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

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

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

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

2024-ŞGYO-0034
31.12.2024

İş bu rapor kapak+52 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN	Yasin ÇABUK	Soner GÖKDAĞLI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407550)	(Lisans No: 405180)	(Lisans No: 410944)
ERMAN ERGÜN e-imza Bu belge ********** kimlik numarali ERMAN ERGÜN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:58	YASIN CABUK e-imza Bu belge ********** kimlik numarali YASIN CABUK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:31	SONER GÖKDAGLI e-imza Bu belge ********** kimlik numarali SONER GÖKDAGLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:44

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1. Raporun Tarihi 5
1.2. Raporun Numarası 5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 5
1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 5
1.5. Değerleme Tarihi 5
1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası 5
1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama . 5
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler 5

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler 6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı 6

BEYANLAR 7

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 9
3.1.1. Yeri ve Konumu 9
3.1.2. Parsel Bilgileri 10
3.1.3. Tapu Kayıtları 12
3.1.4. TAKBİS Kayıtları 12
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. 14
3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 20
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 20
3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 20
3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 21
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 21
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 21
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 22
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 22
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 22

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 23

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 23
4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri 31
4.3. Değerleme İşlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler 35
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 35

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 37

4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 37

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 37

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 38

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 49

7. SONUÇ 51

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 51

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 51

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

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0034

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

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

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

Gayrimenkullerin Adres

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (1 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

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

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi EK'te yer almaktadır.

İmar Durumu

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

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

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

Nihai Değer Takdiri

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

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

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 49.230.000 TL (KırkdokuzMilyonİkiyüzotuzBinTürkLirası) + KDV

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

Takdir edilmiştir.

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0034

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerleme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

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

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

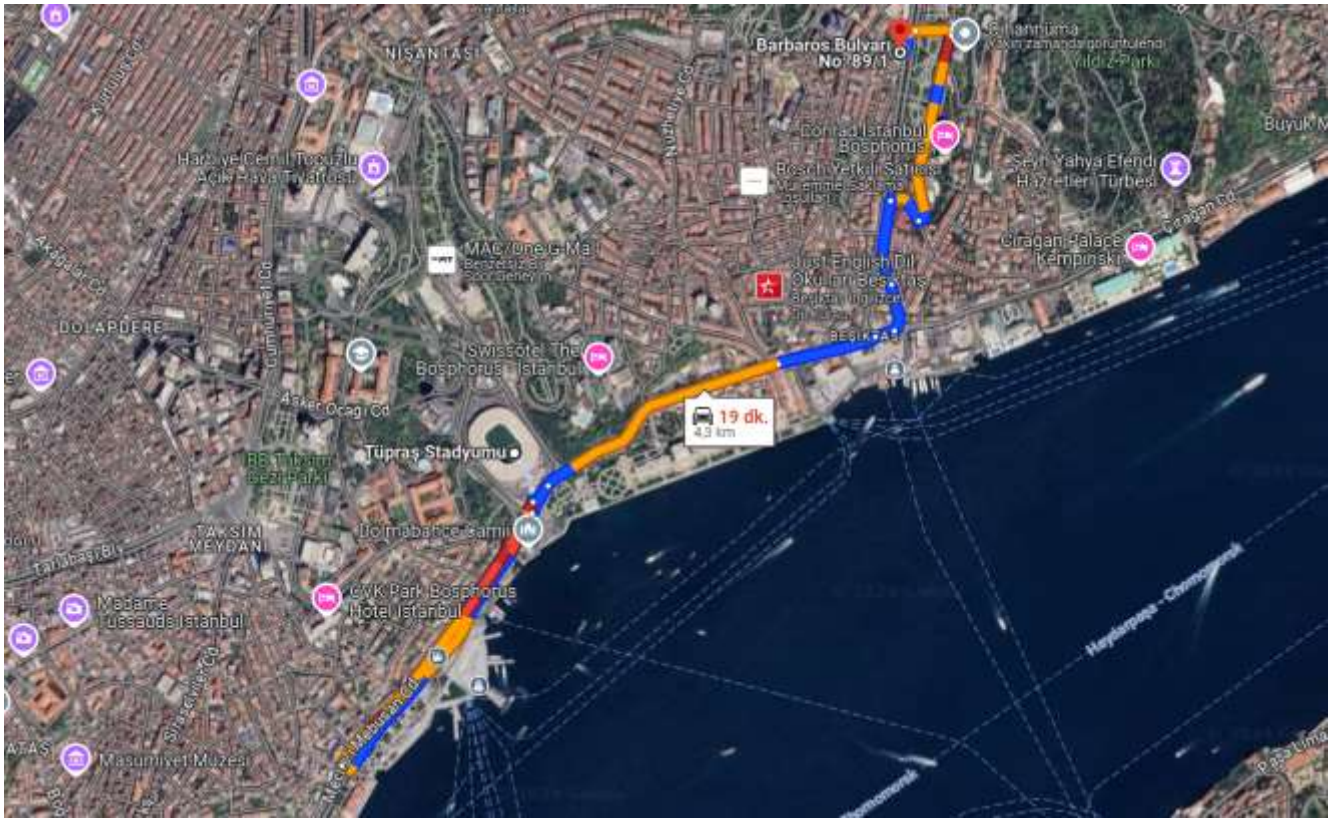
- Satan / Satın Alan, Kiraya Veren / Kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı / kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit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

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

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



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

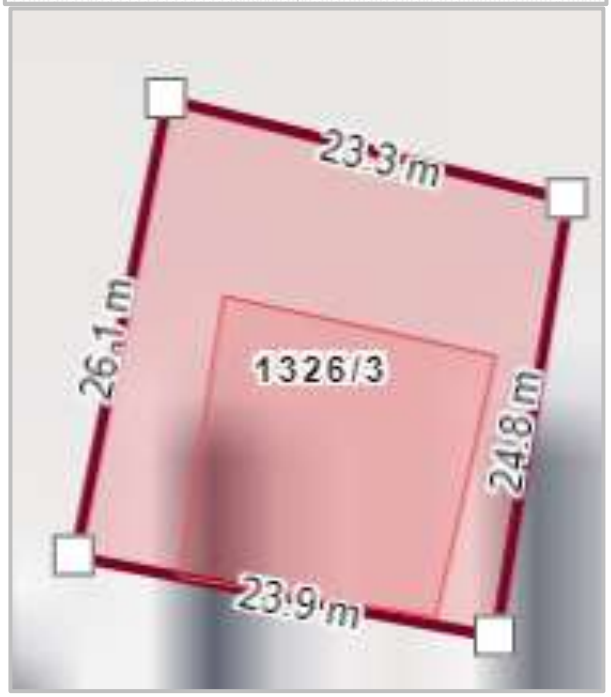
Binanın karşısında Yıldız Serencebey Parkı bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün sol tarafında Türkiye Finans sağ tarafında ise Garanti BBVA banka şubeleri yer almaktadır.

