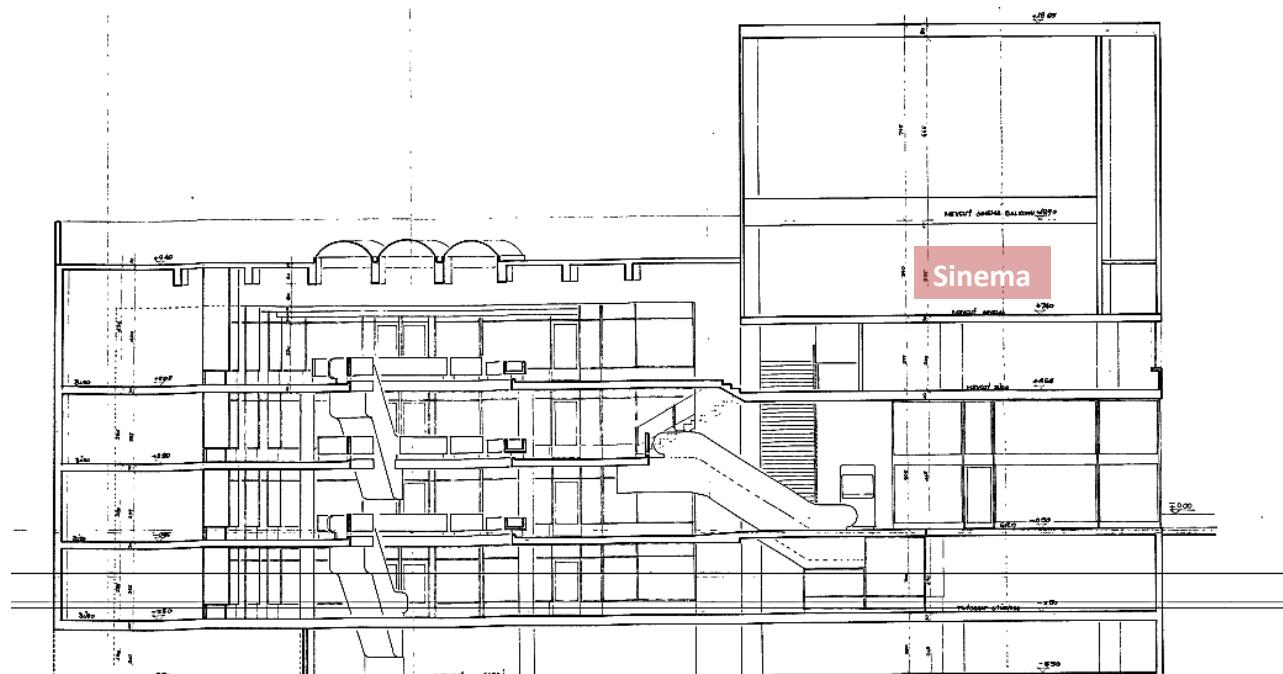
tel: 0 (212) 872 16 36

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

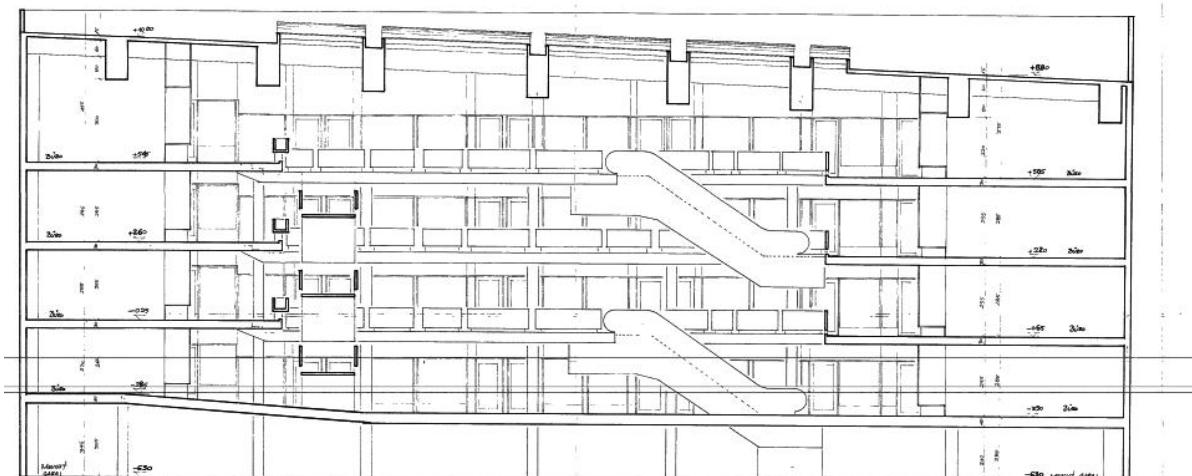
Zemin Kat Mevcut Kullanım



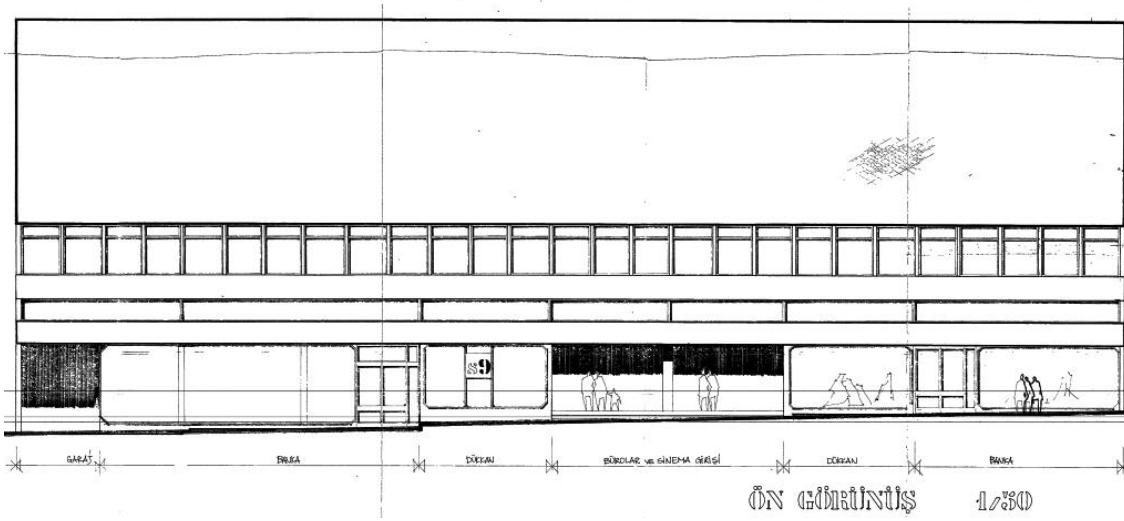
Ortak alan kat bazlı alan hesabında dikkate alınmamış, bağımsız bölüm net alanları %7 artırılarak brüt alanları belirlenmiştir. Kat irtifaklı yapı olup, değişiklikle yönelik cins tashihi yapılmamıştır. Ancak Yapı Kayıt Belgesi bulunması, yapı yıkılana kadar yasal statü sağlamaktadır.



a-a kesiti ö: 1/50



b-b kesiti ö: 1/50



ÖN GÖRÜNTÜS ö: 1/50

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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-SGYO-0037

Sayfa 67 / 82



ŞEKERBANK T.A.S.



KADIKÖY ŞUBESİ DEKORASYON PROJESİ

PROJE MUELLEFINİN ADI	UNVANI	ODA BELGE NO	ODA SICİL NO	BELEDİYE SICİL NO	İMZА

ODA VİZESİ



YAPININ

SAHİBİ

KULLANMA AMACI

ARSANIN

