

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında **e-imza** ile imzalanmıştır.
Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Pazar Kirası)

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

Şeker GYO

İstanbul, Beyoğlu, Ömeravni Mah. 5 Ada 7 Parsel (4 Büro)



2024-ŞGYO-0001

04.04.2024

e-imza iş bu rapor kapak+61 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407550)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU KAYITLARI	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	15
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	16
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	16
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DNETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	17
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	17
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	30
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	30
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	30
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	41
7. SONUÇ.....	43
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	43
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	44
EKLER	45
1. TAPU ÖRNEKLERİ	45
2. TAKBİS BELGELERİ	46
3. PROJE BİLGİLERİ	50
4. YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ.....	52
5. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI	53
6. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ.....	60

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

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Değerleme Süresi

5 iş günü.

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

28.03.2024 / 2024-ŞGYO-0001

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

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

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, 5 ada, 7 parselde, “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. Normal Katta 5 no.lu, 2. Normal Katta 7 No.lu, 3. Normal Katta 8 ve 9 No.lu “Ofis” nitelikli 4 adet bağımsız bölümün pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Ömeravni Mahallesi İnönü Caddesi No:36 Beyoğlu / İSTANBUL
(İç Kapı No:5, 7, 8, 9)

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (5, 7, 8 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla 7 No.lu B.B. boş durumda, 5, 8 ve 9 No.lu B.B.’ler kiracılar tarafından kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 5 ada 7 no.lu parselin;

21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”nında “Turizm + Hizmet + Ticaret (THT)” alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Bitişik Nizam, H (Yençok)= 21,50 m. irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir.

Parselin eski eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "Ofis" nitelikli 4 adet bağımsız bölüme ilişkin 343.000 TL/Ay KDV hariç pazar kirası takdir edilmiştir.

B.B. No.	Niteliği	m ²	Aylık Pazar Kirası		
			TL	USD	EURO
5	Ofis	235,00	82.000,00	2.566,93	2.364,67
7	Ofis	235,00	82.000,00	2.566,93	2.364,67
8	Ofis	262,00	97.000,00	3.036,49	2.797,24
9	Ofis	235,00	82.000,00	2.566,93	2.364,67
Toplam			343.000,00	10.737,27	9.891,25

Döviz bazlı değerler bilgi amaçlı olup KDV dahil edilmemiştir.

04.04.2024 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Indicative Exchange Rates Announced at 15:30 on 04/04/2024 by the Central Bank of Türkiye

Bülten No: 2024/68

Döviz Kodu Currency Code	Birim Unit	Döviz Cinsi Currency	Döviz Alış Forex Buying	Döviz Satış Forex Selling	Efektif Alış Banknote Buying	Efektif Satış Banknote Selling
USD/TRY	1	ABD DOLARI	31.8396	31.8970	31.8173	31.9448
AUD/TRY	1	AVUSTRALYA DOLARI	20.9621	21.0988	20.8656	21.2253
DKK/TRY	1	DANİMARKA KRONU	4.6264	4.6491	4.6232	4.6598
EUR/TRY	1	EURO	34.5629	34.6252	34.5387	34.6771

Nihai olarak;**KDV hariç peşin aylık pazar kirası;**

B.B. No.	Nitelik	Pazar Kirası (TL/Ay)	Yazı ile
5	Ofis	82.000,00	SeksenikiBinTürkLirası
7	Ofis	82.000,00	SeksenikiBinTürkLirası
8	Ofis	97.000,00	DoksanyediBinTürkLirası
9	Ofis	82.000,00	SeksenikiBinTürkLirası

Olmak üzere toplam 343.000,00 TL/Ay (ÜçyüzkırküşBinTürkLirası) +KDV

Takdir edilmiştir.

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

04.04.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0001

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

29.03.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

28.03.2024

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / 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 / projegelistirme@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, 5 ada, 7 parselde, “Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. Normal Katta 5 No.lu, 2. Normal Katta 7 No.lu, 3. Normal Katta 8 ve 9 No.lu “Ofis” nitelikli 4 adet bağımsız bölümün pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Kiralayan ve 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 kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

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, Dolmabahçe Caddesi, Dolmabahçe Sarayı önünden batıya hareketle, BJK Dolmabahçe Stadyumu çevresinden yaklaşık 1,4 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 5 dakikada ulaşılabilir.



Dolmabahçe Sarayı önünden doğuya hareketle yaklaşık 250 m. sonra sağa Kadırgalar Caddesi'ne girilir, soldaki BJK İnönü Stadyumu geçildikten hemen sonra solda tünelin yanındaki Dolmabahçe Gazhane Caddesi'nde "U" dönüşü ile güneye devam edilerek solda kalan stadyum hizasında Prof. Dr. Bedri Karafakioğlu Caddesi geçilerek sağdaki İnönü Caddesi'nde yaklaşık 180 m. sonra yol sağa döndüğünde sağda kalan İTÜ Makine Fakültesi Binası sonunda yolun solundaki 2. Bina konumundaki 36 dış kapı no.lu binada konu gayrimenkullere ulaşılır.

Binanın karşısında İTÜ Gümüşsuyu Kampüsü bulunmaktadır. Caddede devam edildiğinde yaklaşık 450 m. sonra Taksim Meydanı Atatürk Kültür Merkezi önüne ulaşılır.

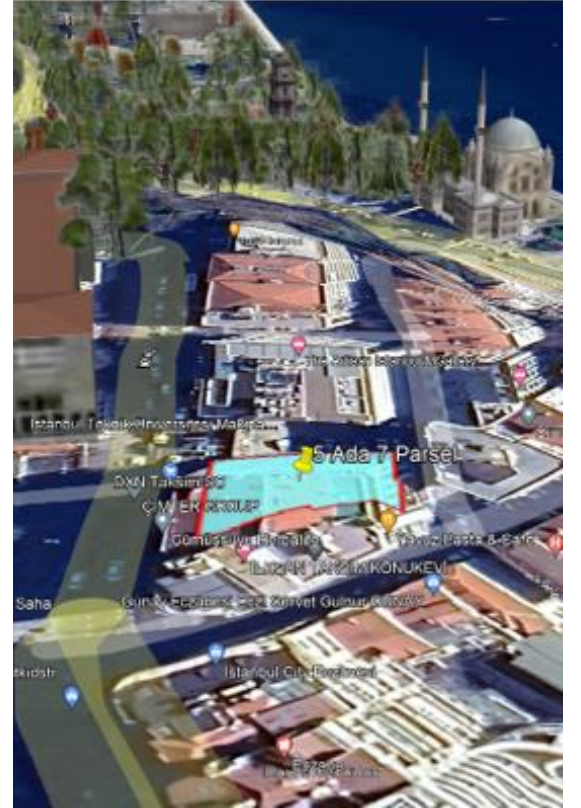
3.1.2. Parsel Bilgileri**5 Ada 7 Parsel (Enlem: 41° 2'12.64"K Boylam: 28°59'29.76"D Google Earth)**

İl	İstanbul
İlçe	Beyoğlu
Mahalle/Köy	Ömeravni
Mahalle No	28593
Ada	5
Parsel	7
Tapu Alanı	560,63
Nitelik	Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı
Mevkii	İnönü Caddesi
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	87

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	15

Tip	Alan (m2)
Yapı	546.35

Kat	Nitelik	BB No
2. BK	Mağaza	1
1. BK	Mağaza	2
ZK	Mağaza	3
1. NK	Büro	4
1. NK	Büro	5
2. NK	Büro	6
2. NK	Büro	7
3. NK	Büro	8
3. NK	Büro	9
4. NK	Büro	10
4. NK	Büro	11
5. NK	Daire	12
5. NK	Daire	13
6. NK	Daire	14
6. NK	Daire	15



3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMülkiyeti
Ada/Parsel	5/7
AT Yüzölçümü (m2)	560,63
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / BEYOĞLU
Mahalle/Mevkii	ÖMERAVNİ / İNÖNÜ CADDESİ
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (TAM)
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIMANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği İşleminde.

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay/ Payda	Edinme Tarih-Yevmiye
21377341	14/1345	BÜRO	1. NK	5	240/4000	14.01.2020 / 590
21377343	14/1347	BÜRO	2. NK	7	240/4000	14.01.2020 / 590
21377344	14/1348	BÜRO	3. NK	8	240/4000	14.01.2020 / 590
21377345	14/1349	BÜRO	3. NK	9	240/4000	14.01.2020 / 590

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları (29.03.2024 13:46)

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki ortak kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 14.01.2020 / 590

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 15/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı ve Kat Mülkiyetine Çevrilme beyanları bulunmakta, taşınmazlarının tapu siciline devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

UAVT Adres Kodu

5 No.lu B.B. / 2575304114

7 No.lu B.B. / 2574704132

8 No.lu B.B. / 2574404147

9 No.lu B.B. / 2574104150

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

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, aşağıda örneği yer alan yazılı imar durumunda değişiklik olmadığı, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 5 ada 7 no.lu parselin; 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"nında "Turizm + Hizmet + Ticaret (THT)" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Bitişik Nizam, H (Yençok)= 21,50 m. irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir. Parselin eski eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. Parselin İnönü Caddesi ve Dümen Sokağı cephelerinde az miktarda yola terki görünmektedir.