3.1.2. Parsel Bilgileri

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

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

Tip	Alan (m2)
Yapı	224.97

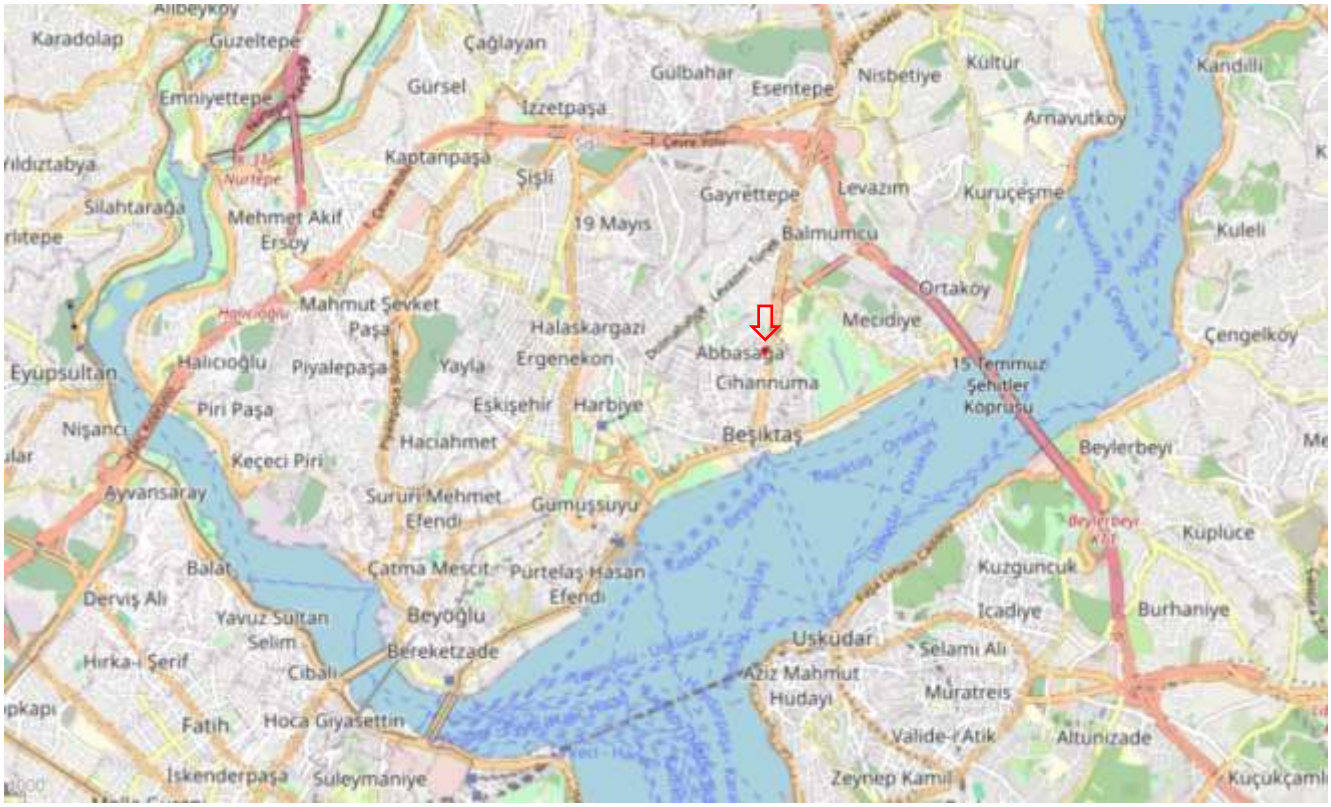


#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
-	Kat Mülkiyet	-	13

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

Yakın Çevre Parsel Yapısı

Konum



3.1.3. Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	CİHANNÜMA
ADA - PARSEL	1326/3
YÜZÖLÇÜM	589,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ÜÇ BÜRO VE ON MESKENLİ KARGİR APARTMAN
CİLT - SAYFA NO	17/1649
TAŞINMAZ NİTELİK	ASMA KATLI BÜRO
BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO	-/Zemin/-/1
ARSA PAY – PAYDA	236/2517
TAŞINMAZ ID	25234168
MALİK - HİSSE	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği
TARİH-YEVMİYE	15.01.2020 - 720

Tapu örneği EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 15.01.2020 / 720

Beyanlar Hanesinde:

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

İrtifaklar Hanesinde:

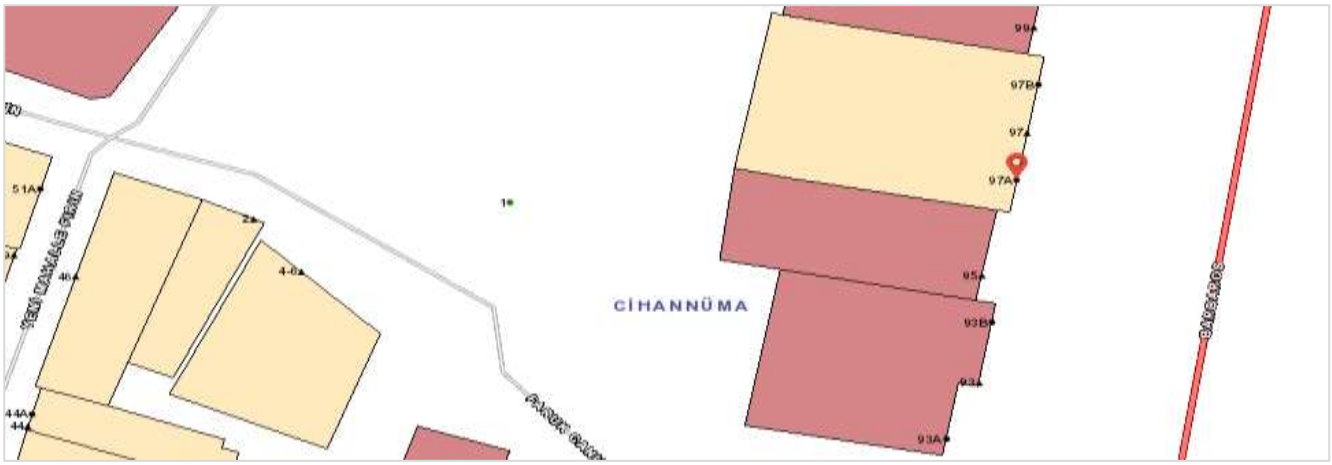
- A H:BU PARSELİN LEHİNE 3 NOLU PARSELİN ALEYHİNE OLMAK ÜZERE KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE BU PARSELLERİN İÇİNE YAPILACAK BİNALARIN BATI TARAFINDA 3.00 METRE GENİŞLİĞİNDE 15.00 METRE BİNA BOYUNDA PENCERE AÇMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (T: 24-02-1973 Y: 1568)

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

TAKBİS örneği EK-2'de yer almaktadır.