İL	İLÇE	MARİLLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M-
Istanbul	Kadıkoy	Osmanaga	Kuşdili cad	12	10	94	946 40

ORTAK ESASLARA GORE YAPININ

MİMARİ HİZ SIN	STATİK HİZ SIN	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI M²	İNSAAT SÜRESİ	TASIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜK	HAREKET YÜK KÖMÜ

OLÇEK

MİMARİ **1/50**

DETAY

YAPAN

SEKERBANK T.A.S.
Metin Sözdəs

ONAY

12.11.1993. 06.11.93. 31/71-2517
Sayı ile İstادır. Lütfen rövan
iskele de orada. Bölgeme et
devisat ve dekorasyon proje adı



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

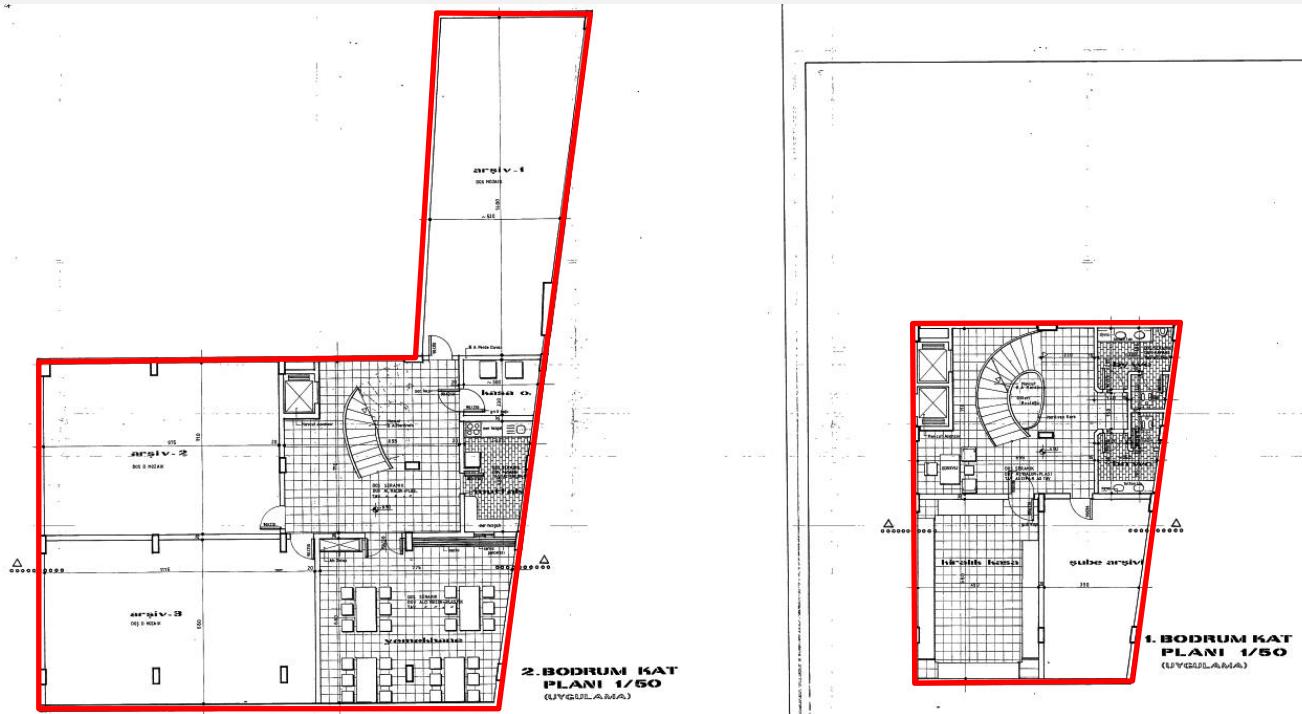
: www.ggd.com.tr : info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

Bağımsız bölümlerin birleştirilmesine yönelik tadilatlar için, 04.05.2019 tarih ve 54A4RS4F Belge No.lu Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır (972,59 m²) / Tapuda cins düzeltmesi yapılmamıştır.