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-85296374-115.02.01-114294
Konu : Yazılı İmar Durumu
(5 Ada, 7 Parsel)

27.10.2023

Sayın Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Emniyet Evleri Mh. Akarsu Cd. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 K:11 Kağıthane/İST.

İlgi : 24.10.2023 tarih ve 39899 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Ömer Avni Mahallesi, 5 ada, 7 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında,H:21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.
Parselin eski eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.
Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 130Y93-/9063A-11Y3737-PK1wvx-TzW1aTf Doğrulama Linki: <https://www.nedim.gov.tr/ciciler/beyoglu-ekos>

Şubhulu Mah. Meşrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26
e-Posta: beyoglu@beyoglu.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.gov.tr>
E-posta Adresi: beyoglu@beyoglu.gov.tr Konağı

Bilgi için: Özlem ÖZTÜRK
Raporier
Telefon No:444 0 160/3005



İmar Planı (Belediye)



E-Plan (ÜİP-15253)



E-İmar (Belediye)



**T.C.
BEYOĞLU BELEDİYESİ**
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



İsim :
Adres :
İlgi :

Tarih : 2.04.2024
Sıra :

Bu belge bilgilendirme amaçlıdır. Hiçbir resmi işlem için kullanılamaz.



Yürürlükteki İmar Planı				Bina Yüksekliği	0	KAKS	---	
Adı	KORUMA AMAÇLI PLAN				Kat Adedi	---	TAKS	---
					Bina Derinliği	0	İtraz Şartı	Cephe
Tasdik Tarihi	1:500	Ön Bahçe Mesafesi	---	Alanı	---			
Ölçek		ÖMERAVNİ MAH.	Yan Bahçe Mesafesi	---	Derinlik	---		
Mahallesi	DÜMEN SK.	Arka Bahçe Mesafesi	---	Emisal	0			
Cadde/Sokak	Pafila	Ada	Parsel	Alan	Kot Alınacak Nokta	---	Max. Konut Sayısı	---
Kadastro					Nizam Durumu	BİTİSİK	Ort. Konut Alanı	---
	57	5	7	534,969	İnşaat Şekli	---	Topl İnşaat Alanı	---
				Planda Tahsisli Alan	Turizm Hizmet Ticaret Alanları (%100)			
Onay Bilgisi	İlçe Belediyesinin 5.11.2010 tarih ve 56 sayılı karar ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesinin .../.../... tarih ve ... sayılı karar ile onaylanmıştır.							
Açıklama								

Değerleme Konusu 5-7-8 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler
1. NK (5), 2. NK (7), 3. NK (8 ve 9) ve 4. Normal Kat Planı



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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 16.01.2020 tarih 1372 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak zemin katlar ticaret, normal katlar konut niteliklidir. Bölge kentsel sit alanındadır. Taksim Meydanı, İTÜ Kampüsü, BJK İnönü Stadyumu, Kabataş İskelesi yakın konumdadır.

Değerleme konusu parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”nda “Turizm + Hizmet + Ticaret (THT)” alanında, Bitişik Nizam, H (Yençok)= 21,50 m. irtifalı yapılanma koşullarındadır.

Parselin eski eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

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

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

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

2981 Sayılı Yasaya Göre Ruhsat ve İskân verilmiştir. 19.03.1987 – 3099- 22/8 - 987

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

29.03.1984 tarih Temel Yapı Ruhsatı.

02.06.1986 – 2/21 Yapı İzin Belgesi.

26.03.1984 tarihli Mimari Proje.

19.03.1987 tarihli Röleve Projesi.

- 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**
29.01.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.
- 3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**
Kat mülkiyetli yapıda 4 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm pazar kirası değerlemesidir.
- 3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**
Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

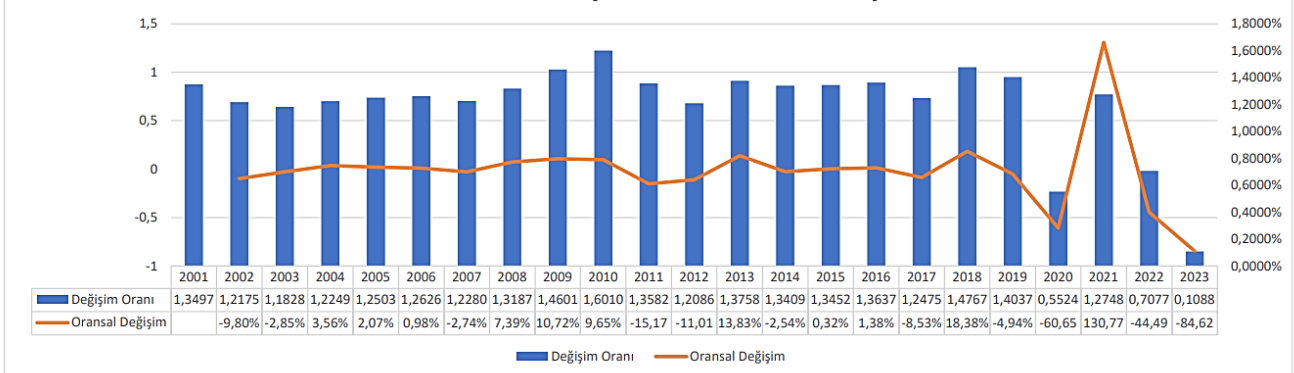
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	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 mozayigidir.

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

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

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

İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ			
AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	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
• ALIBEYKÖY BARAJI	1,66 km ²
• SAZLIDERE BARAJI	9,97 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

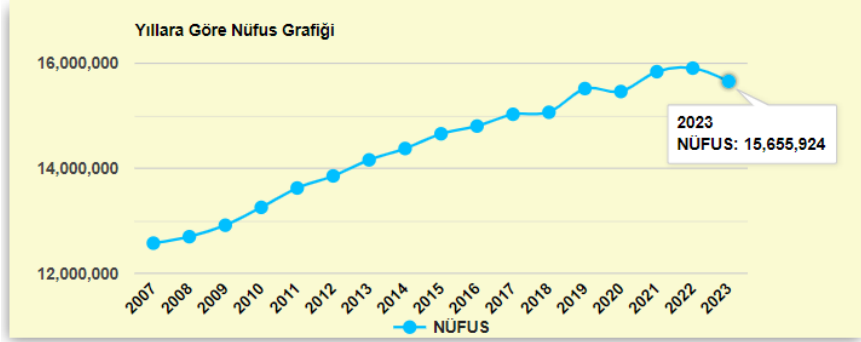
GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• ÖMERLİ BARAJI	21,07 km ²
• DARLIK BARAJI	5,93 km ²
• ELMALI BARAJI	0,91 km ²
• KAMİL ABDUŞ GÖLÜ	1,08 km ²



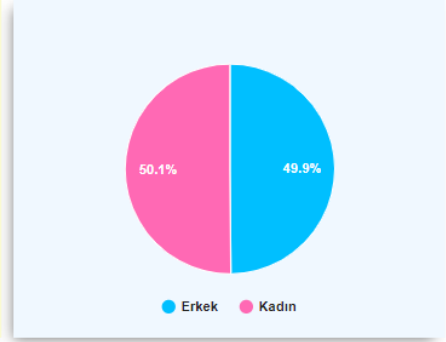
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924**ÖNCEKİ YILA GÖRE**
AZALIŞ ORANI **%-1,61**
AZALIŞ MİKTARI **252.027****İSTANBUL NÜFUSU**

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
34	İSTANBUL	15.655.924	7.806.787	7.849.137

İSTANBUL Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İSTANBUL Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

**İSTANBUL İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI****İstanbul İlçeleri**

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Şişli	1	6,959	1
Beşiktaş	3	5,940	1
Kadıköy	4	4,910	1
Bakırköy	6	4,465	1
Fatih	7	4,226	1
Ataşehir	9	3,545	1
Başakşehir	10	3,468	1
Beyoğlu	12	3,394	1
Ümraniye	13	3,364	1
Sarıyer	14	3,249	1
Üsküdar	16	3,045	1
Tuzla	19	2,730	1
Maltepe	20	2,685	1
Beylikdüzü	23	2,503	1
Pendik	24	2,485	1
Esenyurt	26	2,479	1
Bahçelievler	28	2,423	1
Zeytinburnu	29	2,382	1
Bağcılar	33	2,346	1
Kartal	35	2,321	1
Bayrampaşa	36	2,266	1
Kağıthane	38	2,174	1
Küçükçekmece	39	2,161	1
Güngören	50	1,920	1
Büyükkçekmece	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 Beyoğlu İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 3,394 Skor ile 1. Kademe 12., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 8. sırada yer almaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Beyoğlu İlçesi

Günümüzde kültür, sanat, iş ve eğlence merkezi olan Beyoğlu İlçesi, Bizans döneminde yerleşim alanı olmayan, bağ ve bahçelerle kaplı bir yerd. İstanbul yakasında bulunan Bizanslılar buraya 'karşı yaka' anlamına gelen 'Pera' adını vermişlerdir. İmparator Jüstinyen GALATA'da sonradan birçok bina yaptırdığından buraya "Jüstinyana" da denilmektedir. Türkler ise Pera'yı 'Beyoğlu' şeklinde adlandırıp daha geniş bir alanı kastetmişlerdir.