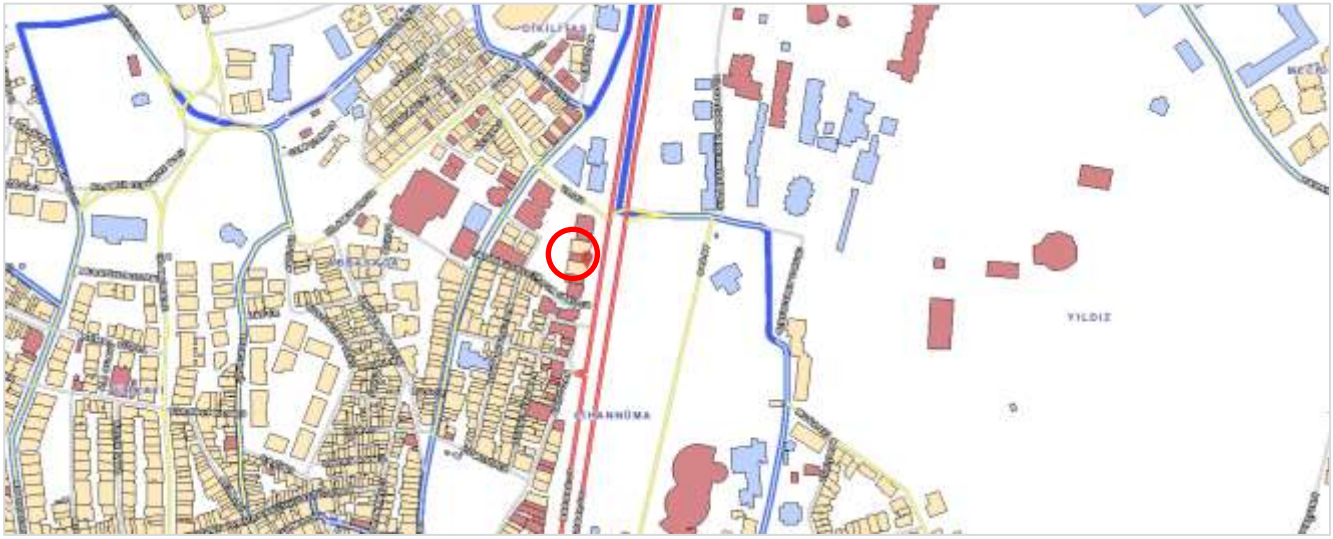
UAVT Adres Kodu

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



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

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



3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Mer'i İmar Planı

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

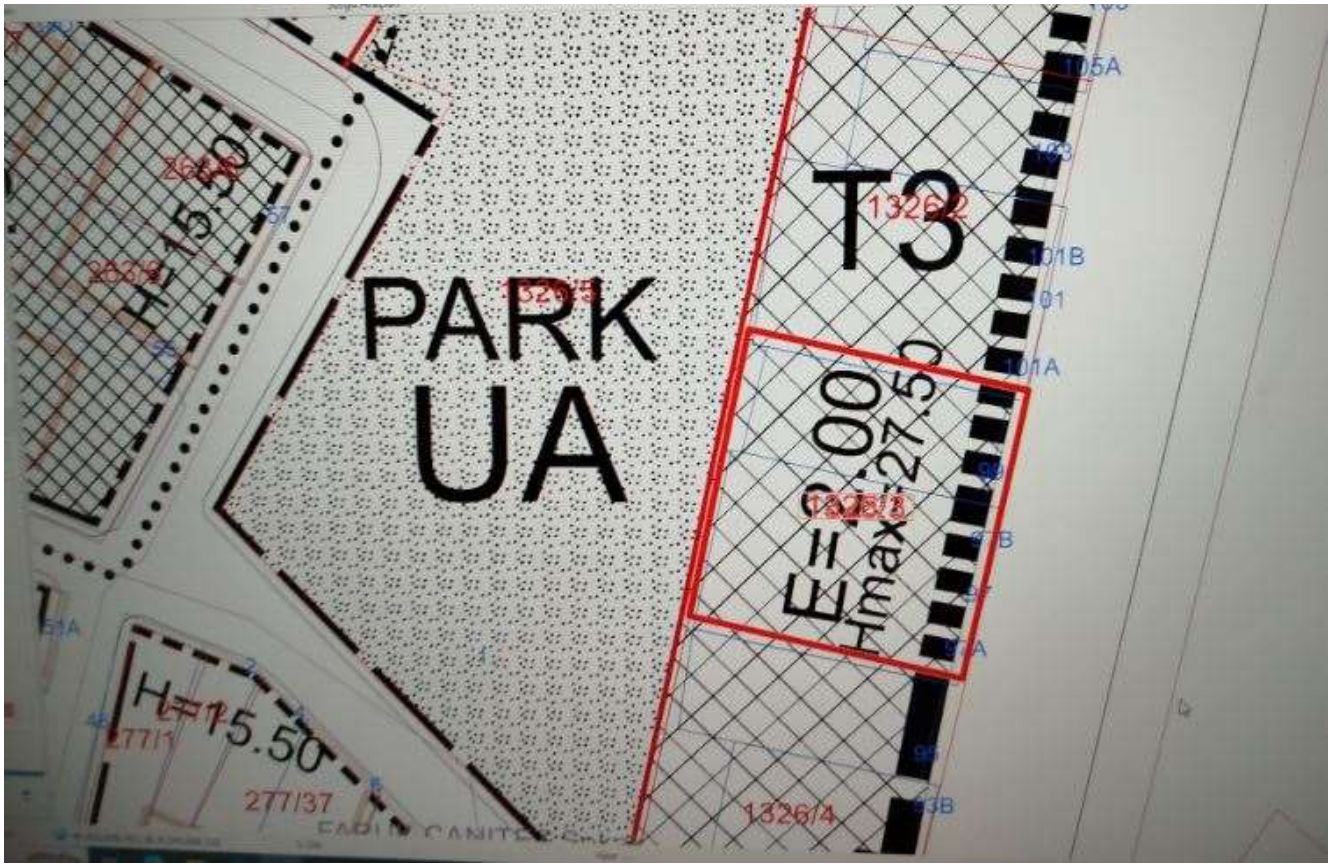
UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A- TİCARET + HİZMET ALANLARINDA ;

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

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

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



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

20.12.2023

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

İlgi : 18.12.2023 tarihli ve 176493 sayılı dilekçeniz.

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

Cevdet ÇALI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar planı örneği
2- Plan notları

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan 20.12.2023 tarihli yazılı imar durumuna göre ve tarafımıza iletilen bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1326 ada 3 no.lu parselin;
16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş – Dikilitaş – Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş – Dikilitaş - Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H=27.50 m. (9 Kat) irtifada, bitişik nizam yapılanma koşullarında, "T3" lejantlı "Ticaret + Hizmet Alanları"nda kalmaktadır (Emsal=2.00)

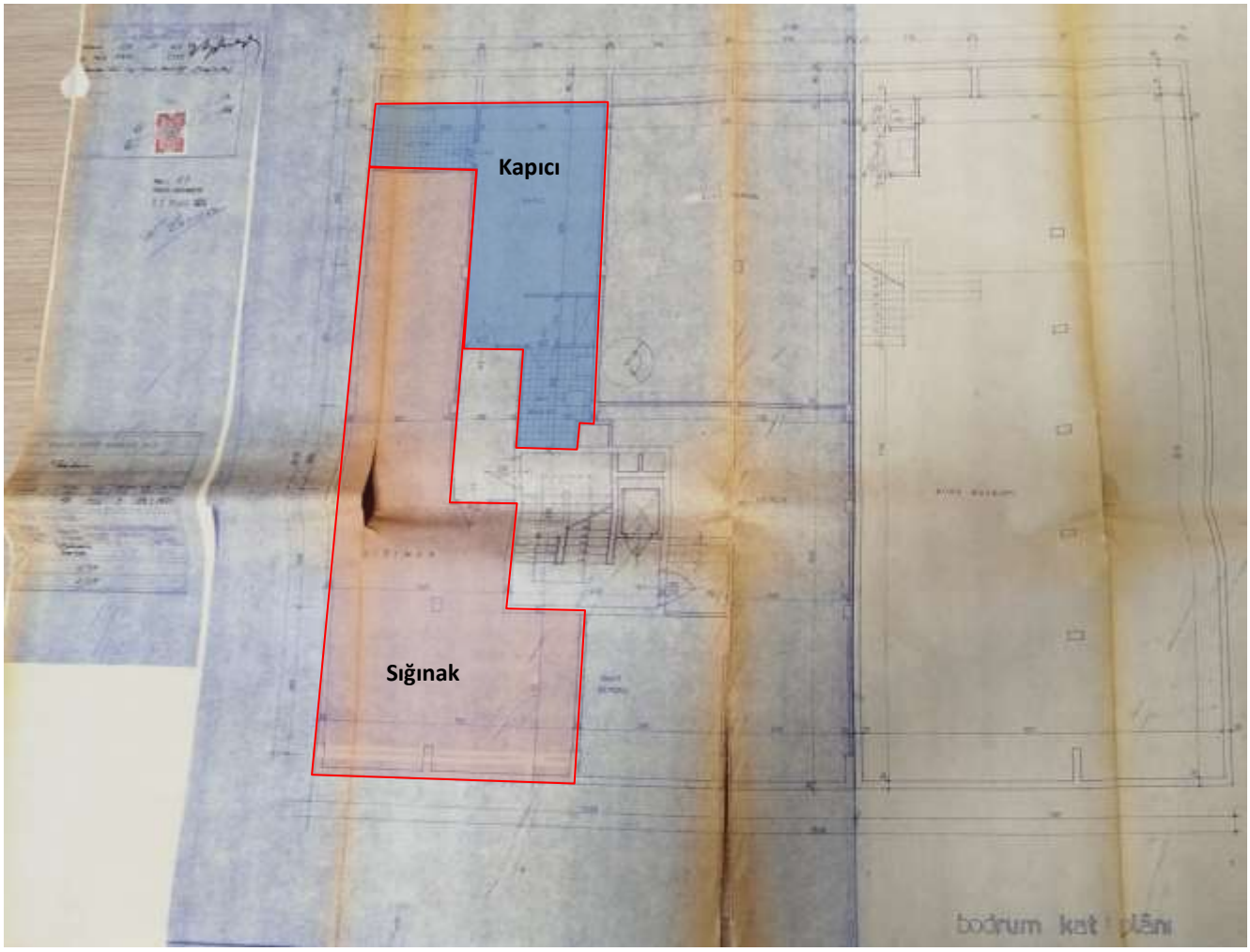
E-Plan Yakın Çevre Parselasyonu

E-İmar ve plan notları ektedir.

Değerleme Konusu 1 No.lu Bağımsız Bölüm

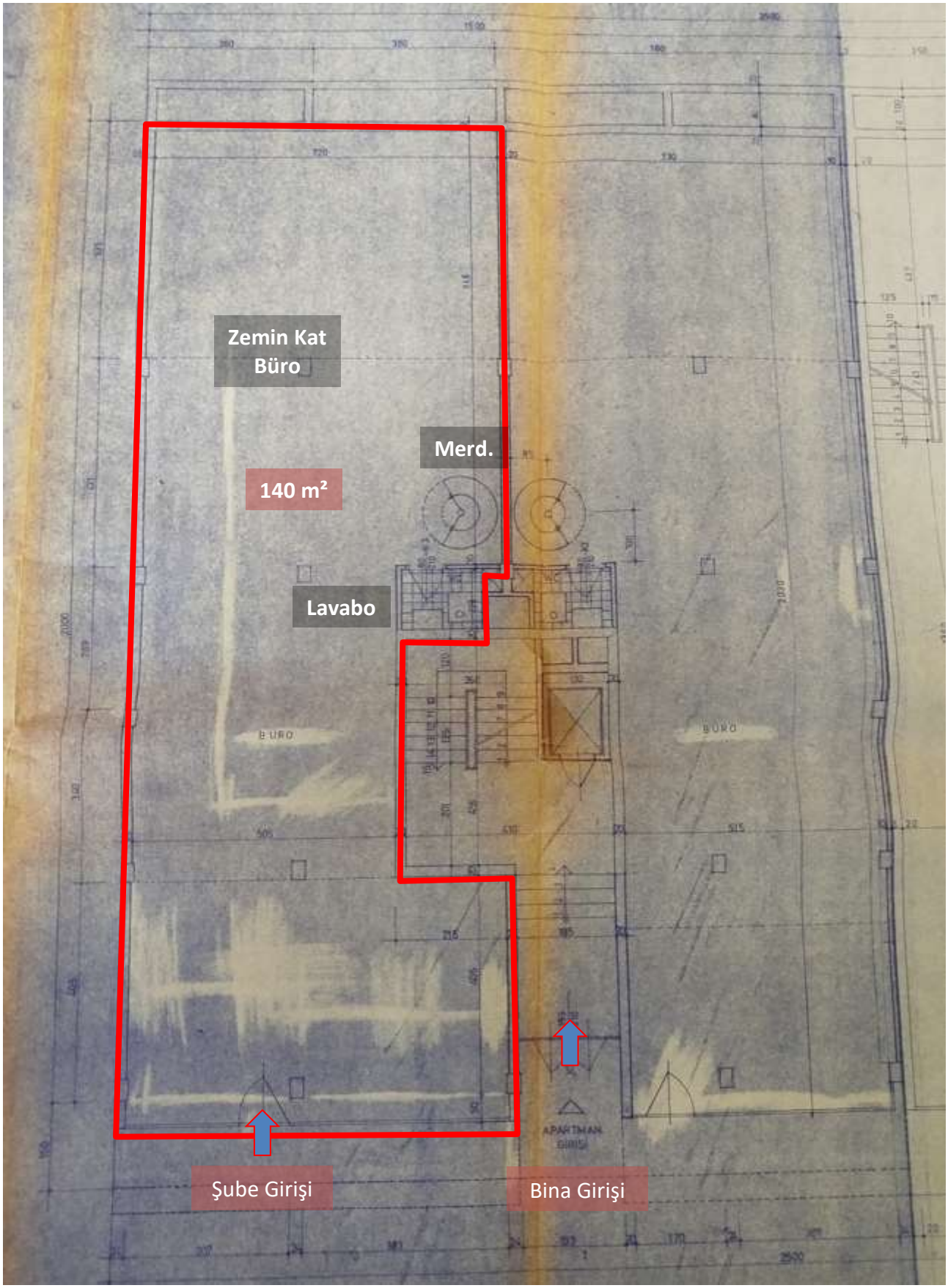
(Diğer proje bilgileri ekte yer almaktadır)