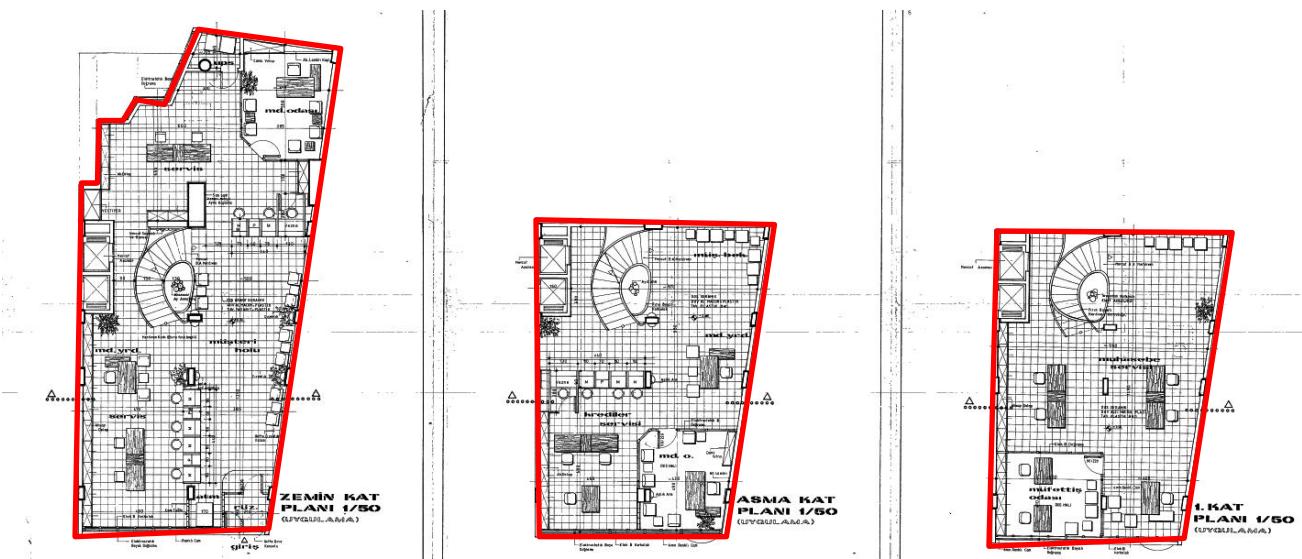
Belge No : 54A4RS4F
Başvuru Numarası : 5157497
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Yapının Adresi : Mahalle:OSMANAĞA, Cadde:Sokak:Kuşdili Caddesi, Bina:12A, Ada:10, Parsel:94
Arsa Alanı : 1601,70 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 972,59 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100

2. Bodrum Kat (35) ve 1 Bodrum Kat (35)



Zemin Kat (35, 63, 64 65 66) / Asma Kat (35) ve 1. Normal Kat (99 ve 100)