Ticari amaçla İstanbul'a gelen Venedikliler ve Cenevizliler Bizans'ın iç karışıklıklarından istifade ederek Galata'yı surlarla çevirmiş ve bugünkü Galata Kulesini 13. yüzyılda inşa etmişlerdir. Aynı yüzyılda Cenevizli tüccarların yönetimine verilen Galata yüzyıllar boyunca ticaretteki önemini korumuştur. Fatih Sultan Mehmet 1453 Yılında İstanbul'u alınca Anadolu'nun muhtelif yerlerinden getirdiği halkı İstanbul'un çeşitli yerlerine yerleştirdi. 1461 yılında Trabzon'daki Rum Pontus Devleti alınca son imparatoru David Komennos ve sülalesi İstanbul'a getirildi. Bunlardan Kalayanis Komennos'un oğlu Aleksios Müslüman olunca Tünel civarına yerleştirildi.

Bundan sonra bu yöre beyin oturduğu yer anlamında olan BEYOĞLU olarak anılmaya başlandı.

İstanbul'un alınmasından 60 yıl sonra Tophane'den Kasımpaşa'ya kadar olan sahalar yavaş yavaş Türklerle dolmaya başladı. 2. Sultan Beyazıd bugünkü Tünel yakınlarında bulunan ve o adla anılan "Asmalimescid"i yaptırdı. Daha sonra Yavuz Sultan Selim zamanında saray iç oğullarının okumaları için bugünkü GALATASARAY da İbrahim Paşa tarafından yaptırıldı. O zamandan bu yana bu semte Galatasaray semti denildi. Önceleri Yabancı elçilikler ve temsilcilikler de bu semtte bulunuyordu. BENİ AHMET Devletinin yıkılması üzerine İspanya'dan İstanbul'a göç eden Araplar, Galata ve Tophane semtlerine yerleştirildi. Nüfusun artması sonucu bu semtte sık sık yangınlar olmuştur.

Cumhuriyet devrinde bu kışla yıkılarak yerine bugünkü Taksim Gezi Parkı yapıldı. 1864 yılında Galata'da bulunan surlar yıkılarak yerine cadde ve sokaklar açıldı. Beyoğlu, Osmanlı İmparatorluğu zamanında Mutasarrıflıkla idare ediliyordu. 1923 yılında Cumhuriyetle birlikte İlçe olmuştur.

İSTANBUL BEYOĞLU NÜFUSU: 218.589

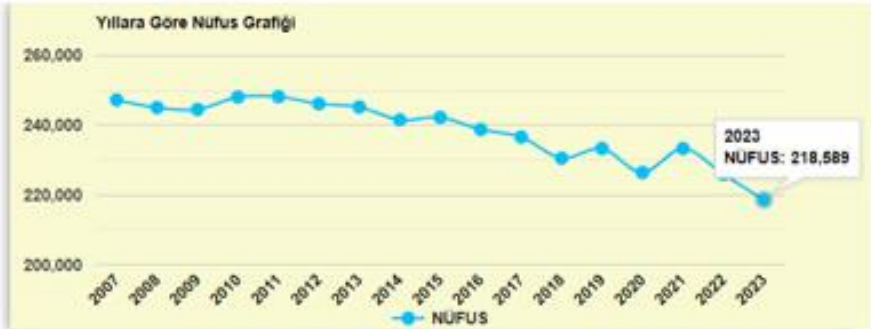


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %3,24
AZALIS MİKTARI 7.331

Beyoğlu nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %3,24 (7.331 kişi) azaldığı görülmektedir.

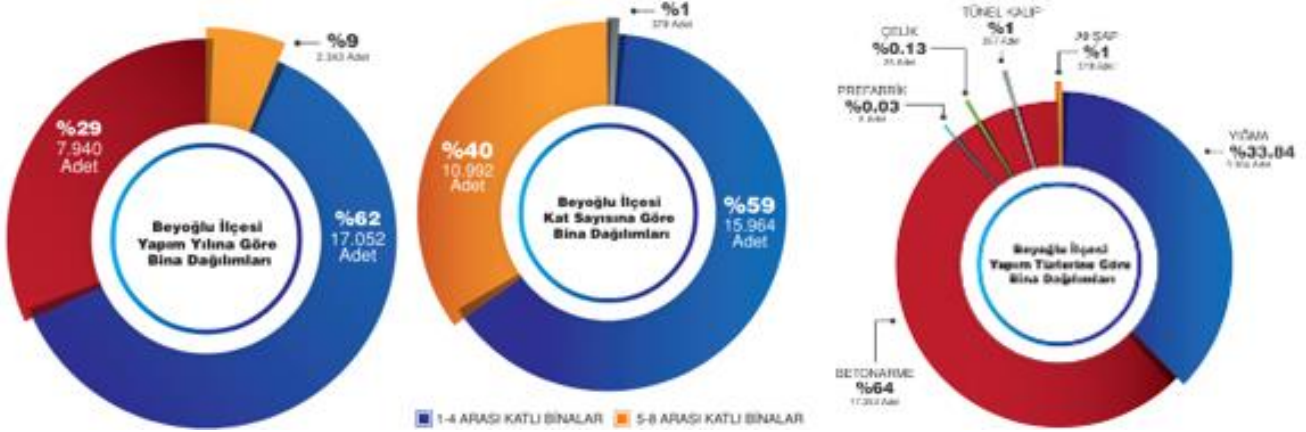
İSTANBUL BEYOĞLU NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	106.207
Toplam Nüfus	218.589	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	112.382	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	106.207	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	218.589	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	112.382	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	45



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

Beyoğlu Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
BEYOĞLU	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-ÖMER AVNİ	2

DASK risk bölgesine göre Ömeravni Mahallesi, 2. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Ömeravni Mahallesi

İSTANBUL BEYOĞLU ÖMER AVNİ MAHALLESİ
NÜFUSU: 1.985

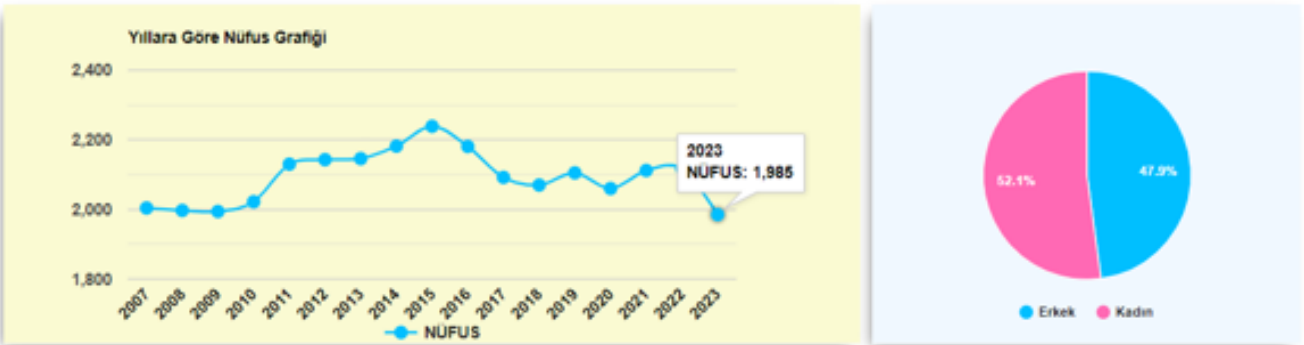


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %6,24
AZALIŞ MİKTARI 132

ÖMER AVNİ Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	1.985
Bağlı Olunan İlçe Adı	BEYOĞLU	Erkek Nüfusu	950
Bağlı Olunan Belediye Adı	BEYOĞLU	Kadın Nüfusu	1.035
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL BEYOĞLU ÖMER AVNİ MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Ömeravni Mahallesi, 2023 nüfusuyla Beyoğlu 45 mahallesi arasında 25. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.