Bodrum Kat

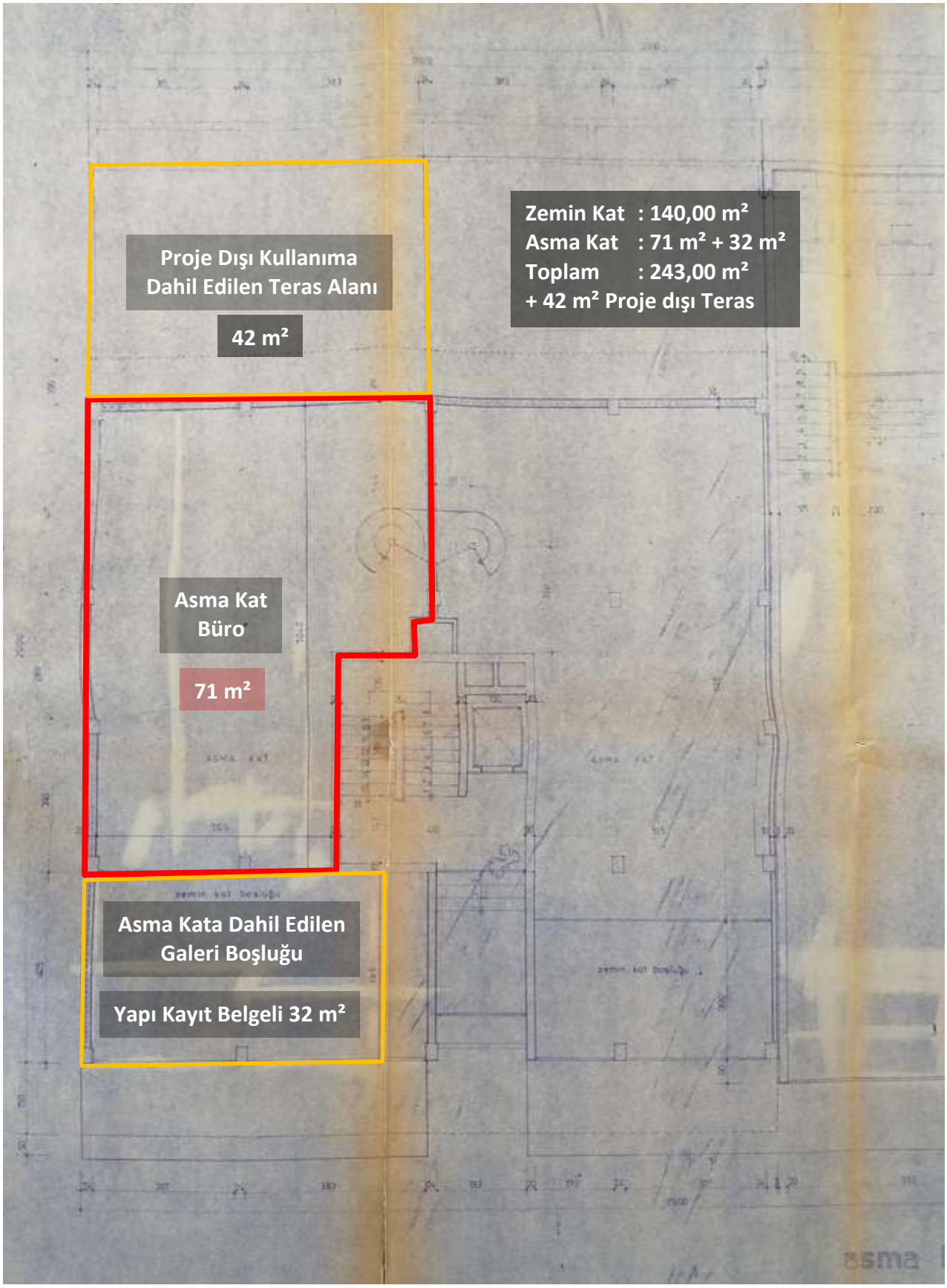


Bodrum katta kullanım bulunmamaktadır.

Zemin Kat Planı (141,97 m²)



Asma Kat Planı (71 m² + 32 m² = 103 m²)



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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 15.01.2020 tarih 720 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

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

İlgi : 18.12.2023 tarihli ve 176493 sayılı dilekçeniz.

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

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

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

01.06.1974 tarihli Mimari Proje.

05.04.1978 tarih – 1568 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

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

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

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

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

Kat mülkiyetli yapıda 1 adet asma katlı büro nitelikli bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır. Uygulama öncesi yapılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

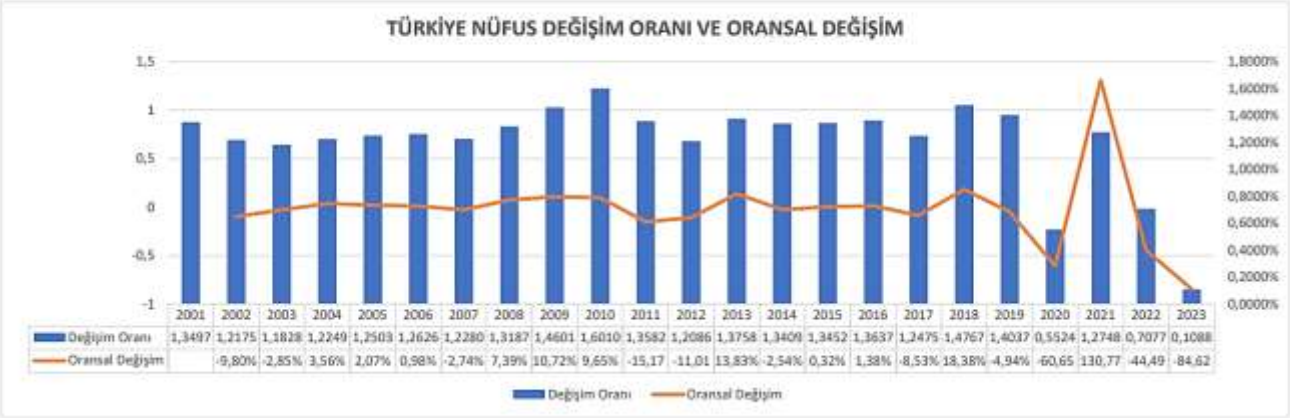
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