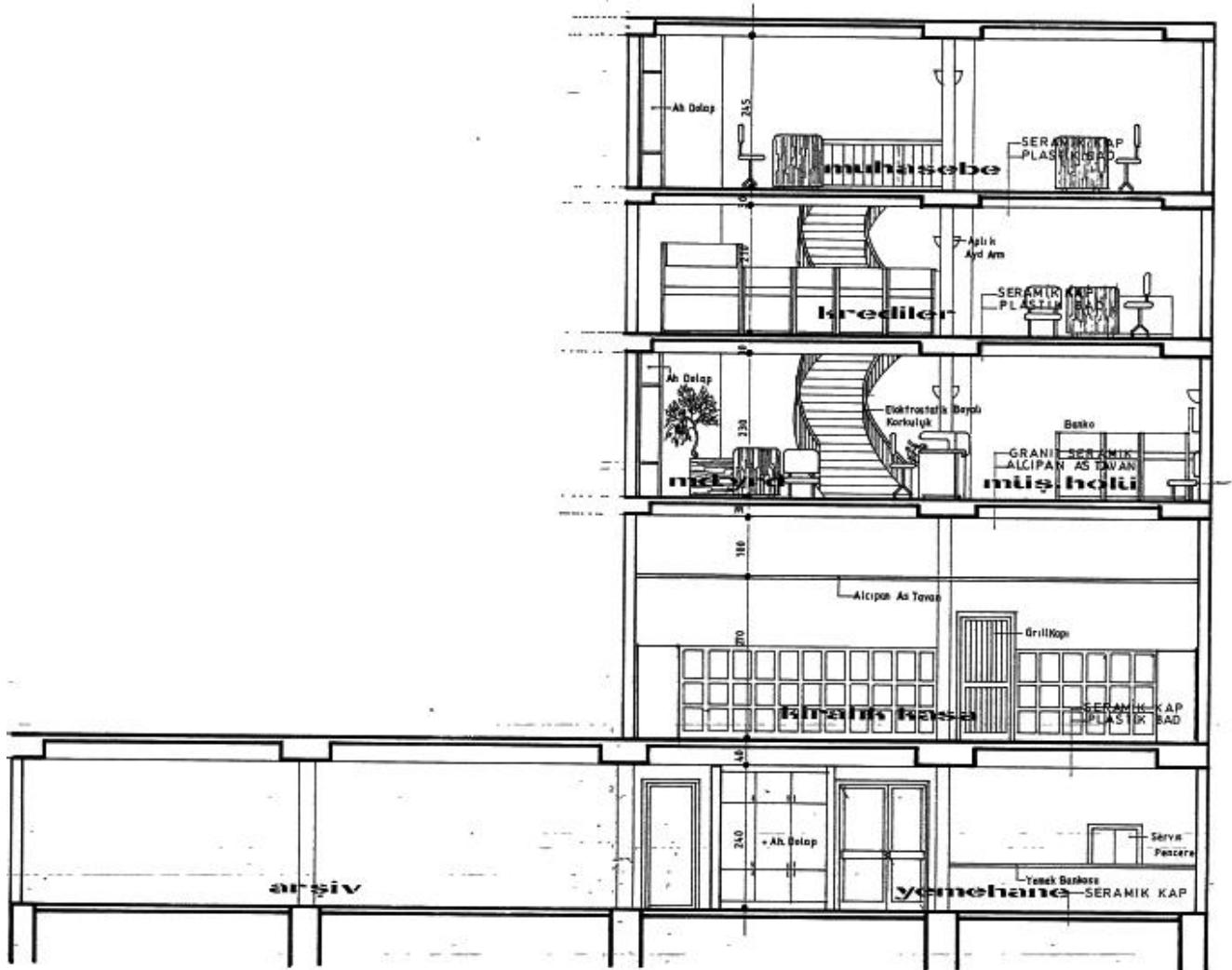


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

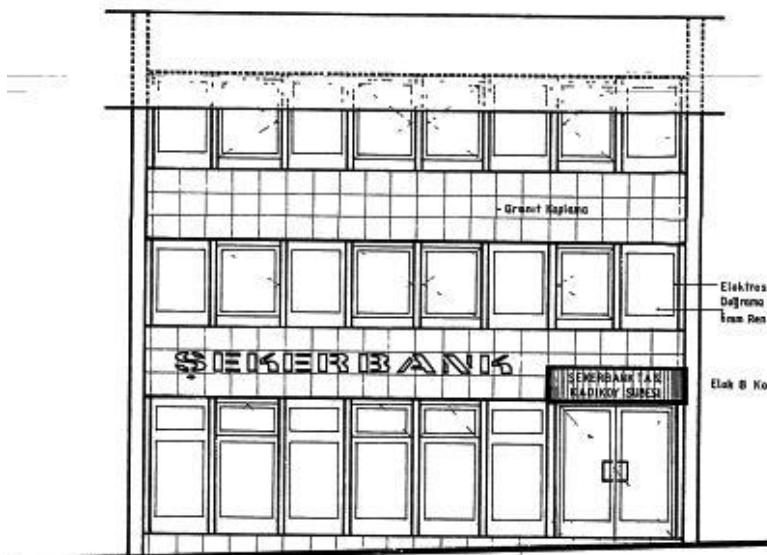
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

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



KESİT 1/50
(UYGULAMA)



ÖN GÖRÜNÜŞ
(UYGULAMA) 1/50

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. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

2981 Sayılı Yasaya Göre Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi / 02.01.1985
4 Dükkan Mağaza, 106 Pasaj Dükkan, 46 Büro / Toplam 10.669 m²

F.C. 2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının
02.01.1985

Bölüm: 1 — Yapanın adı ve adresi: * Belgenin veriliş, nedeni, belirtimi:

**STANBUL
İçsi : KADIKÖY
Belediyesi : KADIKÖY**

* Belge ne için verildi ise ilgili ko-reye (X) işaretle konuyun.

1 İNSAAT RUHSATNAMESİ (Dolm - Geçici)
 2 YAPI KULLANMA İZNI
 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZNI BİRLİKTE

BÖLÜM: 2 — Yapanın sahibi ve yesilci kişi:

**SUKRU BAYULKU
Ozel kişi İse Adı, Soyadı : OSMANAGA KUSDILI CAD.
ve adres : 10
Resmi dairesi veya konutlu :
İse İşim :
Yerel kooperatif İse adres :
Diğer şirket, veya kurum İse Ünvanı :
Temsilci Büro İse soyadı : YEDAT PARMAN
Grubu ve karte no'su : G 1636**

BÖLÜM: 3 — Kapasite (m³) ve işe giren tarihi:

Sınıfı : KADIKÖY	Mahalle : OSMANAGA	Sokak : KUSDILI
Kapı No. : 12	Pat No. : 10	Vari No. : 94
Ara数 : 10		

BÖLÜM: 4 — Kapasite (m³) ve işe giren tarihi:

KOD	İşlemler	Yılbaşıncı sistem
<input type="checkbox"/>	1. Gecikme	a) Iskelet
<input type="checkbox"/>	2. Hizalama veya arızalar	b) Yığma
<input type="checkbox"/>	3. Kendi parsel içinde	İşlekinin cinsi :
<input type="checkbox"/>	a) Birinci yaş için verilmemiştir	1 — Çelik
<input type="checkbox"/>	b) Yeni inşaat temelnameyi işin verilmemiştir	2 — Betonarme
<input type="checkbox"/>	c) Tadilat işin verilmemiştir	3 — Ahşap
<input type="checkbox"/>	d) Temizlik işin verilmemiştir	4 — Topuz
<input type="checkbox"/>	e) Bahçe duvar işin verilmemiştir	5 — Diğer

BÖLÜM: 5 — Kullanma amaçları ve yüzeylerinde:

Kullanma amaçları	Yüzeyler m²	Kullanma amaçları	Yüzeyler m²	KOD
1. Evler ve binalar (1-2)	45.00	8. Sinema	4.00	
2. Apartman		9. Otel		
3. Dükkan indirim satırı	500	10. Lokanta		
4. Park (öndeki)	1.4	11. Fabrika		
5. İkamet, bina içi satırı (1-2)	106.1	12. Anayive		
6. Depo - atölye		13. İmalathane		
7. Garaj - hangar		14. Hastane		
(6-7'ni maddelerde değerlendirmek değerlendirmek yapılırlar, altı da satırı yapılar (fabri- ka, atölye, imalat- hane gibi) olmaz sağlıksız bir şekilde maddelerde gösteri- nilir.)		15. Okul		
	30000	16. Cami		
	46	17. Restor-		
		ante (Cami)		
		18.		
		19.		
		TOPLAM	10669	

BÖLÜM: 6 — Yapanın kat adedi, yüksekliği metreyi:

KOD	Toplam kat sayıları
<input type="checkbox"/>	a) Yapanın kat sayısı : 15 Yol seviyesinin Üstündeki kat sayısı : 15 Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 21
<input type="checkbox"/>	b) Yapının (yüksekliği) (metre) : H = 18.50

BÖLÜM: 7 — Belediye pełti (Hare)

Geliri cezağı	Lira Kr.	Lira Kr.
İşyeri hizi	1.405.637.00	
İşkan hizi	55.557.45	
Fırın hizi	18.500	
TOPLAM	1.465.704.45	

BÖLÜM: 8 — Konularla ilgili Özellikler (Tape kullanma izni verildiği zaman doldurulacak)

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kloriter	X		
Navigasyon		X		Sıvıkuşu		X	
Şehir suyu	X			Kanalizasyon		X	
				Filtresizlik		X	
				Aşırıbitir	X		

B.A.K Yapı İsmi : SOKAK 622/1
Yukarıda verilen adresin özellikleri ve fenni şartları yazılmış.
2881 sayılı konunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas olarak 9-15inci maddesine göre verilmiştir.
2881 sayılı konunun 18. maddesine göre 20/12/1983 tarihinde 622/1 no'lu bina inşaatının
sayı müraciati tövsi edilmiş.
Beldeye Fren veya İmar İmza : **TOLIN TANER**
Yekilliain : C. MEHMET SEMALTA
Adı Soyadı : **Bil. Bld. 125/125**
Tarih : **2 Ocak 1985**

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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-SGYO-0037
Sayfa 71 / 82

T.C. İSTANBUL BELEDİYESİ İmar ve Plânlama Sayı: İskan Br. 75 / 2430		Yapı sınıfı : 6 Müracaat tarihi : 30.3.1976 Muayene tarihi : 14.4.1976 Yapı muayene raporunun tarih ve sayısı : 76-2430	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
Yapının yeri, ruhsat ve proje tarihi :			
Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.
Kadıköy, Osmanağa mah. Kudilli caddesi	12	10	94
	+ 74-3381		
	+ 74-4915		
	? 76-3022		
Yapının nitelikleri ile kullanılmasına izin verilen kisimlar : + 75-2435			
<p>Yukarıda adresi yazılı binanın giriş katında Kudilli caddesi cephe- sindedeki 2 katlı dükkan ile 9,40 m² 1. etajdakinde mevcut mənzərə bürü- olunan sahifə adlı binaların kullanımına bərabər olaraq dair repordur. 11.3.1975/1618 12.6.1975/4795 sayılı İskan raporlarının ekidir. 976/3022 sayılı tədilat projesi məsələ gübərə erəniləsəktir. İşbu belge 6 nüshə olaraq tərafımızdan təmizləmə ve imza edildi.</p>			

Fen Elemanı	Fen Elemanı	Sağlık Elemanı	Təsiasat Belgelerinin Doktor	Təsiasat Tarihi	Sayı
SEYFİ YÜZERTİN	AHMET KAYSERİLIĞLU	CİHAT BASARAN	imza	imza	imza
Y. Mimar	Y. Mih.				
KADIKÖY.....BELEDİYE SÜBE MÜDÜRLÜĞÜNE					
Yukanda yeri nitelikleri belirtilen yapa, 6785 sayılı İmar Yasası 1605 sayılı Yas ile değişik 16 nci maddesinde uyarınca adı geçen Fen ve Sağlık mensupları ca ruhsat ve eklerin görə muayene edilerek gerekli rə- portlar tərtib etməli və rəporlara görə kullanımında mahsur olağanlıq Mədəniyyət Kullanma İzm Komisi- yonuna keçir verilməlidir.					
Emlik Alın Vergisinin iddəsinin Mədəniyyət Kullanma İzm Komisiyonuna keçir İmar Yasasının 18 nci maddesindən yar- ıncı Yapının kullanımı, kullaşınmadığında tətbiq olunan İskan Rəsədi həsihən verilməsini rica edir.					
Rəporter	İskan Br. 75	29 Nisan 1976	MAR MUDURU	19 / 5 / 1976	
ARGUN GÖRAN	ARIF GÜZELBEYOĞLU	REDET ERBAYDAR		19 / 5 / 1976	

T.C. İSTANBUL BELEDİYESİ İmar ve Plânlama Müdürlüğü İskan Subesi Sayı : 1818		Müracaat tarihi : 28.2.1975 Müracaat No. su : 8020 Muayene tarihi : 30.3.1975 Yapı sahibinin adı : Güzin Yıldız Hüseyin Fazlaoglu	
--	--	---	--

Yapı muayene ve kullanım izni raporu					
Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi
Kadıköy, Osmanağa mah. Kudilli cadd.	12	10	94	-	11.7.1974 20.5.1975
					4915 3381

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut Gələri əğində 3,50 m.
içində kotu giriş katı ve arka hissədəki mevcut Sıhanın gəberisi, içində katlı
Bürolarda tətilat istənilməz giriş katında sol ətraftakı dükkanın ve əsma katı
nın təsənnüyə olduğunda dair repordur.