**BEYOĞLU ÖMER AVNİ
MAHALLESİ EĞİMLİ ARAZİ
ÜZERİNDE YER ALIP, ORGANİK
KENTSEL DOKUNUN HAKİM
OLDUĞU BİR BÖLGEDEDİR.
AYRICA, MAHALLENİN KIYI İLE
İLİŞKİSİ BULUNMAKTADIR.**

NÜFUS: 2060 Kişi

KONUT ALANI: 3,6 Ha

TİCARET ALANI: 4,4 Ha

TOPLAM ALAN: 23,7Ha

YOĞUNLUK: 225 ki/ha

YAPI ADEDİ: 393 Adet

Mahalle 17. asırda bu mahallede bir Camii yaptıran Reis-ül Küttab Ömer Avni Efendi'nin adını taşıyor. Ayaspaşa mahallesinin resmi adıdır. Fındıklı semtin bir kısmı Ömeravni mahallesindedir. (Fındıklı semtin diğer kısmı Pürtelaş mahallesindedir.)

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

Küresel Ekonomi¹

Küresel büyüme görünümünde yılın üçüncü çeyreğinde belirginleşen zayıf seyir dördüncü çeyrekte de devam etmiştir. Sıkılaştan küresel finansal koşulların iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri daha güçlü şekilde gözlenirken yılın ilk yarısında ekonomik büyümeyi sürükleyen hizmetler sektöründe ivme kaybı sürmüştür.

Küresel PMI endeksleri incelendiğinde, imalat sanayinde gelişmekte olan ülkelere yatay bir seyir gözlenirken gelişmiş ülkelere ise zayıf görünüm devam etmiştir. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Rapor dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri ise özellikle 2024 yılı için genelde aşağı yönlü güncellenmeye devam etmiştir. Gelişmiş ülkelere ABD üçüncü ve dördüncü çeyrekteki güçlü büyüme ile birlikte küresel görünümünden olumlu olarak ayrışırken Euro Bölgesi için zayıf görünüm korunmuştur. Çin ekonomisine ilişkin tahminlerde sınırlı bir iyileşme gözlenmesine karşın 2023 ve 2024 yılları için tarihsel ortalamasının altında bir büyüme öngörülmektedir.

Finansal Koşullar

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artışlarını sonlandırarak para politikasının enflasyonun hedefe yakınsamasını sağlayacak kadar sıkı olduğuna dair iletişimleri küresel risk iştahını desteklemiştir. Fed'in aralık ayının ardından ocak toplantısında da değişikliğe gitmeyerek politika faizinin tepe noktasına ulaştığı yönünde iletişimi ve faiz indirimlerine 2024 yılı içerisinde başlanacağına dair paylaşılan öngörüler ile küresel risk iştahı mevcut Rapor döneminde artış kaydetmiştir. Küresel finansal koşullar için en sıkı dönemin geride kaldığının fiyatlanmasıyla birlikte gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahı toparlanmıştır. Bu görünüm altında gelişmekte olan ülkelere risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye CDS primindeki düşüş ise mevcut Rapor döneminde gözlenen oynaklığa karşın daha fazla olmuştur. Ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle 1 Kasım itibarıyla 392 baz puan düzeyine yükselen CDS primi, parasal sıkılaşma süreciyle yeniden düşüş eğilimine girerek aralık ayında 280 baz puan düzeyine kadar gerilemiştir.

¹ Enflasyon Raporu 2024-I TCMB

Ocak ayında ise küresel risk iştahında gözlenen bozulmanın da etkisiyle Türkiye CDS primi yeniden artarak 325 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasına yabancı yatırımcı ilgisi kasım ayında yeniden artmış ve mevcut Rapor döneminde net yabancı girişi 1,92 milyar ABD doları olmuştur. Parasal sıkılaştırmanın ve makroihtiyati çerçevede yapılan sadeleşmenin etkilerinin görülmeye başlandığı DİBS piyasasına net portföy girişi ise mevcut Rapor döneminde 1,79 milyar ABD doları olmuştur.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

İhracat 2023 yılının dördüncü çeyreğinde artmış, ithalat ise sınırlı miktarda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte kayda değer değişiklik göstermeyen mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ihracat değeri yılın son çeyreğinde ana ihracat pazarlarındaki zayıf talep koşullarına rağmen artış göstermiştir. İlgili çeyrekte işlenmemiş altın, ihracat büyümesine önemli katkı verirken taşıt araçlar, kimyasal ürünler, mineral yakıtlar ve gıda kalemleri de pozitif katkı sağlamıştır. Orta Doğu ve Afrika bölgelerine yapılan ihracatın arttığı son çeyrekte diğer bölgelere, özellikle Avrupa'ya, yapılan ihracat azalmıştır. Parasal sıkılaştırmanın finansal koşullara yansımalarıyla yurt içi talepte başlayan dengelenmenin de etkisiyle altın ve enerji hariç ithalat değeri yılın üçüncü çeyreğinde azalış kaydetmiş ve son çeyrekte yataya yakın seyretilmiştir. İşlenmemiş altın hariç ithalat ise yılın son çeyreğinde enerji ithalatında gözlenen çeyreklik artışa paralel olarak yükselmiştir. Belirgin düşüş gösteren işlenmemiş altın ithalatı da eklendiğinde toplam ithalat değerinin son çeyrekte sınırlı miktarda azaldığı gözlenmiştir. Bu çerçevede, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dış ticaret açığındaki azalış yılın son çeyreğinde de sürmüştür. Geçici dış ticaret verileri, dış ticaret dengesinin ocak ayında bir önceki aya göre nispeten yatay seyretilmesine işaret etmektedir.

Tüketici fiyat endeksi rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)
Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık	İlk
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December		3 ay
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%	1.25%
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%	2.36%
2008	0.80	1.29	0.98	1.68	1.49	-0.36	0.58	-0.24	0.45	2.80	0.83	-0.41	10.08%	3.09%
2009	0.29	-0.34	1.10	0.02	0.84	0.11	0.25	-0.30	0.39	2.41	1.27	0.53	6.53%	1.05%
2010	1.85	1.45	0.58	0.60	-0.36	-0.56	-0.48	0.40	1.23	1.83	0.03	-0.30	6.40%	3.93%
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%	1.57%
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%	1.55%
2013	1.85	0.30	0.66	0.42	0.15	0.76	0.31	-0.10	0.77	1.80	0.01	0.46	7.40%	2.83%
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%	3.57%
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%	3.03%
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%	1.75%
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%	4.34%
2018	1.02	0.73	0.99	1.87	1.62	2.61	0.55	2.30	6.30	2.67	-1.44	-0.40	20.30%	2.77%
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%	2.27%
2020	1.35	0.35	0.57	0.85	1.36	1.13	0.58	0.86	0.97	2.13	2.30	1.25	14.60%	2.29%
2021	1.88	0.91	1.08	1.68	0.89	1.94	1.80	1.12	1.25	2.39	3.51	13.58	36.08%	3.71%
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%	22.81%
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	84.77%	12.52%
2024	6.70	4.53	3.18										15.06%	15.06%

Kaynak: TÜİK

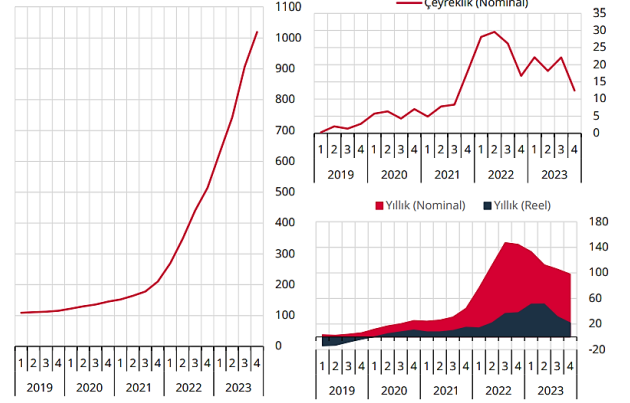
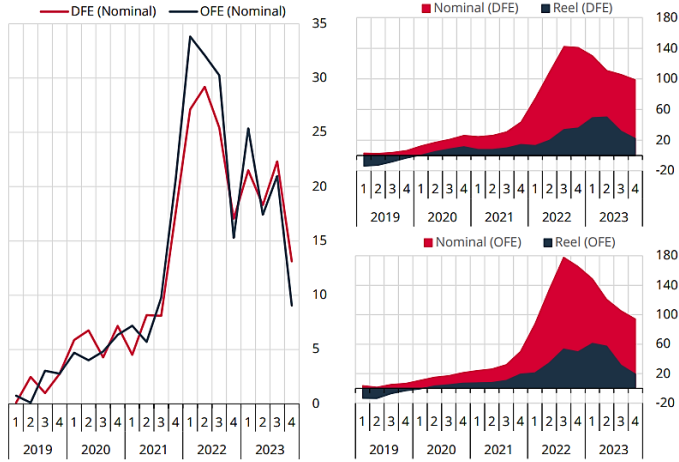
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) 2023 4. Çeyrek / TCMB