İstanbul İli

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

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

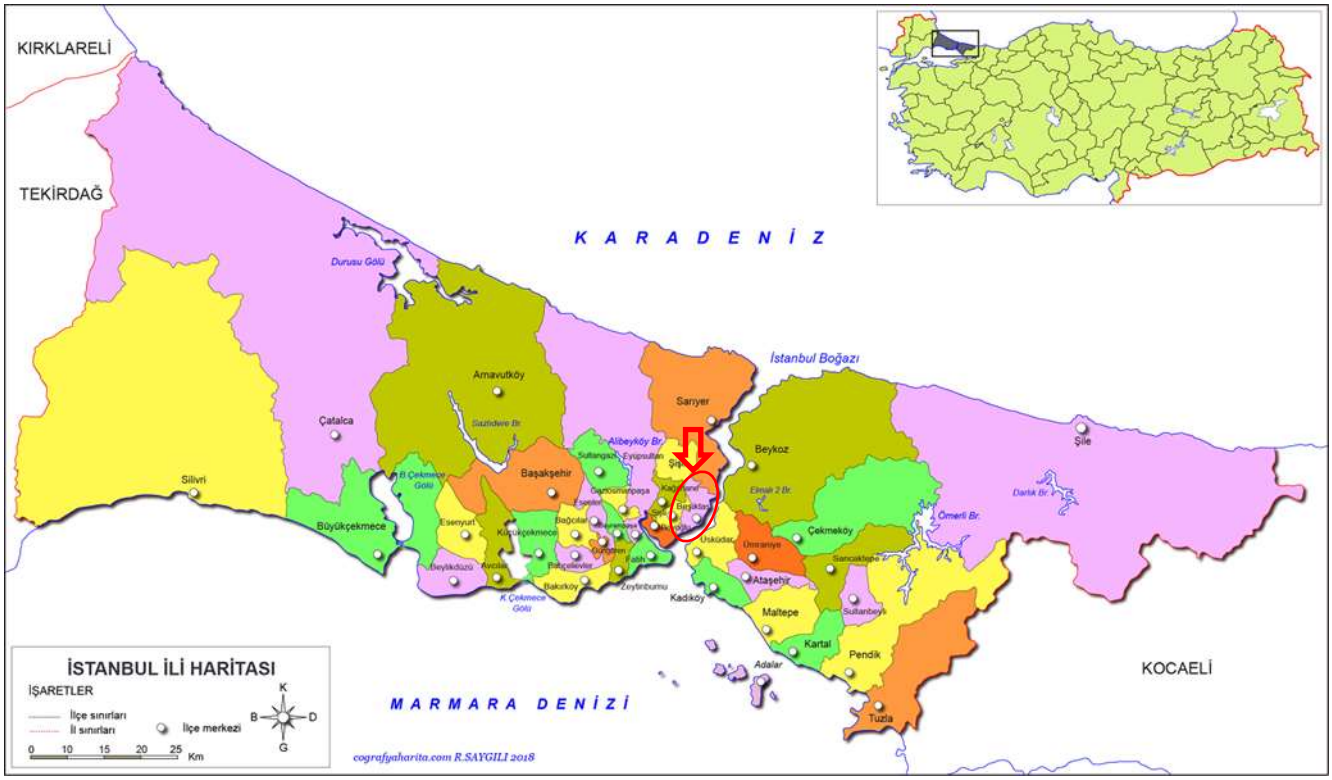
İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km²

GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• B.ÇEKMECE GÖLÜ	24,20 km²
• KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	16,49 km²
• TERKOS GÖLÜ	36,14 km²
• ALİBEYKÖY BARAJI	1,66 km²
• SAZLIDERE BARAJI	9,07 km²
• AYVAT BENDİ	0,03 km²
• KÖMÜRCÜ BENDİ	0,02 km²
• VALİDE SULTAN BENDİ	0,04 km²
• II. MAHMUT BENDİ	0,02 km²
• KİRAZLI BENT	0,01 km²
• BÜYÜK BENT	0,15 km²
• TOPUZLU BENT	0,02 km²

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

İstanbul İli'nin nüfusu 2021 Avrupa Kültür Başkenti, tarihi 300 bin yıl öncesine uzanan, üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alan, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı Türklerine başkentlik etmiş, Türkiye'nin en kalabalık şehri İstanbul, hem tarih boyunca, hem günümüzde pek çok alanda "başkent" özelliğini korumuştur. Şehrin ülke bütçesine katkısı %40'ı bulmaktadır. Dini ve etnik azınlıkların yoğunlaştığı yerlerin başında gelen kentte yer alan İstanbul Üniversitesi (1453 kuruluş, 1933 Cumhuriyet dönemi), ülkenin de ilk üniversitesidir. Müzeleri, sarayları, kasırları, su kemerleri, festivalleriyle canlılığını bir an bile yitirmeyen şehir yerli ve yabancı turistleri 4 mevsim ilgisini çekmektedir.

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



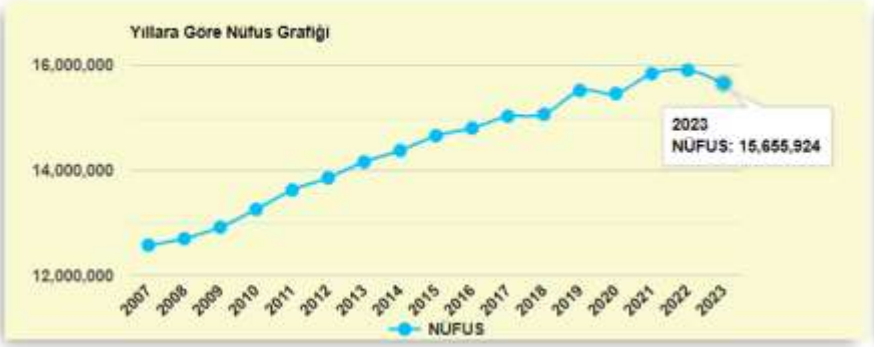
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

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

İSTANBUL NÜFUSU

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

İSTANBUL Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İSTANBUL Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

İSTANBUL İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI

İstanbul İlçeleri

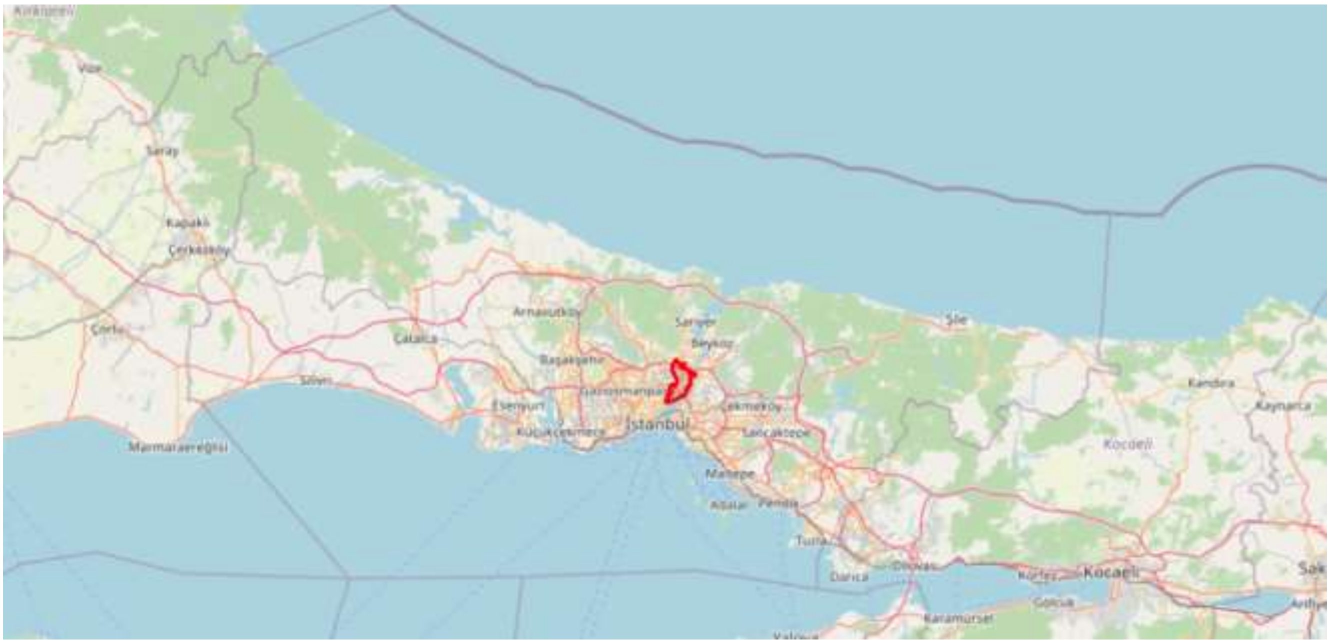
İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Şişli	1	6,959	1
Beşiktaş	3	5,940	1
Kadıköy	4	4,910	1
Bakırköy	6	4,465	1
Fatih	7	4,226	1
Ataşehir	9	3,545	1
Başakşehir	10	3,468	1
Beyoğlu	12	3,394	1
Ümraniye	13	3,364	1
Sarıyer	14	3,249	1
Üsküdar	16	3,045	1
Tuzla	19	2,730	1
Maltepe	20	2,685	1
Beylikdüzü	23	2,503	1
Pendik	24	2,485	1
Esenyurt	26	2,479	1
Bahçelievler	28	2,423	1
Zeytinburnu	29	2,382	1
Bağcılar	33	2,346	1
Kartal	35	2,321	1

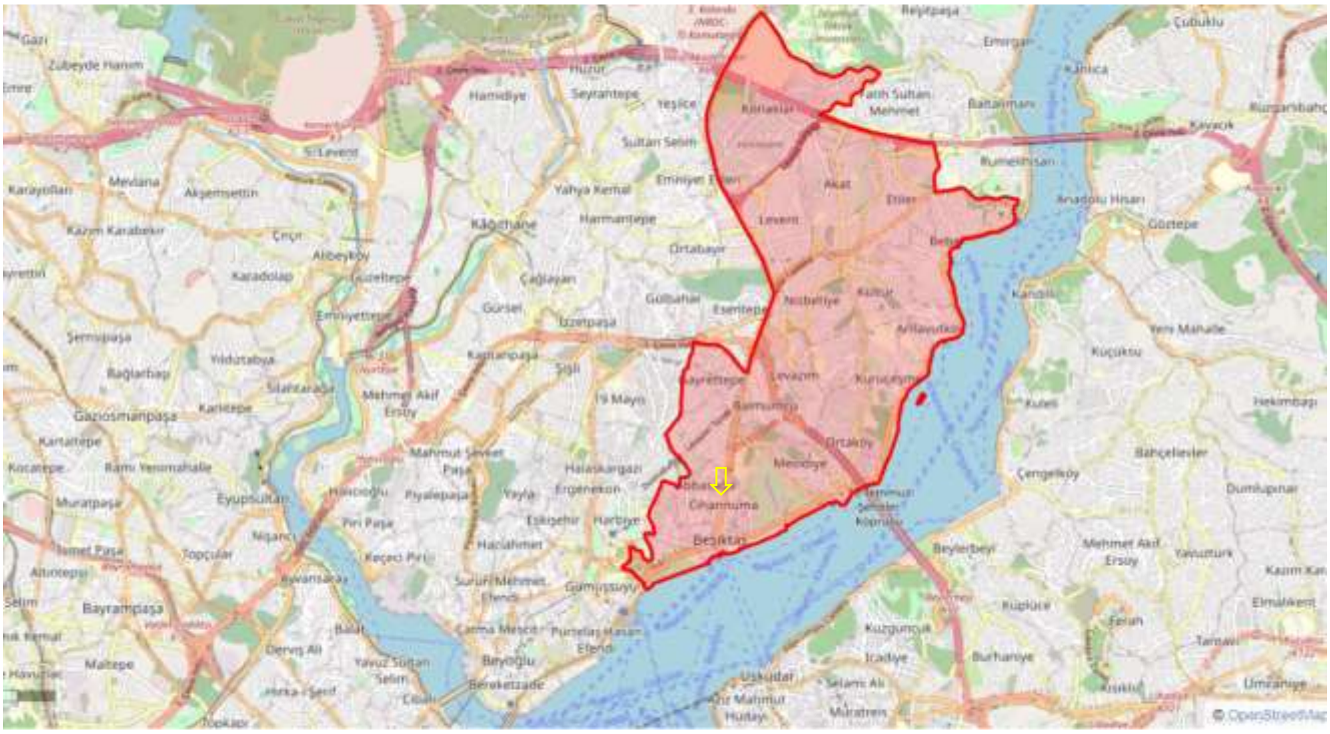
İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Bayrampaşa	36	2,266	1
Kağıthane	38	2,174	1
Küçükçekmece	39	2,161	1
Güngören	50	1,920	1
Büyükçekmece	51	1,891	1
Eyüpsultan	54	1,839	1
Adalar	55	1,822	1
Beykoz	61	1,732	1
Avcılar	66	1,640	1
Gaziosmanpaşa	85	1,460	2
Çekmeköy	86	1,450	2
Esenler	90	1,354	2
Silivri	94	1,312	2
Sancaktepe	95	1,275	2
Sultangazi	161	0,816	2
Arnavutköy	167	0,771	2
Çatalca	169	0,761	2
Şile	176	0,698	2
Sultanbeyli	183	0,684	2

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Beşiktaş İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 5,940 Skor ile 1. Kademe 3., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademede 2. sırada yer almaktadır.

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

Beşiktaş İlçesi





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

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

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

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

Beşiktaş İlçesi, 21.05.1930 tarih ve 1499 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1612 sayılı Kanun ile Beyoğlu ilçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. Bucağı ve köyü yoktur. Toplam 23 mahallesi bulunup, yerleşimi tamamen şehirleşmiş yerleşim yeri karakteri taşımaktadır. 8,4 km uzunluğunda sahili olan, İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe, batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 18 km²'dir. Sınırları içinde ülkenin ve Avrupa'nın en saygın üniversitelerini barındırmakta olup, bir bakıma Özel Öğretim Kurumlarının da merkezi niteliğindedir.

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

Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Hem nüfus hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yolları, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçları, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakülteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri nedeniyle gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli arttığı bir alandır.

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

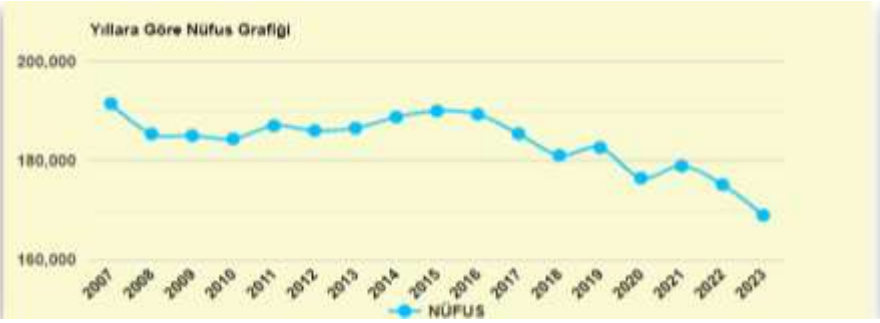
İSTANBUL BEŞİKTAŞ NÜFUSU: 169.022

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

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

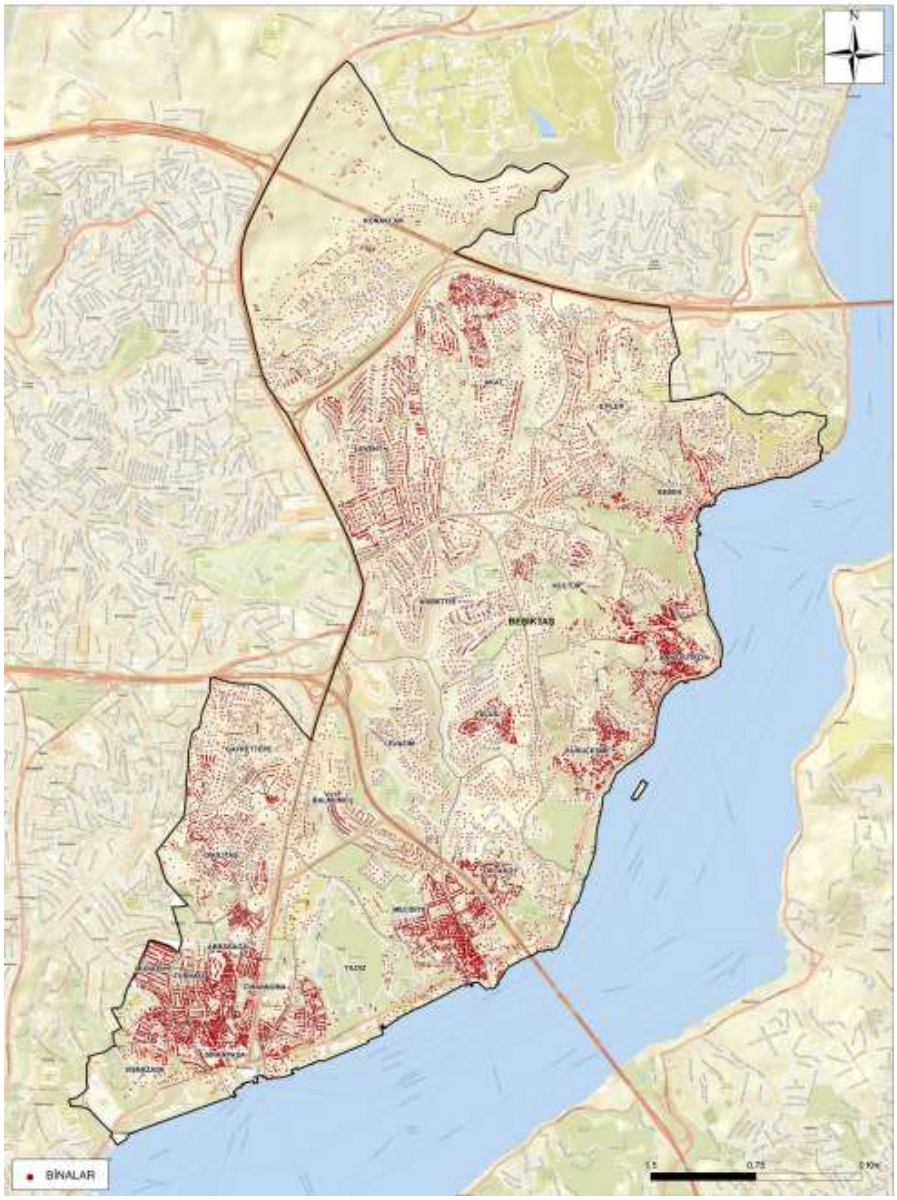
İSTANBUL BEŞİKTAŞ NÜFUSU DETAY

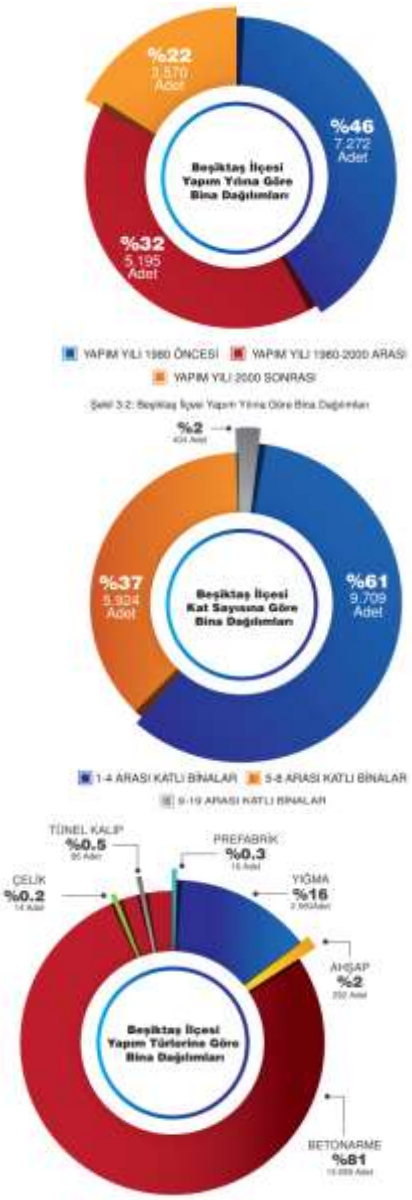
Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	93.301
Toplam Nüfus	169.022	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	75.721	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	93.301	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	169.022	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez ErkekNüfusu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



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

Beşiktaş İlçesi Bina Dağılımı





Depremsellik

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

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

Cihannüma Mahallesi

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

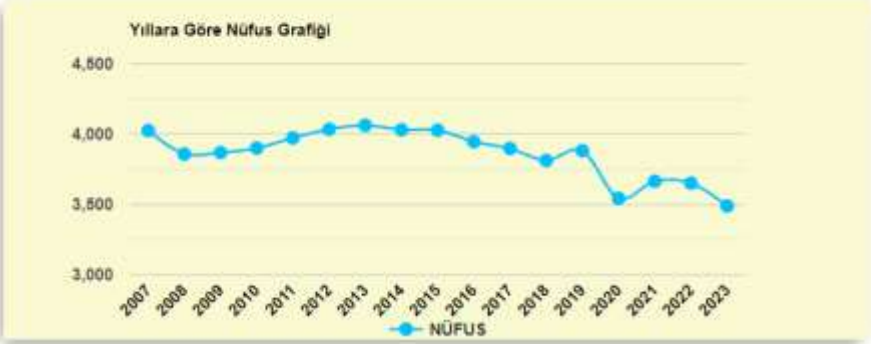
İSTANBUL BEŞİKTAŞ CİHANNÜMA MAHALLESİ
NÜFUSU: 3.490

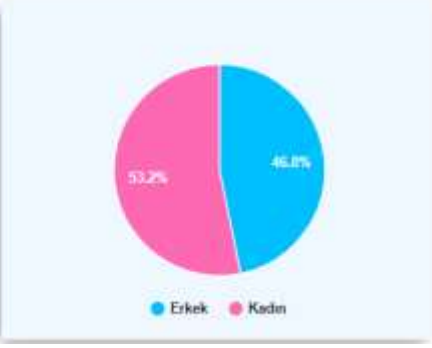
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %4,44
AZALIŞ MİKTARI 162

CİHANNÜMA Mahallesi Genel Bilgileri

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

İSTANBUL BEŞİKTAŞ CİHANNÜMA MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ





Cihannüma Mahallesi, 2023 nüfusuyla Beşiktaş 23 mahallesi arasında 18. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com

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

Enflasyon Raporu 2024-IV[1]

1.Genel Değerlendirme

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

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

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

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

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

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

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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

2.4 Enflasyon

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

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

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

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

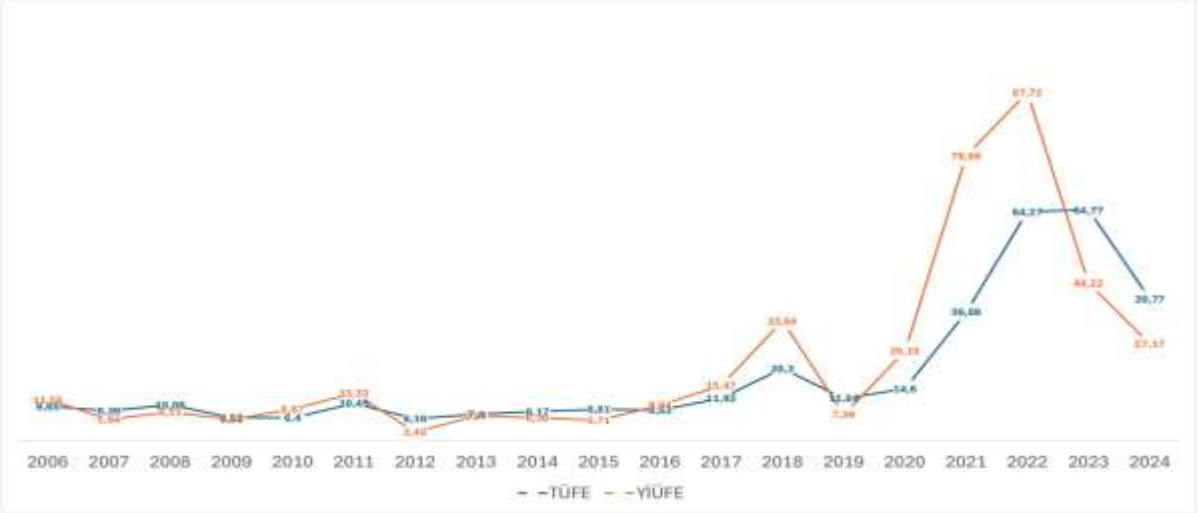
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,38	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

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

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

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

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

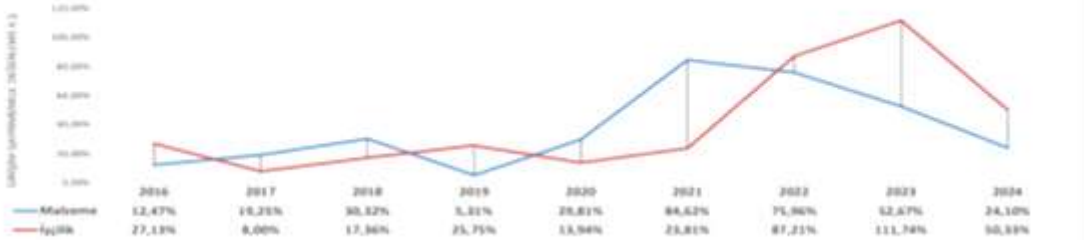
	Ocak / January	Şubat / February	Mart / March	Nisan / April	Mayıs / May	Haziran / June	Temmuz / July	Ağustos / August	Eylül / September	Ekim / October	Kasım / November	Aralık / December	Yıllık
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85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

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024
(2015=100) (CPA Ver 2.1)

Yıl	Ay	F İnşaat Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	41 Binalar Toplam	Malzeme	İşçilik	41.00.1 İkamet amaçlı binalar Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	41.00.2 İkamet amaçlı olmayan binalar Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,00		99,54		103,02		101,15	100,19	105,40	101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,07
2016	12	116,80	16,79%	113,71	14,27%	131,38	26,77%	116,52	113,02	131,40	116,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	116,54	113,73	131,46
2017	12	138,14	18,19%	138,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	135,26	142,02	138,77	19,40%	134,46	19,25%	141,90	8,00%	138,80	137,80	142,43
2018	12	173,87	25,80%	176,22	28,21%	167,18	17,46%	171,33	176,12	166,78	172,50	24,18%	175,25	30,32%	166,53	17,38%	175,76	176,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	208,50	24,69%	192,47	185,13	208,60	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,80	210,52
2020	12	240,39	25,02%	241,02	30,34%	238,74	15,74%	240,79	241,39	238,61	239,27	24,47%	239,97	29,91%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,87
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	449,80	298,23	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,62	23,81%	416,91	460,62	299,12
2022	12	716,25	78,40%	797,88	78,23%	584,85	97,41%	716,43	794,89	590,28	708,73	78,54%	776,25	75,96%	593,08	87,21%	740,08	804,67	597,67
2023	12	1203,41	67,91%	1218,99	54,26%	1175,08	101,00%	1192,25	1198,88	1177,78	1182,80	66,90%	1188,13	52,87%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1196,32
2024	09	1586,65	31,85%	1486,43	23,32%	1776,15	51,20%	1571,53	1488,52	1770,44	1562,79	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,32%	1596,09	1522,34	1806,30

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

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKS DEĞİŞİM ORANLARI



4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

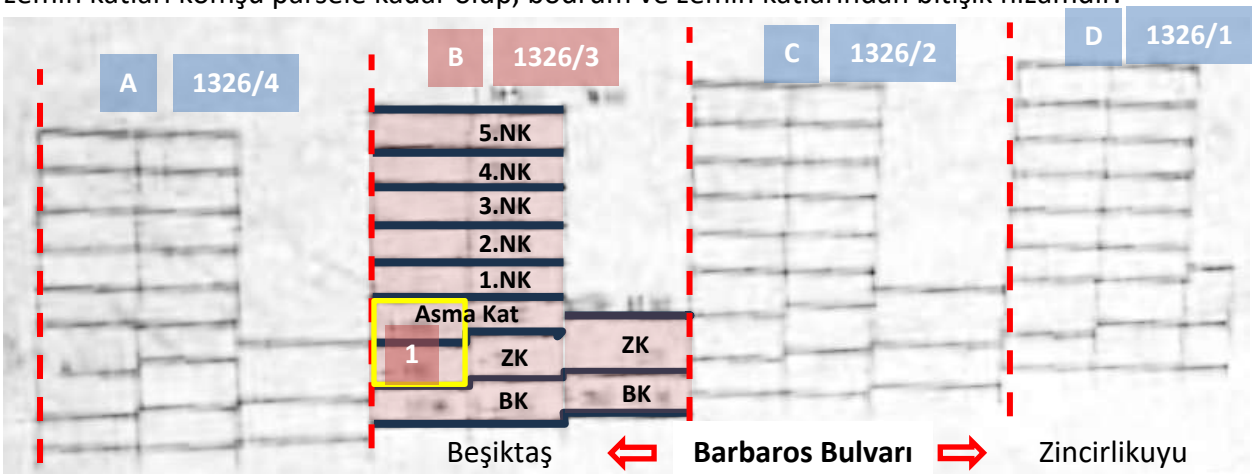
Değerleme konusu "Asma Katlı Büro" vasıflı bağımsız bölümün yer aldığı yapı; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Cihannüma Mahallesi, Barbaros Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

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

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

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

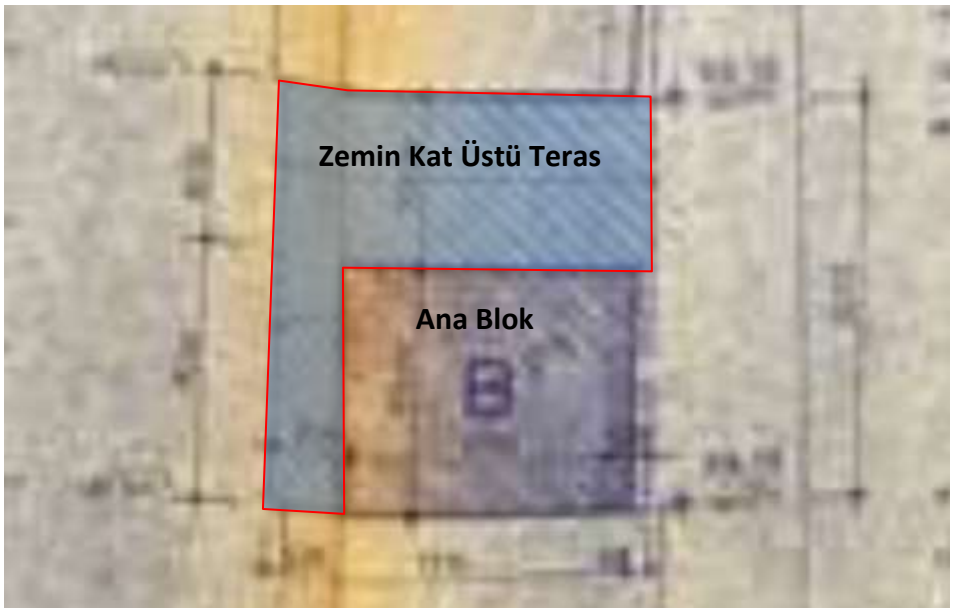
Proje kapsamında yer alan farklı parsellerdeki 4 blok, kısmen 1 kat kısmen 6 kattan oluşmakta, zemin katları komşu parsele kadar olup, bodrum ve zemin katlarından bitişik nizamdır.



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

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

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



1 B.B No.lu Asma Katlı Büro;

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

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

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

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

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

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

GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ	**ZAYIF**
✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ T. Emlak Kredi Bankası tarafından yapılmış olması. ✓ Barbaros Bulvarı üzerinde yer alması. ✓ Nispeten az katlı yapıda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. ✓ Kat mülkiyetli yapıda yer alması. ✓ Ticari hareketliliğin bulunduğu bulvar üzerinde yer alması.	✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (46 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması.
FIRSAT	**TEHDİT**
✓ Yapının, kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi halinde değerinde önemli artış beklenmesi.	✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

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

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir husus tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli yapıdadır. Banka şubesi olarak 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 Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

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

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

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

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

"Uygun kiralama şartları" değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

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

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

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

Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

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

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

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri"

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.
Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

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

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

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

Emsal Açıklama Satılık

Emsal 1 REMAX Tan / 0533 395 35 96

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

Emsal 2 COLDWELL Banker / 0530 613 16 45

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

Emsal 3 BAHTİYAR Emlak / 0530 826 37 37

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

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

Emsal 4 COLWELL Banker / 0536 206 34 39

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

Emsal 5 SEVGİ Emlak / 0532 167 42 32

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

Emsal 6 TURYAP Levent / 0543 363 87 45

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

Emsal Bilgileri

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

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal 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	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Cihannüma	ZK	16.750.000	90	186.111	-3,00%	180.528	0,00%	35,00%	243.713
2	Sinanpaşa	ZK	50.000.000	210	238.095	-3,00%	230.952	0,00%	10,00%	254.048
3	Sinanpaşa	B+ZK	18.000.000	83	216.867	-3,00%	210.361	0,00%	20,00%	252.434
4	Sinanpaşa	ZK	14.500.000	70	207.143	-3,00%	200.929	-3,00%	25,00%	245.133
5	Türkali	ZK	6.350.000	19	334.211	-3,00%	324.184	-10,00%	-5,00%	275.557
6	Türkali	ZK	28.000.000	100	280.000	-3,00%	271.600	0,00%	0,00%	271.600
Ortalama TL/m2					**243.738**		**236.426**			**257.081**

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

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

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

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

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

Buna göre pazar değeri;

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

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

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

B.B No	Mahal	Brüt m²	Değer (TL/m²)	Mahal Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
1	Büro	140,00	257.000,00	35.980.000,00	36.000.000,00
	Asma Kat Alanı	103,00	128.500,00	13.235.500,00	13.230.000,00
Toplam		**243,00**		**49.215.500,00**	**49.230.000,00**

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

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

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, 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 asma katlı büro nitelikli gayrimenkul, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölüm olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Değerleme konusu mesken nitelikli gayrimenkullerin kira geliri bulunmaktadır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

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

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

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

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Emsal Açıklama Kiralık

Emsal 1 KW Platin / 0541 598 95 96

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

Emsal 2 REMAX Müjde / 0 554 166 56 00

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

Emsal 3 REMAX Pier / 0532 696 94 40

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

Emsal 4 PROWORK Gayrimenkul / 0533 134 16 52

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

Emsal 5 KONAK Emlak / 0536 789 29 89

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

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Cihannüma	B+ZK+Asma	200.000	202	1206235711	21.11.2024	KW Platin	(541) 598-9596
2	Cihannüma	ZK	60.000	40	1198854808	19.11.2024	Remax Müjde	(554) 166-5600
3	Sinanpaşa	ZK	150.000	150	1117134954	10.11.2024	Remax Pier	(532) 696-9440
4	Türkali	ZK	50.000	50	1170065046	27.11.2024	Prowork Gayrimenkul	(533) 134-1652
5	Türkali	ZK	62.000	75	1213511191	26.11.2024	Konak Emlak	(536) 789-2989

Kroki

Kiralık Emsal Uyumlaştırma Tablosu

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

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

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

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

Buna göre belirlenen aylık pazar kirası tabloda gösterilmiştir.

B.B No	Mahal	Brüt m²	Birim Kira (TL/m²-Ay)	Mahal Pazar Kirası (TL/Ay)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
1	Büro	140,00	950,00	133.000,00	133.000,00
	Asma Kat Alanı	103,00	475,00	48.925,00	49.000,00
Toplam		**243,00**		**181.925,00**	**182.000,00**

Pazar Kirası

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

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu Asma Katlı Büro nitelikli gayrimenkul kira getirili niteliktedir.

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

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

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

49.230.000 TL takdir edilmiştir.

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

182.000 TL takdir edilmiştir.

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

B.B No	Mahal	Brüt m²	Birim Kira (TL/m²-Ay)	Mahal Pazar Kirası (TL/Ay)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
1	Büro	140,00	950,00	133.000,00	133.000,00
	Asma Kat Alanı	103,00	475,00	48.925,00	49.000,00
Toplam		**243,00**		**181.925,00**	**182.000,00**

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz, 1978 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibariyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu asma katlı büro nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ve ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir. Ruhsata aykırı asma kat galeri alanı asma kata dahil edilmekle birlikte Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 49.230.000 TL (KırkdokuzMilyonİkiyüzotuzBinTürkLirası) + KDV

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

Takdir edilmiştir.

Ekler

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