Not: Təsənnüyə kəndət Banka vərdar.
Digər hissələr təsənnüyənən.
İşbu rapor 6 nüshə olaraq tərafımızdan təmizləmə ve imza edilmişdir.

Erensel	Cihat Eşref	Arif Güzelbeyoglu
Y. Mühendis	Doktor	Y. Mimar

Kadıköy.....BELEDİYE SÜBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nü 17 ve 1605 sayılı K.nü
16-18 nci maddesinde uyarınca Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesində ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık
ve imar bakanlarından kullanımında bir mahsur görülmədiği anlaşılmıştır.

Şube müdürülüğünce Emlik alm vergisinin ödəndigine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol
edilərək ücreti alırmak tələfənamənin ilgilişini verilməsi rica edir.

7 / 197

T.C. İSTANBUL BELEDİYESİ İmar ve Plânlama Müdürlüğü İskan Br. 75		Müracaat tarihi : 6/9/96 Müracaat No. su : 5803 Muayene tarihi : 8.5.1997 Yapı sahibinin adı : Ali Rıza Ekiçioğlu Sahibin hissəsi : 1/2	
---	--	---	--

YAPI MUAYENE VE KULLANMA İZİN RAPORU					
Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi
Kadıköy, Osmanağa A2	10	94	-	4722	8.10.1963
					3865

Yukarıda adresi yazılı yerde meşhəllən yapılan tətikdə ;
1. gərək katı + bödüm + zəmin + 1 bürü + 2 sənəs katlı (2 bödüm + 4 normal kat)
ingestənin təsənnüyənən gələrlən əsətək sinəsinin kullanımına bərabər olaraq dair repordur.
Not : 14.1.1966 tarix ve 188 sayılı rəsədə əksi rəsəd.

Y. Mühendis Doktor Y. Mimar
T. Ertekin M. Beşek V. Tezcan
imza imza imza

Kadıköy.....Belediye Şube Müdürlügüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 16, 17 ve
8. ci maddelerinə görə Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesində ruhsat ve eklerin uygun olduğu Fen,
Şagħaq ve İmar bakanlarından kullanımında bir mahsur görülmədiği anlaşılmıştır.

Şube müdürülüğünce ücreti alırmak tələfənamənin ilgilişini verilməsi rica edir.

İsk. Sb. Sefi	İmar ve Plânlama Müdürlüğü
M. Sündek	Mus. Turhan Gəşəl
imza	imza

T.C. İNBL BELEDİYESİ Sayı : 188		Müracaat tarihi : 27.12.1965 Müracaat No. su : 8067/188 Muayene tarihi : 31.1.1966 Yapı sahibinin adı : Ali Rıza Ekiçioğlu ve hissə Beyazıt, 1. Hənu kat 16	
---------------------------------------	--	---	--

Yapı Muayene Raporu
Kadıköy

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Kadıköy, Osmanağa mah. Kudilli cadd.	12	10	94	-	4722	16.8.1965	4722/5021

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 1. gərək katlı + 1 bödüm + 1 zəmin +
1 bürü + 2 sənəs katlı (2 bödüm + 4 normal kat) Sıhanın ingestənin meşhəllən yapılan
pastxanəne, ikmal edildiyi görülen gərəjim + bürü katəkəsi sinəne əsətək pastxanəne
ve l.c.i normal katlı büroların kullanımına bərabər olaraq dair repordur.

Not: Binənin digər kənarlarında inşa halındır.
Sıhanın beləkənən körkələyin 90 cm. olmasına əsasən kontrol ediləcəktir.

Y. Mühendis Doktor Y. Mimar
A. Sak M. Ertekin C. Açıkgöz
imza imza imza

Kadıköy.....Belediye Şube Müdürlügüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene
neticesində ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakanlarından kullanımında bir
mahsur görülmədiği anlaşılmıştır.

Belediye Şube Müdürlügüne de bir mahsur yok ise kullanım Izni verilməsi rica edir.

İsk. Sb. Sefi	İmar Müdürülüğü
M. Sündek	Lütfiyyə Sürətli
imza	imza

14.1.1966
712



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0037
Sayfa 72 / 82

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
Şube Müdürlüğü
Fen Kütüphanesi
Kayıt No. :
Ruhşat No. :
K. 115-15.50 m. şubesindeki bir kütüphaneye
her dört ayda bir kez birer kez
sayımlarla incelemelerde bulunulacaktır.
İstanbul 15.50 m. şubesindeki bir kütüphaneye
her dört ayda bir kez birer kez
sayımlarla incelemelerde bulunulacaktır.

TEMEL TEZKERESİ

Ruhsat-İşte. Kışım Müh. Fen Kurulu Şefi Bl. Şb. Md. 

D İ K K A T

A — 2290 sayılı Kanunun 14uncu maddesinin son fıkrasına göre insanın başınamadığı evvel Fen Kulübü haber verilmesi mecburidır.

B — Temel istif rühsatı alınan evvel Tepu İdareinden insanı yapılacak arsanın tamamını röperi olarak gösterir bir haritanın temini icerabedir.

C — İmar durumuna göre bina yüzü bilhassa yeni yol istikametine tabii olan inşaatın İmam Müdürliğünden, revizyon yapılması istenecaktır. Akai hâle projenin inşaatının doğasına her türde fenaz ve hukuki mes'uliyet insanın sahibi ile insanın adanmasına râcîdet.

D — Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kağıdı İbrâz edilmeliyek temel istif rühsatı myiceylektir.

E — Bu tezkere ile temel istif insanına kat'iyen devam edilmez.

F — İngânit hitâmat 2290 sayılı Hâfeziye Yapı Yolu Kanunuunun 11inci maddesinin Hâfifâzışta Kanununun 252inci maddesi gereğince alınması gerek olan raporlar, inşaatçılar, insanın sahibi tarafından yapılmış olacaktır.

İnsaat kontrol fîsilâri, her kontrolde gösterilemek üzere, proje, Ruhsat tezkere-

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

5. Yapı Kayıt Belgesi



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



YAPI KAYIT BELGESI

Belge No : 54A4RS4F
Başvuru Numarası : 5157497
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:KADIKÖY,
Mahalle:OSMAНАĞA, Cadde:Sokak:Kuşdili
Caddesi, Bina:12A, Ada:10, Parsel:94
Arsa Alanı : 1601,70 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 972,59 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100

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

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



6. Taşınmaz Fotoğrafları



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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-SGYO-0037

Sayfa 75 / 82



Kadıköy 3B Mesh Model

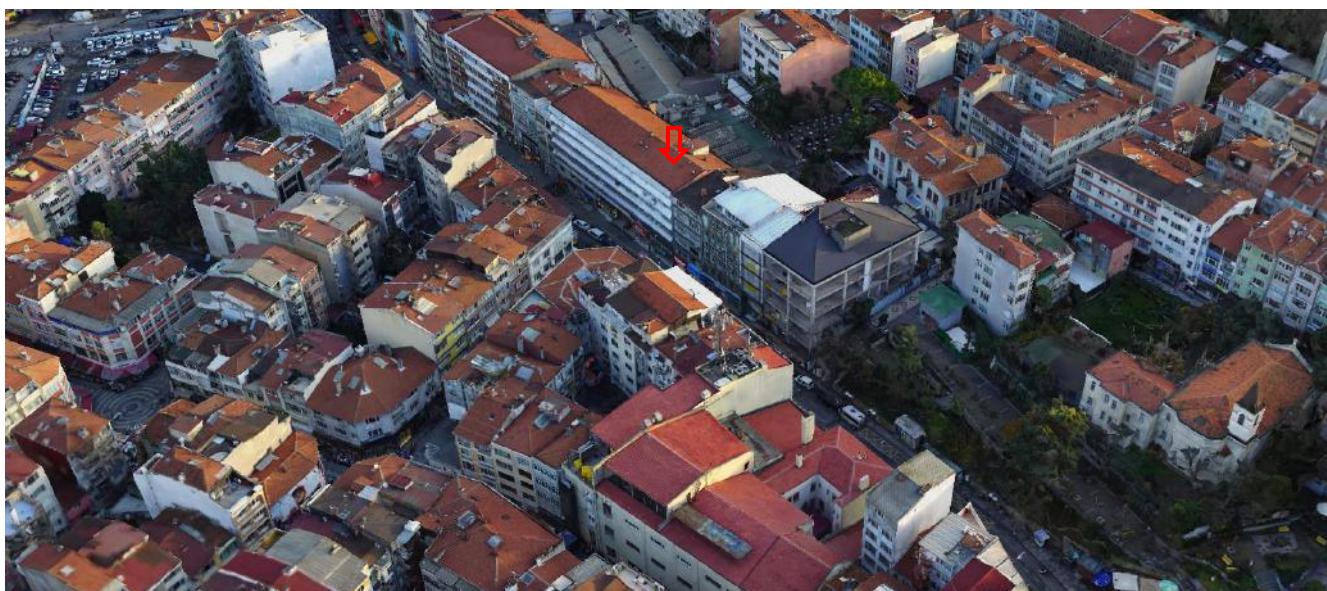
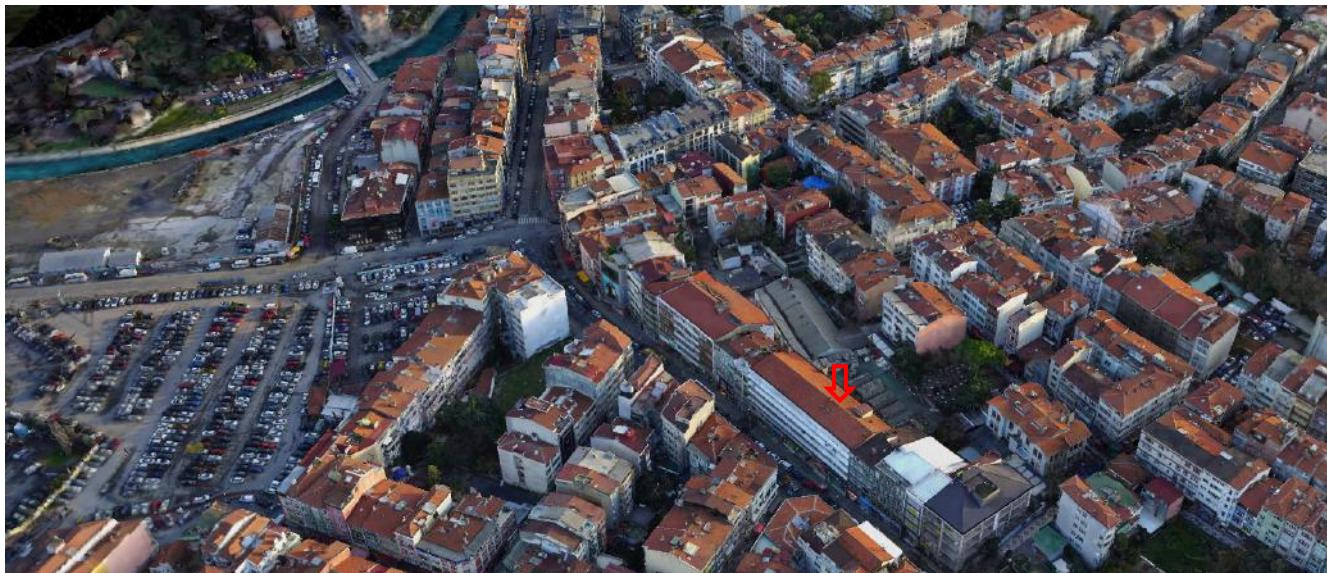