2023 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 12,5 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 98,2, reel olarak ise yüzde 21,8 oranında artmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2017=100)

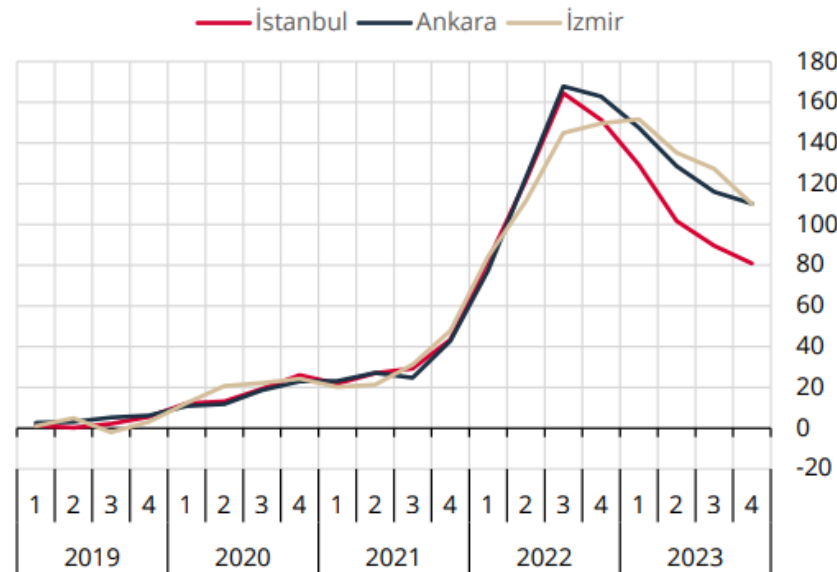
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	1019,7 (%98,2)	1009,5 (%98,9)	1077,6 (%94,2)
	899,8 (%80,9)	905,1 (%83,4)	881,5 (%72,8)
	1102,3 (%110,2)	1011,3 (%109,4)	1366,9 (%103,3)
	1153,0 (%110,1)	1099,5 (%106,6)	1472,2 (%125,3)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.



Türkiye genelinde, 2023 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 13,1 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 98,9, reel olarak ise yüzde 22,2 oranında artmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 9,0 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 94,2, reel olarak ise yüzde 19,3 oranında artmıştır.

(Yıllık % Değişim)



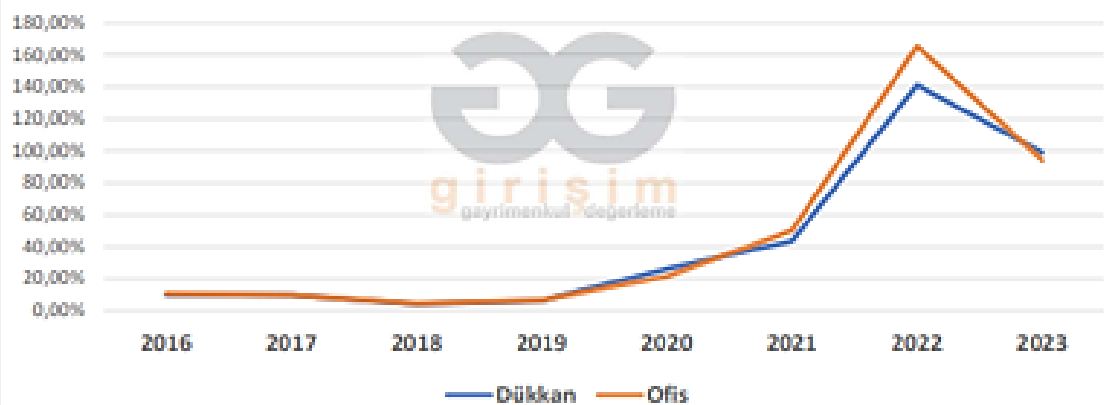
Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2023 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **9,4**, **14,5** ve **13,6** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **80,9**, **110,2** ve **110,1** oranlarında artış göstermiştir.

Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) (2015/Q2 - 2023/Q4) / TCMB EVDS

Yıl	Genel		TR 10 (İstanbul)		TR 51 (Ankara)		TR 31 (İzmir)	
	Endeks	Oran	Endeks	Oran	Endeks	Oran	Endeks	Oran
2015/Q2	86,50		86,90		87,50		82,00	
2016	95,10	9,94%	96,20	10,70%	97,00	10,86%	89,30	8,90%
2017	104,40	9,78%	102,90	6,96%	102,90	6,08%	107,90	20,83%
2018	108,90	4,31%	104,50	1,55%	106,60	3,60%	117,60	8,99%
2019	115,90	6,43%	111,60	6,79%	113,70	6,66%	120,50	2,47%
2020	146,40	26,32%	141,90	27,15%	137,60	21,02%	148,60	23,32%
2021	210,50	43,78%	199,30	40,45%	192,80	40,12%	219,10	47,44%
2022	507,50	141,09%	493,50	147,62%	482,90	150,47%	532,20	142,90%
2023/Q4	1.009,50	98,92%	905,10	83,40%	1.011,30	109,42%	1.099,50	106,60%

Ofis Fiyat Endeksi (OFE) (Şubat 2015/Q2 - 2023/Q4) / TCMB EVDS

Yıl	Genel		TR 10 (İstanbul)		TR 51 (Ankara)		TR 31 (İzmir)	
	Endeks	Oran	Endeks	Oran	Endeks	Oran	Endeks	Oran
2015/Q2	84,30		83,10		81,10		85,20	
2016	93,30	10,68%	93,70	12,76%	91,00	12,21%	95,40	11,97%
2017	102,50	9,86%	100,60	7,36%	106,50	17,03%	101,70	6,60%
2018	107,40	4,78%	101,20	0,60%	108,90	2,25%	105,10	3,34%
2019	114,70	6,80%	103,50	2,27%	113,70	4,41%	114,30	8,75%
2020	139,20	21,36%	126,00	21,74%	147,50	29,73%	149,30	30,62%
2021	209,00	50,14%	193,60	53,65%	222,00	50,51%	225,10	50,77%
2022	554,90	165,50%	510,00	163,43%	672,30	202,84%	653,30	190,23%
2023/Q4	1.077,60	94,20%	881,50	72,84%	1.366,90	103,32%	1.472,20	125,35%

Dükkan ve Ofis Fiyat Artış Oranı (2016-2023)

TCMB EVDS verilerine göre 2023 yılında İstanbul'da dükkân fiyatları ortalama %83,40 ve ofis fiyatları ortalama %72,84 artmıştır.

Bu oranlar; Ankara, İzmir ve Türkiye ortalaması altında gerçekleşmiştir.

FİYAT ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI (Dükkan, Ofis, Yeni Konut, Yeni Olmayan Konut)

YIL	DÜKKAN	OFİS	YKFE	YOKFE
2016	9,94%	10,68%	12,48%	12,19%
2017	9,78%	9,86%	10,89%	8,97%
2018	4,31%	4,78%	6,16%	4,94%
2019	6,43%	6,80%	10,70%	8,76%
2020	26,32%	21,36%	31,61%	30,20%
2021	43,78%	50,14%	66,71%	57,85%
2022	141,09%	165,50%	161,03%	169,05%
2023	98,92%	94,20%	79,92%	76,05%



2022 yılına göre 2023 yılı dükkân, ofis, yeni ve yeni olmayan konut fiyat endeksleri karşılaştırıldığında, genel olarak en yüksek artış %98,92 ile dükkânda görülmektedir. Bunu %94,20 artışla ofis, %79,92 ile yeni konut ve son sırada %76,05 artışla yeni olmayan konutlar görülmektedir.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu büro nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı yapılar; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, İnönü Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 5 ada 7 parsel, 560,63 m2 alanlı ve “ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI” vasıflı olup, üzerinde 3 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 6 normal kattan ibaret bina bulunmaktadır. Bina 3. Bodrum Katta; sığınak, su deposu, kazan dairesi, ortak alanlar, 2. Bodrum Katta; 1 B.B. No.lu mağaza, kapıcı odası, mutfak, binaya ait ortak alanlar, 1. Bodrum katta; giriş holü, 2 B.B. no.lu bağımsız bölüme ait mağaza, Zemin Katta; 2-3 B.B. no.lu mağazalar, 1. Normal Katta; 4-5 B.B. no.lu bürolar, 2. Normal Katta; 6-7 B.B. no.lu bürolar, 3. Normal Katta; 8-9 B.B. no.lu bürolar, 4. Normal Katta; 10-11 B.B. no.lu bürolar, 5. Normal Katta; 12-13 B.B. no.lu daireler, 6. Normal Katta; 14-15 B.B. no.lu daireler bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina B.A.K tarzda, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir. Dış cepheleri mantolama üzeri boyalıdır. Girişi 1. Bodrum Kat seviyesinden ve kuzey yönünden sağlanmakta olup binada 3 adet asansör bulunmaktadır. Alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye hizmetinden yararlanmaktadır.

(5) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

1. Normal Katta, bina girişine göre arka, asansör çıkışına göre sağ tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro ve Bay-Bayan WC hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 235 m2 brüt alanlıdır. Giriş kapısı; çelik kapı, iç mekân kapıları; panel doğrama, pencereleri PVC doğramadır. Zeminleri; seramik kaplama, Duvarları; ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer hacimlerde saten boyalıdır. Tavanları; asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Yerinde dış polikliniği amaçlı kullanılmakta olup ihtiyaç dâhilinde hafif malzeme ile bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür.

(7) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

2. Normal Katta, bina girişine göre arka, asansör çıkışına göre sağ tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro ve Bay-Bayan WC ibaret olup yaklaşık 235 m2 brüt alanlıdır. Giriş kapısı; cam kapı, iç mekân kapıları; panel doğrama, pencereleri PVC doğramadır. Zeminleri; halifleks kaplama, Duvarları; saten boyalı, tavanları; asma tavan ve boyalıdır. Yerinde boş durumdadır.

(8) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

3. Normal Katta, bina girişine göre ön, asansör çıkışına göre sol tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro, Ofis ve Temizlik Odası hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 262 m2 brüt alanlıdır. Giriş kapısı; cam kapı, iç mekân kapıları; panel doğrama, pencereleri PVC doğramadır. Zeminleri; kısmen seramik, kısmen laminant parke kaplama, Duvarları; ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer hacimlerde saten boyalıdır. Tavanları; asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Yerinde bilişim ofisi amaçlı ihtiyaç dâhilinde hafif malzeme ile bölümlendirmeler yapıldığı olduğu görülmüştür.

(9) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

3. Normal Katta, bina girişine göre arka, asansör çıkışına göre sağ tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro ve Bay-Bayan WC ibaret olup yaklaşık 235 m2 brüt alanlıdır. Giriş kapısı; cam kapı, iç mekân kapıları; panel doğrama, pencereleri PVC doğramadır. Zeminleri; kısmen seramik, kısmen laminant parke kaplama, Duvarları; ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer hacimlerde saten boyalıdır. Tavanları; asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Yerinde bilişim ofisi amaçlı ihtiyaç dâhilinde hafif malzeme ile bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (40 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması.
FIRSAT ✓ GALATAPOT projesinin bölgeye getireceği ofis ihtiyacı.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan İstanbul depremi.

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

Ruhsata aykırı olmamakla birlikte, ruhsat eki projeden farklı olarak 5, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin içlerinde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

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

5, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin içlerinde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 4 – Tanımlar

i) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

MADDE 59 – Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

(1) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. (Ek cümle:RG-25/2/2022-31761) Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında bağımsız bölümler içinde hafif malzeme ile bölümlendirmelerin yapılmasının basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

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 mülkiyetli yapıdadır. Ofis amaçlı kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS 104 “Değer Esasları” özetle

UDS 104 Değer Esasları	
İçindekiler	Maddeler
Giriş	10
Değer Esasları	20
UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri	30
UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası	40
UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer	50
UDS Tanımlı Değer Esası – Yatırım Değeri/Bedeli	60
UDS Tanımlı Değer Esası – Sinerji Değeri	70
UDS Tanımlı Değer Esası – Tasfiye Değeri	80
Diğer Değer Esasları – Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)	90
Diğer Değer Esasları – Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)	100
Diğer Değer Esasları – Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)	110
Diğer Değer Esasları – Diğer Mevzuatta Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)	120
Varsayılan Kullanım	130
Varsayılan Kullanım – En Verimli ve En İyi Kullanım	140
Varsayılan Kullanım– Cari/Mevcut Kullanım	150
Varsayılan Kullanım – Düzenli Tasfiye	160
Varsayılan Kullanım – Zorunlu Satış	170
Kişi ya da Kuruma Özgü Etkenler	180
Sinerjiler	190
Varsayımlar ve Özel Varsayımlar	200
İşlem Maliyetleri	210

Bu zorunlu standarda uyum, değerlemeyi gerçekleştirenin uygun değer esasını (veya esaslarını) seçmesini ve bu standardın bir parçası olsun (UDS tanımlı değer esasları için) veya olmasın (UDS tanımlı olmayan değer esasları için) söz konusu esasla ilgili uygulanabilir olan tüm şartları uygulamasını gerektirir.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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 beklentilerine uygun olarak satın alır.

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

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

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

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

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

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerın takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerın kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için

yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp 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 belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar**5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

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

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**Emsal Açıklama Kiralık****Emsal 1 / Berçin Gayrimenkul / 0535 311 28 65**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 16-20 yıllık binanın 3. katında yer alan, 650 m2 alanlı ofis aylık 240.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 / Era Lotus / 0533 720 28 44

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 16-20 yıllık binanın giriş katında yer alan, 110 m2 alanlı ofis aylık 40.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 / Helin Emlak / 0534 953 33 52

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 30 ve üzeri yıllık binanın 3. katında konumlu, 40 m2 alanlı ofis aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 / Remax Forever / 0534 063 33 15

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 30 ve üzeri yıllık binanın zemin katında konumlu, 40 m2 alanlı ofis aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5 / Realtyone Property / 0537 337 33 28

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 26-30 yıllık binanın bodrum katında konumlu, 55 m2 alanlı ofis aylık 20.000 TL bedelle kiralıktır (Bulunduğu kat itibarıyla şerefiyesi düşüktür).

Emsal 6 / Vital Gayrimenkul / 0532 747 04 70

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 30 ve üzeri yıllık binanın bodrum katında konumlu, 350 m2 alanlı ofis aylık 150.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 7 / Realtyone Property / 0532 563 03 57

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 30 ve üzeri yıllık binanın 1. katında konumlu, 226 m2 alanlı ofis aylık 85.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 8 / Crealtive Gayrimenkul / 0533 925 27 92

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 21-25 yıllık binanın 3. katında konumlu, 650 m2 alanlı ofis aylık 250.000 TL bedelle kiralıktır.

Beyan / Konut Realty / 0532 130 16 95

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşme neticesinde değerleme konusu taşınmazların her birinin aylık 75.000 TL ile 80.000 TL aralığında bedellerle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Aylık Kira (TL)	m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Ömer Avni	3	16-20	240.000	650	1046461635	26.03.2024	Berçin Gayrimenkul	(534) 953-3352
2	Ömer Avni	1	16-20	40.000	110	1141949856	18.03.2024	Era Lotus	(532) 375-8939
3	Ömer Avni	3	+30	15.000	40	1161935044	19.03.2024	Helin Emlak	(534) 953-3352
4	Ömer Avni	Giriş	+30	15.000	40	1148644310	19.03.2024	Remax Forever	(534) 783-0037
5	Gümüşsuyu	Bodrum	26-30	20.000	55	1160942909	14.03.2024	Realtyone Property	(532) 320-1109
6	Gümüşsuyu	1	30	150.000	350	679708267	09.03.2024	Vital Gayrimenkul	(532) 747-0470
7	Kılıç Alipaşa	1	+30	85.000	226	1158858724	04.03.2024	Realtyone Property	(532) 563-0357
8	Kılıç Alipaşa	3	+30	250.000	650	1148786745	26.03.2024	Crealtive Emlak	(533) 925-2792

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

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

Emsal No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Aylık Kira (TL)	m2	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Ömer Avni	3	16-20	240.000	650	369	-5,00%	351	0,00%	351
2	Ömer Avni	1	16-20	40.000	110	364	-5,00%	345	0,00%	345
3	Ömer Avni	3	+30	15.000	40	375	-5,00%	356	0,00%	356
4	Ömer Avni	Giriş	+30	15.000	40	375	-5,00%	356	-5,00%	338
5	Gümüşsuyu	Bodrum	26-30	20.000	55	364	-5,00%	345	10,00%	380
6	Gümüşsuyu	1	30	150.000	350	429	-5,00%	407	5,00%	428
7	Kılıç Alipaşa	1	+30	85.000	226	376	-5,00%	357	-5,00%	339
8	Kılıç Alipaşa	3	+30	250.000	650	385	-5,00%	365	-5,00%	347
ORTALAMA TL/m ² -ay						379		361		361

Ofis emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu 361 TL/m² - ay kira değer, bulunmuştur.

İnönü Caddesi'ne cepheli 8 B.B. no.lu ofis için 370 TL/m² - ay, kayda değer boğaz görüşü olmayan Dümen Sokak cepheli 5-7 ve 9 no.lu bağımsız bölümler için 350 TL/m² - ay kira değeri kabul edilmiştir.

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

İnönü Caddesi'ne cepheli 8 B.B. no.lu ofis için 370 TL/m²-ay, kayda değer boğaz görüşü olmayan Dümen Sokak cepheli 5-7 ve 9 no.lu bağımsız bölümler için 350 TL/m²-ay kira değeri kabul edilmiştir.

Buna göre aylık kira değerleri tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	m ²	Birim Kira (TL/m ² -Ay)	Aylık Kira (TL/Ay)	Kabul Edilen Aylık Kira (TL/Ay)
5	235	350	82250	82.000
7	235	350	82250	82.000
8	262	370	96940	97.000
9	235	350	82250	82.000
4 Bağımsız Bölüm Toplam Aylık Kira				343.000

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.**5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Çalışma konusu Pazar kirası değer takdiri olup, Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

Konuya ilişkin çalışma [5.1.2.](#)'de yapılmıştır. (Detaylar 5.1.3, 5.1.4 ve 5.1.5.'te yer almaktadır)

Ulaşılan sonuç [5.1.5.](#)'tedir.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması**

Emlakçı beyanına göre **320-340 TL/m²-ay** arasındadır.

Tarafımızca yapılan araştırmaya göre 361 TL/m²-ay ortalama kira değeri bulunmuştur.

İnönü Caddesi'ne cepheli **8 B.B. no.lu ofis için 370 TL/m²-ay**, kayda değer boğaz görüşü olmayan Dümen Sokak cepheli **5-7 ve 9 no.lu bağımsız bölümler için 350 TL/m²-ay** kira değeri kabul edilmiştir.

Tarafımızca yapılan araştırmanın değeri daha gerçekçi yansıtacağı değerlendirilmiştir.

Buna göre aylık kira değerleri;

B.B. No	m ²	Birim Kira (TL/m ² -Ay)	Aylık Kira (TL/Ay)	Takdir Edilen Aylık Kira (TL/Ay)
5	235	350	82250	82.000
7	235	350	82250	82.000
8	262	370	96940	97.000
9	235	350	82250	82.000
4 Bağımsız Bölüm Toplam Aylık Kira				343.000

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu ofisler, 1987 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur.

5, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin içinde ihtiyaç dahilinde, hafif malzeme ile basit tadilat niteliğinde iç mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 4 – Tanımlar bölümünde

i) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

MADDE 59 – Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

(1) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. (Ek cümle:RG-25/2/2022-31761) Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında, bağımsız bölümler içinde hafif malzeme ile oluşturulan iç mahallerin basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

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

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Ofis” olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [4.1.4.](#)’te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

5, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin içlerinde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür.

Bağımsız bölümler içinde hafif malzeme ile iç mahaller oluşturulmasının basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Ofis" nitelikli 4 adet bağımsız bölüme ilişkin 343.000 TL/Ay KDV hariç pazar kirası takdir edilmiştir.

B.B. No.	Niteliği	m ²	Aylık Pazar Kirası		
			TL	USD	EURO
5	Ofis	235,00	82.000,00	2.566,93	2.364,67
7	Ofis	235,00	82.000,00	2.566,93	2.364,67
8	Ofis	262,00	97.000,00	3.036,49	2.797,24
9	Ofis	235,00	82.000,00	2.566,93	2.364,67
Toplam			343.000,00	10.737,27	9.891,25

Döviz bazlı değerler bilgi amaçlı olup KDV dahil edilmemiştir.

04.04.2024 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları						
Indicative Exchange Rates Announced at 15:30 on 04/04/2024 by the Central Bank of Türkiye						
Bülten No: 2024/68						
Döviz Kodu Currency Code	Birim Unit	Döviz Cinsi Currency	Döviz Alış Forex Buying	Döviz Satış Forex Selling	Efektif Alış Banknote Buying	Efektif Satış Banknote Selling
USD/TRY	1	ABD DOLARI	31.8396	31.8970	31.8173	31.9448
AUD/TRY	1	AVUSTRALYA DOLARI	20.9621	21.0988	20.8656	21.2253
DKK/TRY	1	DANİMARKA KRONU	4.6264	4.6491	4.6232	4.6598
EUR/TRY	1	EURO	34.5629	34.6252	34.5387	34.6771

Nihai olarak;

KDV hariç peşin aylık pazar kirası;

B.B. No.	Nitelik	Pazar Kirası (TL/Ay)	Yazı ile
5	Ofis	82.000,00	SeksenikiBinTürkLirası
7	Ofis	82.000,00	SeksenikiBinTürkLirası
8	Ofis	97.000,00	DoksanyediBinTürkLirası
9	Ofis	82.000,00	SeksenikiBinTürkLirası

Olmak üzere toplam 343.000,00 TL/Ay (ÜçyüzkırküşBinTürkLirası) +KDV

Takdir edilmiştir.

Ekler

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

EKLER

1. Tapu Örnekleri

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		5	
İlçesi		BEYOĞLU		Türkiye Cumhuriyeti		7	
Mahallesi		ÖMERAVNI		Türkiye Cumhuriyeti		8	
Köyü		ÖMERAVNI		Türkiye Cumhuriyeti		9	
Sokağı		ÖMERAVNI		Türkiye Cumhuriyeti		9	
Mevkii		ÖMERAVNI		Türkiye Cumhuriyeti		9	
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteliği	
5		7		ÖÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL		560,63 m2	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No : 21377341		QR Kodu kullanılarak tasarıma haritasına ulaşabilirsiniz.	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Bağımsız Bim. No.	
0,00		Bare		240/4000		7	
Edinme Sebebi		Tümünü ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünavın Değişikliği İsteminden.		YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI:10/07/1987			
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tüm			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
Cilt No.		590		14		1345	
Sahife No.		Siciline Uygundur.		Eray ŞAHİN		Yetkili Müdir Yardımcısı	
Sıra No.		Tarih		Gittisi		Tarih	
Tarih		14/01/2020		Tarih		14/01/2020	

2. TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-13:46

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377341	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	5
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//5
Cilt/Sayfa No:	14/1345	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201100	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **1b0wtXXcB5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-13:46

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377343	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	7
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//7
Cilt/Sayfa No:	14/1347	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201104	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3XtK8HYjwB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-13:46

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taşınmaz Kimlik No:	21377344	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	8
Mevki:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/3//8
Cilt/Sayfa No:	14/1348	Arsa Payı/Payda:	240/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201105	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 590	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8K1bSCM-xz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-13:47

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5/7
Taınmaz Kimlik No:	21377345	AT Yüzölçümü(m2):	560.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	9
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	İNÖNÜ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3/9
Cilt/Sayfa No:	14/1349	Arsa Pay/Payda:	240/4000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik:	ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:10/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515201107	(515201107) ŞİRKET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1			İmtel Kişilerin Önyan Değişikliği 14-01-2020 590	

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

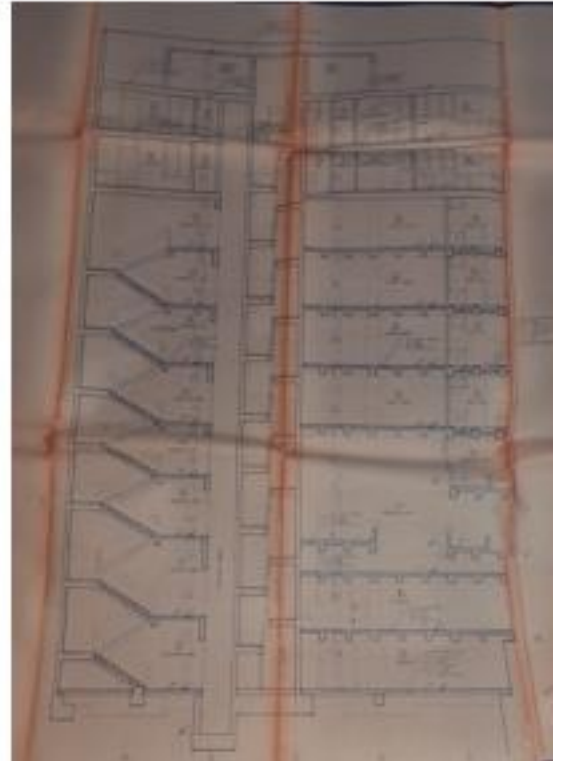
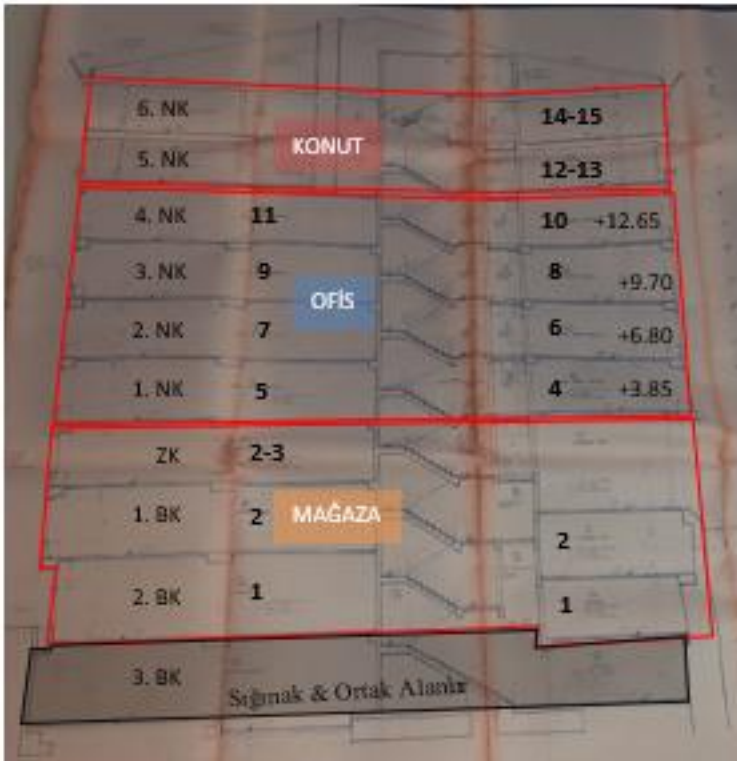
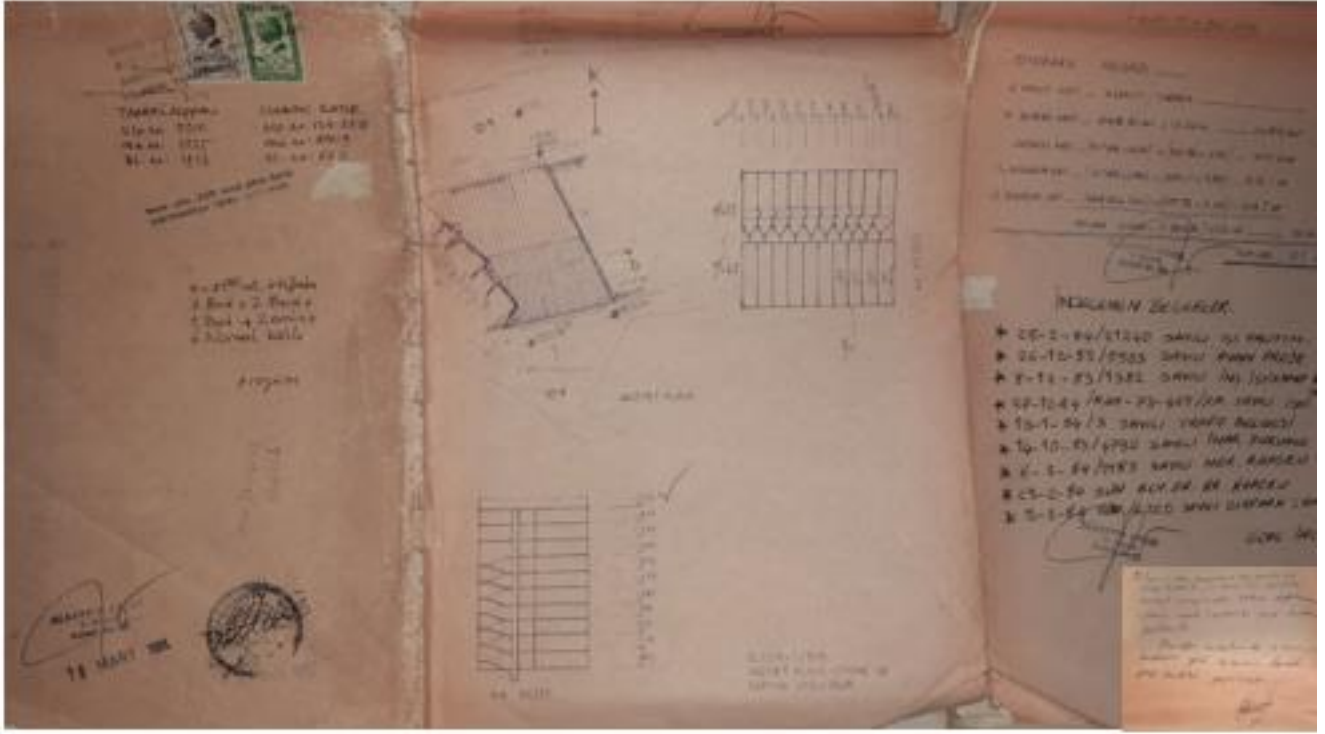
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Vn_txbjUI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3. Proje Bilgileri

[illegible][illegible][illegible]

BAĞIMSIZ DEĞER	BAĞIMLI DEĞER	YERİNE	NOT
1	1.000000	1000/100	100%
2	1.000000	1000/100	100%
3	1.000000	1000/100	100%
4	1.000000	1000/100	100%
5	1.000000	1000/100	100%
6	1.000000	1000/100	100%
7	1.000000	1000/100	100%
8	1.000000	1000/100	100%
9	1.000000	1000/100	100%
10	1.000000	1000/100	100%
11	1.000000	1000/100	100%
12	1.000000	1000/100	100%
13	1.000000	1000/100	100%
14	1.000000	1000/100	100%
15	1.000000	1000/100	100%

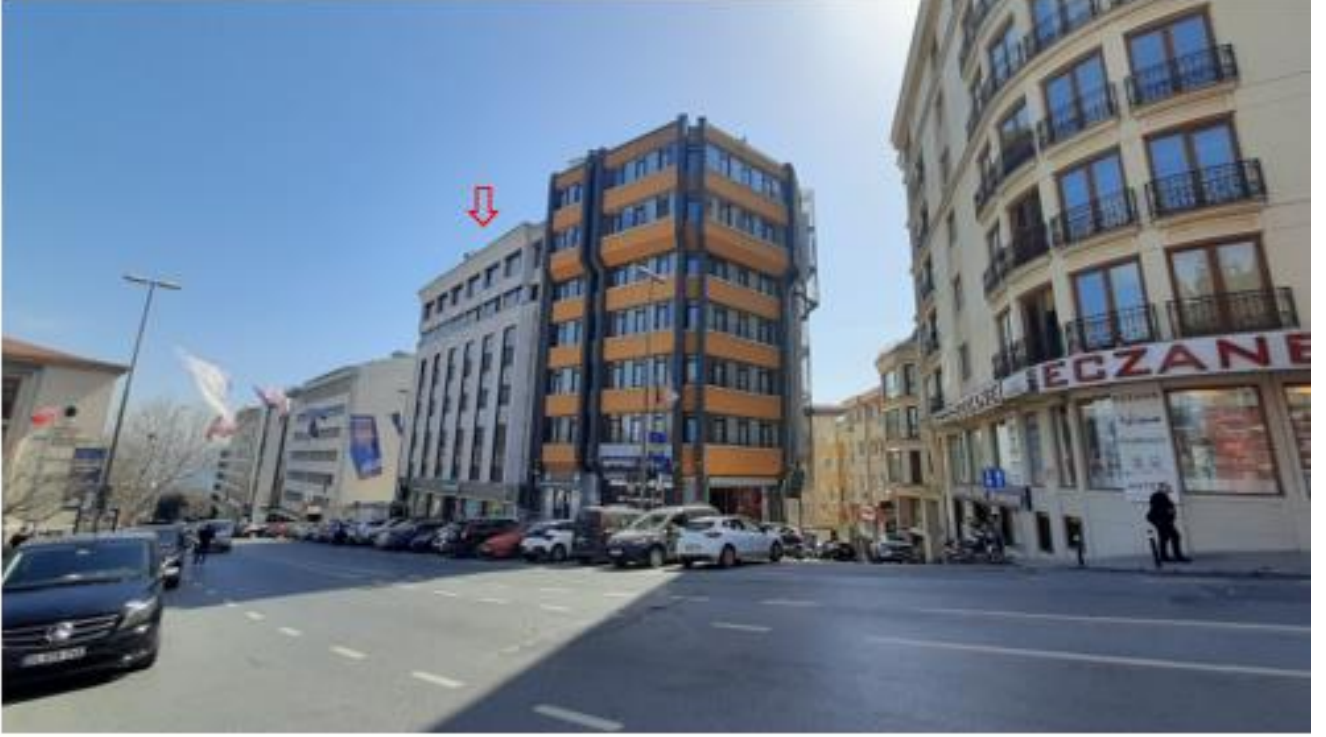
TOPLAM 15 (ONBEŞ) BAĞIMSIZ DEĞER.





5. Taşınmaz Fotoğrafları





Dümen Sokak Cephesi



Arka Cephe Ofislerden Bakış



Blok Giriş ve İç Görselleri



İç Görşeller

5 No.lu B.B.



7 No.lu BB (Boş)

8 No.lu B.B.



9 No.lu B.B.



6. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.01.2018 No : 407550

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Erman ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405180

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yasin ÇABUK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




T.C. Sermaye Piyasası Kurulu

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3029

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan


T.C. Sermaye Piyasası Kurulu

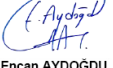
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019 Belge No: 2019-01.2291

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