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

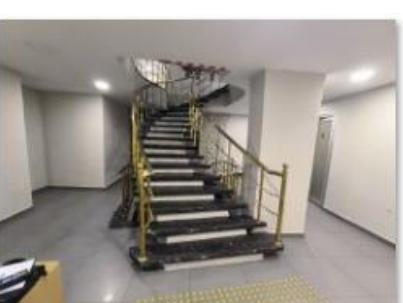


Bağımsız Bölümler Birleştirilmiş Olarak Kullanılmaktadır.

2. Bodrum Kat



1. Bodrum Kat



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

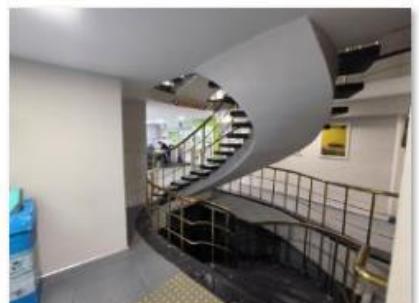
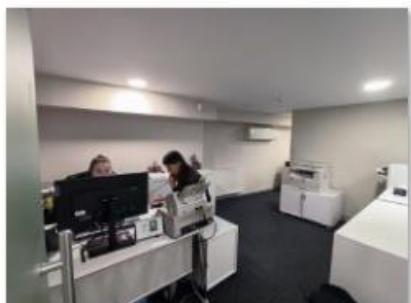
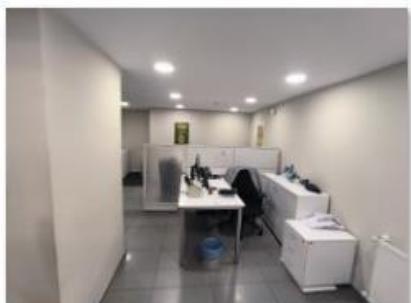
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

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



Zemin Kat



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



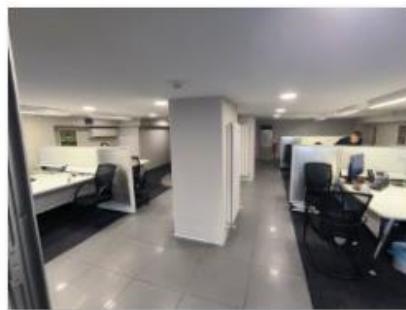
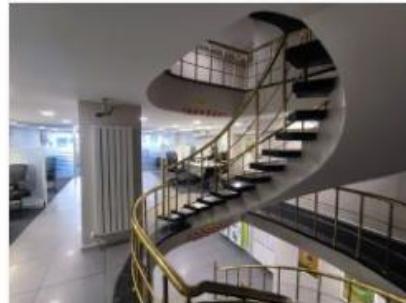
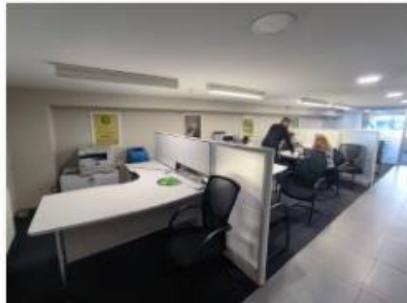
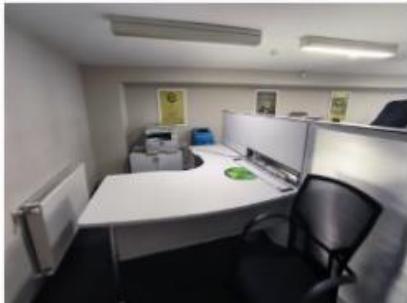
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

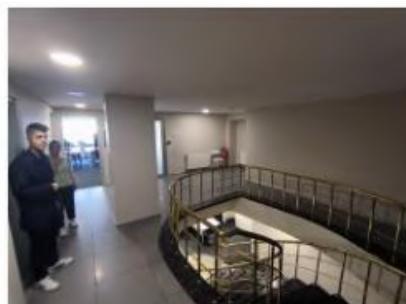
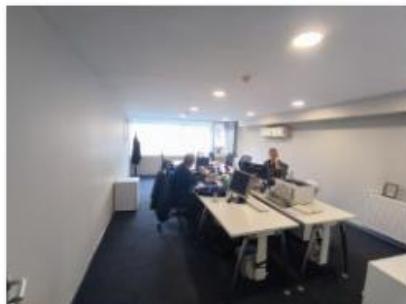
☎: 0 (212) 872 16 36

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

Asma Kat



1. Kat



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, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037
Sayfa 81 / 82

7. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Kadıköy, Osmanağa Mah. 10 Ada 94 Parsel
35, 63, 64, 65, 66, 99 ve 100 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0037

Sayfa **82 / 82**



Tarih : 23.10.2018

No : 410944

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

Soner GÖKDAGLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1145

Sayın Soner GÖKDAGLI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan