



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



**İstanbul, Büyükçekmece, Büyükçekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel (1 Dükkan - 2 Depolu Dükkan)**



2024-ŞGYO-0023
31.12.2024

İş bu rapor kapak+57 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407550)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
ERMAN ERGÜN Bu belge ***** kimlik numaralı ERMAN ERGÜN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 03/01/2025 16:49	YASIN CABUK Bu belge ***** kimlik numaralı YASIN CABUK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 03/01/2025 17:17	SONER GÖKDAĞLI Bu belge ***** kimlik numaralı SONER GÖKDAĞLI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 03/01/2025 16:41



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 1 / 57

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU KAYITLARI	18
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	19
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.....	21
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	27
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	27
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	28
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	28
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	28
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	28
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	29
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	29
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	30
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	30
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	36
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	40
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	40

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 2 / 57
--	---	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	41
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.....	41
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.....	41
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	42
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	54
7. SONUÇ.....	57
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	57
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	57

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 3 / 57
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0023
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, Büyükçekmece ilçesi, B. Çekmece Merkez Mahallesi, 336 ada, 14 parselde, “Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 2 no.lu “Dükkan” nitelikli ve 3 - 4 No.lu, “Depolu Dükkan” nitelikli 3 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres 2 ve 3 No.lu B.B. : Dizdariye Mahallesi, Hasan Reis Sokak, No: 1B, B.B. No: 2, No: 1A, B.B. No: 3 4 No.lu B.B. : Dizdariye Mahallesi, Aydın Sokak, No: 2A, B.B. No.: 4 Büyükçekmece / İSTANBUL

Sahibi (2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla 2 ve 3 no.lu B.B.’ler boş durumda olup, 4 no.lu B.B. kiracı tarafından kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri ekte yer almaktadır.
İmar Durumu Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazların yer aldığı 336 ada 14 no.lu parselin; 17.06.2004 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Büyükçekmece Uygulama İmar Planı”nda “Konut” alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Blok Nizam, H (Yençok)= 12,50 m. (4 Kat) olduğu bilgisi edinilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 4 / 57
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu 2 no.lu "Dükkân" nitelikli ve 3-4 No.lu, "Depolu Dükkân" nitelikli 3 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri KDV Hariç toplam 12.200.000 TL, aylık Pazar Kirası toplam 46.300 TL takdir edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2	2.650.000,00	10.000,00
3	5.750.000,00	21.600,00
4	3.800.000,00	14.700,00
Toplam	12.200.000,00	46.300,00

Nihai Olarak Pazar Değerleri:

- 2 No.lu BB ; 2.650.000 TL (İkiMilyonAltıyüzelliBinTürkLirası) + KDV
3 No.lu BB ; 5.750.000 TL (BeşMilyonYediyüzelliBinTürkLirası) + KDV
4 No.lu BB ; 3.800.000 TL (ÜçMilyonSekizyüzBinTürkLirası) + KDV

Nihai Olarak KDV/Stopaj Hariç Pazar Kiraları:

- 2 No.lu BB ; 10.000 TL/ay (OnBinTürkLirası)
3 No.lu BB ; 21.600 TL/ay (YirmibirBinAltıyüzTürkLirası)
4 No.lu BB ; 14.700 TL/ay (OndörtBinYediYüzTürkLirası)

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)
---	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 5 / 57
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0023

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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 6 / 57
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : 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, Büyükçekmece ilçesi, B. Çekmece Merkez Mahallesi, 336 ada, 14 parselde, "Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 2 no.lu "Dükkan" nitelikli ve 3 - 4 No.lu, "Depolu Dükkan" nitelikli 3 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 7 / 57
--	---	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme 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 değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 8 / 57
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satan / Satın Alan, Kiraya Veren / Kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı / kiralınması 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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

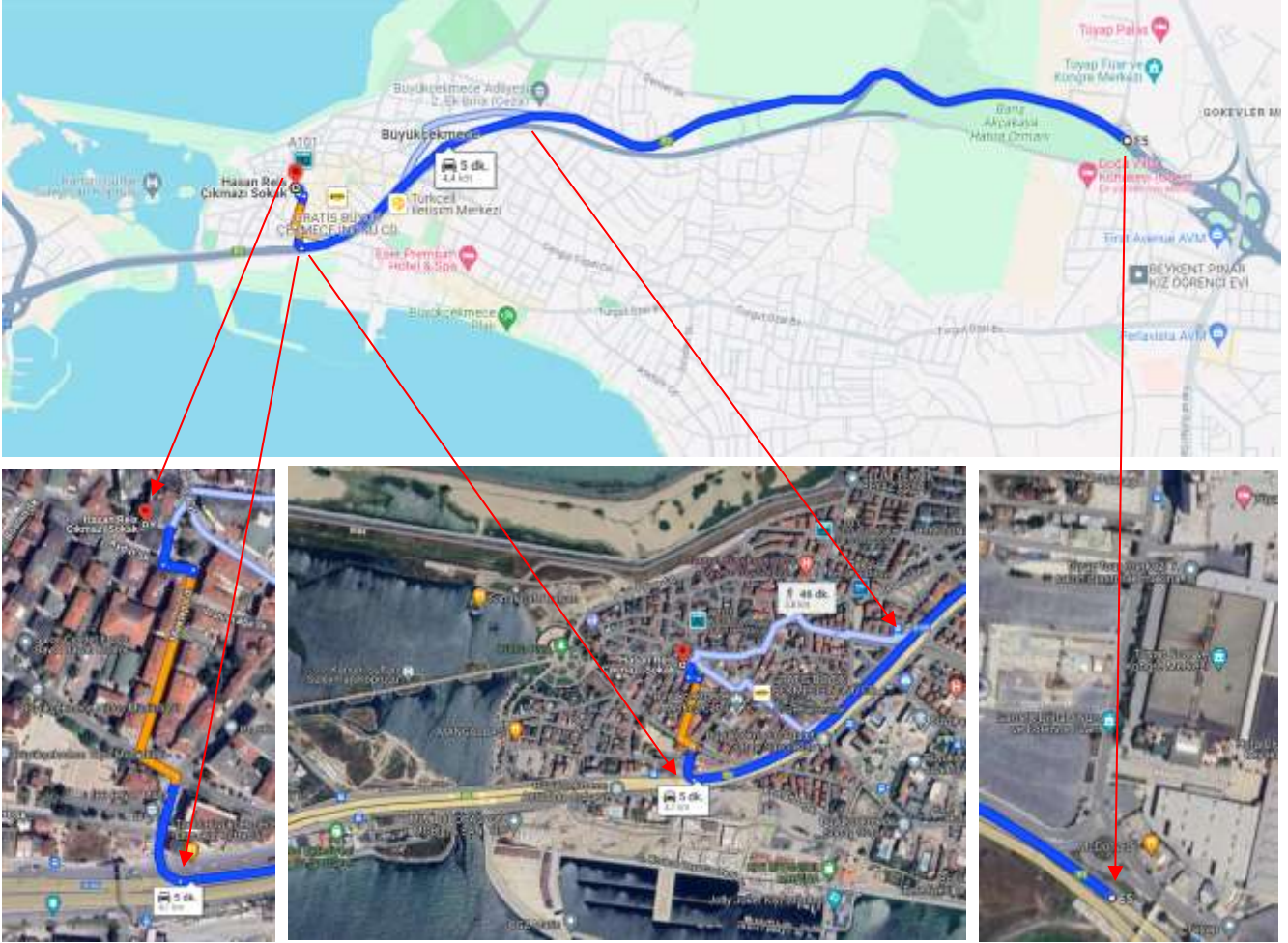
31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 9 / 57

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 gayrimenkuller, E-5 (D100) TÜYAP Fuar Merkezi önünden Büyükçekmece-Edirne istikametine (batı) hareketle, yaklaşık 4.4 km mesafede yer almakta olup, otomobille yaklaşık 5 dakikada ulaşılabilir.



TÜYAP önünden Büyükçekmece yönüne hareketle, yaklaşık 4.1 km. sonra sağa Kemal Atatürk Caddesine dönülür, soldaki Büyükçekmece rehberlik ve Araştırma Merkezi Binası önüne sola (Enver Paşa Caddesi) ve yine binanın karşısındaki Mektep Caddesi'ne sağa girilir, cadde sonundaki yeşil alandan önce sola Aydın Sokağına girilir, Hasan Reis Sokak kavşağında değerleme konusu taşınmazların yer aldığı binaya (Reis Apt.) ulaşılır.

Değerleme konusu dükkanların yer aldığı Reis Apartmanı Dizdariye Mahallesi, Hasan Reis Sokak ve Aydın Sokak köşesinde yer almakta, 2 No.lu bağımsız bölüm (No:1B) ve 3 No.lu bağımsız bölüm (No:1A) girişleri Hasan Reis Sokaktan, 4 No.lu bağımsız bölüm (No:2A) girişi Aydın Sokaktandır.

Lokasyonda yer alan binaların zemin katları dükkân, üst katları konut nitelikli olup orta gelir grubu yerleşimdir. Ulaşım E-5 üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar sağlanmaktadır. Kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı problemi bulunmamaktadır.

Yapı, Büyükçekmece Gölüne yaklaşık 250 m., D100 karayoluna yaklaşık 260 m., Büyükçekmece Marina'ya yaklaşık 500 m., ATIRUS AVM ve arkasındaki Büyükçekmece Belediyesi'ne yaklaşık 550 m. kuş uçuşu mesafededir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa **10 / 57**

3.1.2. Parsel Bilgileri

336 Ada 14 Parsel (Enlem: 41° 1'19.99"K Boylam: 28°34'41.84"D Google Earth)



İl	İstanbul
İlçe	Büyükçekmece
Mahalle/Köy	B.Çekmece Merkez
Mahalle No	148074
Ada	336
Parsel	14
Tapu Alanı	557,46
Nitelik	Beş Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	16

Tip	Alan (m2)
Yapı	306.02

Kat	Nitelik	BB No
ZK	Depolu Dükkan	1
ZK	Dükkan	2
ZK	Depolu Dükkan--	3
ZK	Depolu Dükkan--	4
1. NK	Mesken	5
1. NK	Mesken	6
1. NK	Mesken	7
1. NK	Mesken	8
2. NK	Mesken	9
2. NK	Mesken	10
2. NK	Mesken	11
2. NK	Mesken	12
3. NK	Çatı Piyasli Mesken--	13
3. NK	Çatı Piyasli Mesken--	14
3. NK	Çatı Piyasli Mesken--	15
3. NK	Çatı Piyasli Mesken--	16

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

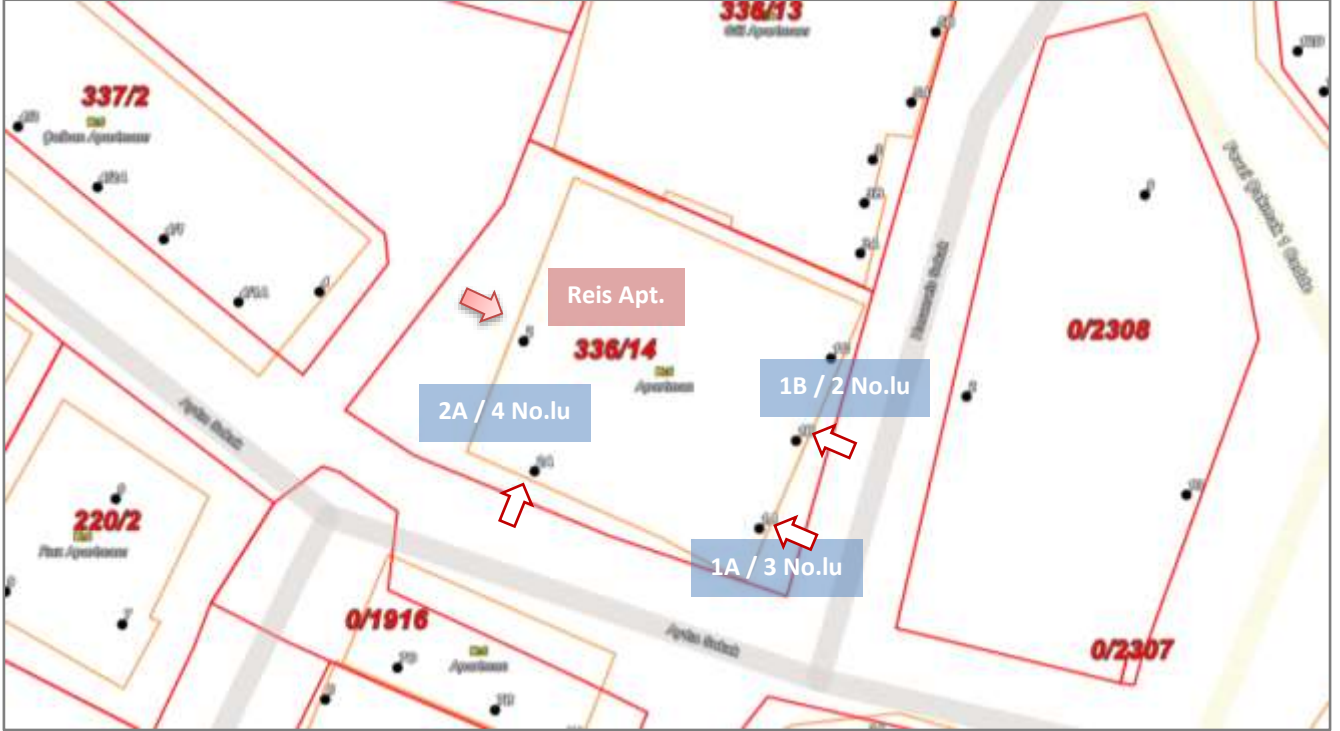
☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 11 / 57



Konum ve Yakın Çevre Parsel Yapısı



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

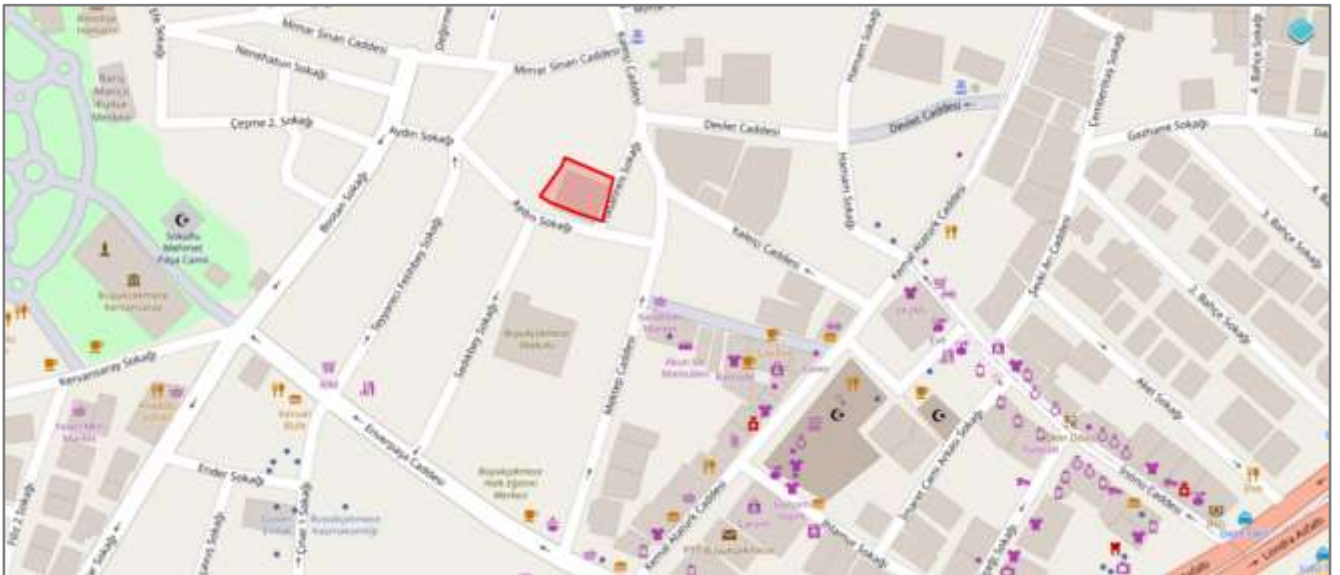
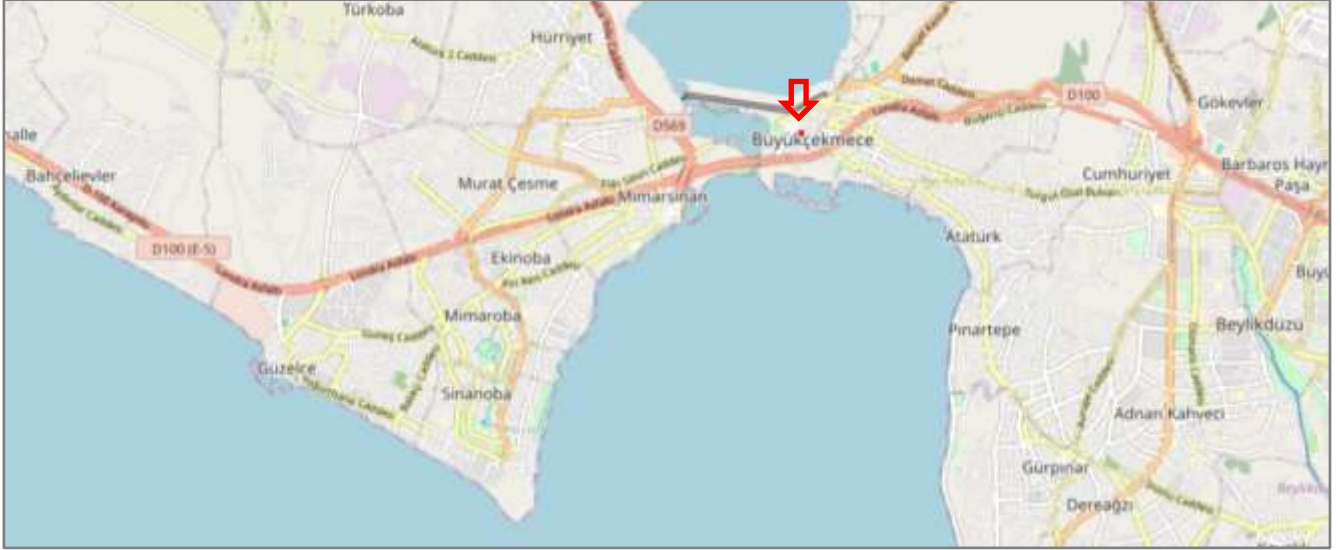
☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 12 / 57



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa **13 / 57**

Kuzeye Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 14 / 57

Doğuya Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 15 / 57

Güneye Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 16 / 57

Batıya Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 17 / 57

Büyükçekmece Belediyesi Yönüne Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 18 / 57
--	---	---

3.1.3. Tapu Kayıtları

Tapu Ortak Bilgileri								
İl / İlçe	İstanbul / Büyükçekmece							
Mahalle	Büyükçekmece Merkez							
Ada / Parsel	336/14							
Parsel Yüzölçümü (m²)	557,46							
Ana Taşınmaz Niteliği	Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası							
Malik / Hisse	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)							
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikli (16.01.2020 - 1372)							
Bağımsız Bölüm Bilgileri								
B.B. No.	ID	Nitelik	Kat	Kapı No	Arsa Pay/ Payda	Arsa Payı m²	Cilt	Sayfa
2	81191095	Dükkan	Zemin Kat	1B	38/557	38,03	300	29652
3	81191096	Depolu Dükkan	BK+Zemin Kat	1A	30/557	30,02	300	29653
4	81191097	Depolu Dükkan	BK+Zemin Kat	2A	33/557	33,03	300	29654

#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
+	Kat Mülkiyet	-	16

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri 336 Ada 7 Parsel için düzenlenmiştir. Parsel hareketi ile 336 Ada 14 Parsel olmuştur.

336 ada 7 parsel hareket listesi			
Tablo	Grafik		
Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
30/05/2013 Tarihli İmar (Tsm) İşlemi	Pasif	336/7	
	Aktif	336/14	

336 ada 7 parsel hareket listesi			
Bu taşınmaz 30/05/2013 Tarihli İmar (Tsm) İşlemi ile pasife alınmıştır.			
Parsel hareketlerini göster			

Kat	Giriş	Nitelik	BB No
Zemin	-	Depolu Dükkan	1
Zemin	-	Dükkan	2
Zemin	-	Depolu Dükkan	3
Zemin	-	Depolu Dükkan	4

İl	İstanbul
İlçe	Büyükçekmece
Mahalle/Köy	B.Çekmece Merkez
Mahalle No	148074
Ada	336
Parsel	14
Tapu Alanı	557,46
Nitelik	Beş Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	-

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 19 / 57

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki ortak kayıtlar bulunmaktadır.

Malik : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Hisse : 1/1

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 15.01.2020 / 720

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 15/09/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:22-09-2011 Y:16993)
- K.İ.den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (T:28-12-2012-Y:25534)

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

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

UAVT Adres Kodu

2 No.lu B.B.: 3173526199 (1B)

3 No.lu B.B.: 1531380911 (1A)

4 No.lu B.B.: 3201123704 (2A)

İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE / DİZDARİYE MAHALLESİ / HASANREİS (Sokak) / 1A – 1 B Mesken - Bağımsız Ana Giriş - İskân / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskân

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
563333863	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	1B	3173526199	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	2

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
757560172	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	1A	1531380911	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	3

İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE / DİZDARİYE MAHALLESİ / AYDIN (Sokak) / 2A - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - İskân / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskân

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
521981183	336	14	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	REİS APT	2A	3201123704	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	4

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa **20** / 57



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 21 / 57

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 336 ada 14 no.lu parselin;

17.06.2004 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Büyükçekmece Uygulama İmar Planı"nda "Konut" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Blok nizam, H (Yençok)= 12,50 m. (4 Kat) irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisindedir.

Resmi imar durumu bilgileri girilecek...

T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Sayı : E-52692549-115.02.01-2022-45925-1
Konu : İmar Durumu
19.12.2022

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Emniyet Evi Mah. Akarsu Cad. Sok. No: 3/51
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 19.12.2022 tarihli 2022/45925-1 sayılı yazıdır.

Büyükçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi, 336 ada, 14 parsel sayılı taşınmaz hakkında, ilgi yazı ile bilgi istenmiştir.

Büyükçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi'nde bulunan 336 ada 14 parsel sayılı taşınmaz, 17.06.2004 sayılı tarihli 1/1000 ölçekli, Büyükçekmece Uygulama İmar Planında, blok nizam 4 kat, konut alanında kalmaktadır.

Ayrıca 12.08.2011 sayılı tarihli plan notu tasdikinde "Yapı nizamı blok nizam olarak tanımlanmış parsellerde açık ve kapalı çıkma yapılmaz. Bu standartta blok taban alanı parsel alanının % 10'u kadar arttırılabilir. Bu durumda blok taban alanının parsel alanının %25'inden küçük olması halinde blok oturması %25 olarak verilecektir. Planındaki blok taban alanının parsel alanının %10'u arttırılması ile oluşan blok taban alanı parsel alanının %40'unu aşmaz." hükmü bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Nuraydın SAK
Başkan Yardımcısı

Doğrulama Kodu: 38AFDE8E
Farklı Mah. Sektörleri Bk. No: 1 34500 Büyükçekmece / İSTANBUL
Telefon No: 0212 340 0340 Faks No: 0212 340 09 68
e-Posta: planproje@bckecmece.bel.tr
İnternet Adresi: www.bckecmece.bel.tr
Kep Adresi: bckecmece@bckecmece.bel.tr

T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Sayı : E-52692549-115.02.01-2021-119444-1
Konu : 336 ada 14 parsel hk.
15.12.2021

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Emniyet Evi Mah. Akarsu Cad. Sok. No: 3/51
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 15.12.2021 tarihli 119444 sayılı dilekçe.

Büyükçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmazın imar durumu bilgisi ilgi dilekçe ile istenilmiştir.

Büyükçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmaz 17.06.2004 sayılı tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında blok nizam, 4 kat konut alanında kalmaktadır. Ayrıca 12.08.2011 sayılı tarihli plan notu tasdikinde "Yapı nizamı blok nizam olarak tanımlanmış parsellerde açık ve kapalı çıkma yapılmaz. Bu standartta blok taban alanı parsel alanının % 10'u kadar arttırılabilir. Bu durumda blok taban alanının parsel alanının %25'inden küçük olması halinde blok oturması %25 olarak verilecektir. Planındaki blok taban alanının parsel alanının %10'u arttırılması ile oluşan blok taban alanı parsel alanının %40'unu aşmaz." hükmü bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Nuraydın SAK
Başkan Yardımcısı

Doğrulama Kodu: 8294F325
Farklı Mah. Sektörleri Bk. No: 1 34500 Büyükçekmece / İSTANBUL
Telefon No: 0212 340 0340 Faks No: 0212 340 09 68
e-Posta: planproje@bckecmece.bel.tr
İnternet Adresi: www.bckecmece.bel.tr
Kep Adresi: bckecmece@bckecmece.bel.tr

T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Sayı : 52692549-115.02.01-E-2020-45925-1
Konu : Bilgi
11.05.2020

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Emniyet Evi Mah. Akarsu Cad. Sok. No: 3/51
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 30.04.2020 tarihli 45925 sayılı dilekçeniz.

Büyükçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmazın imar durumu bilgisi ilgi yazı ile istenilmiştir.

Büyükçekmece İlçesi, Düzdarıye Mahallesi 336 ada 14 parsel sayılı taşınmaz 17.06.2004 sayılı tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında blok nizam, 4 kat konut alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Nuraydın SAK
Başkan Yardımcısı

Doğrulama Kodu: 1630-3-336-14

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

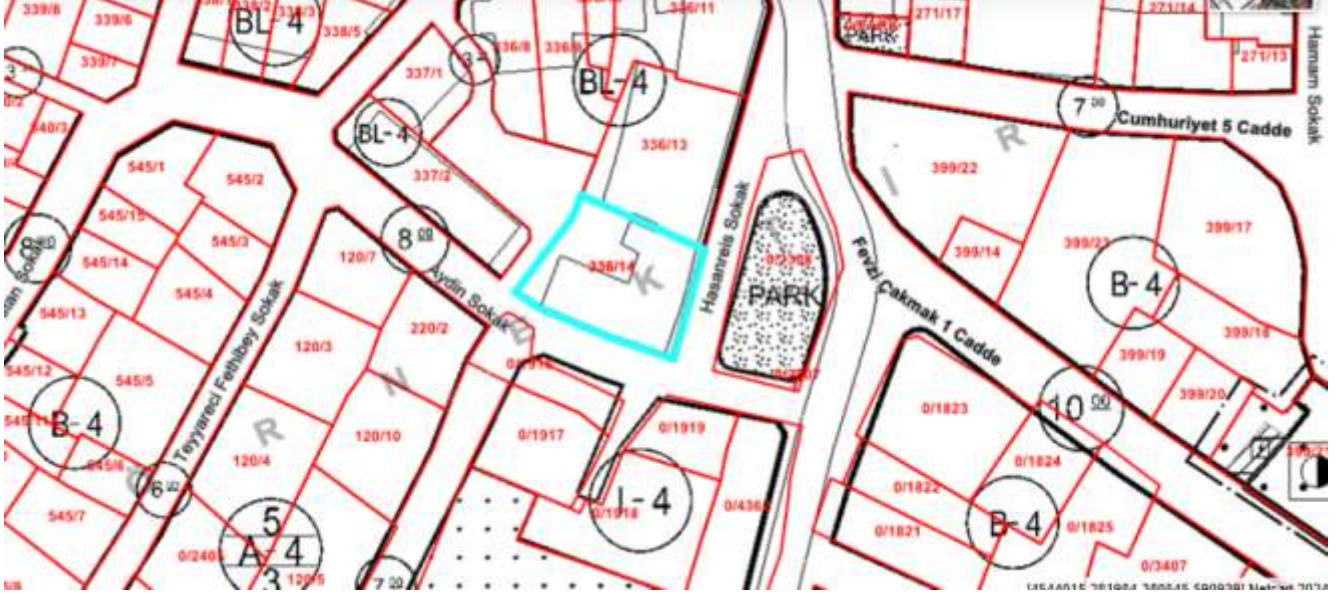
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



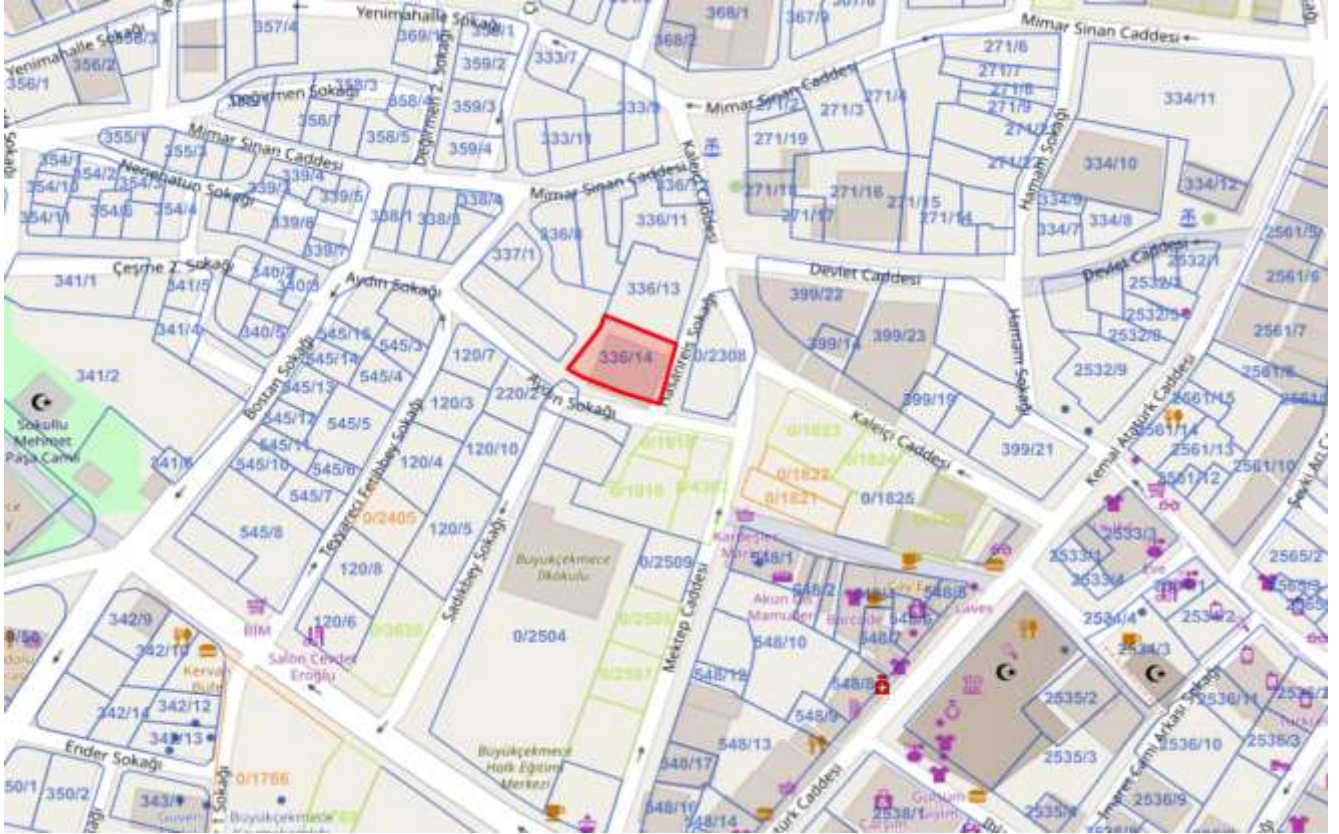
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 22 / 57

İmar Planı



Yakın Çevre Parselasyonu



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa **23 / 57**

E-İmar

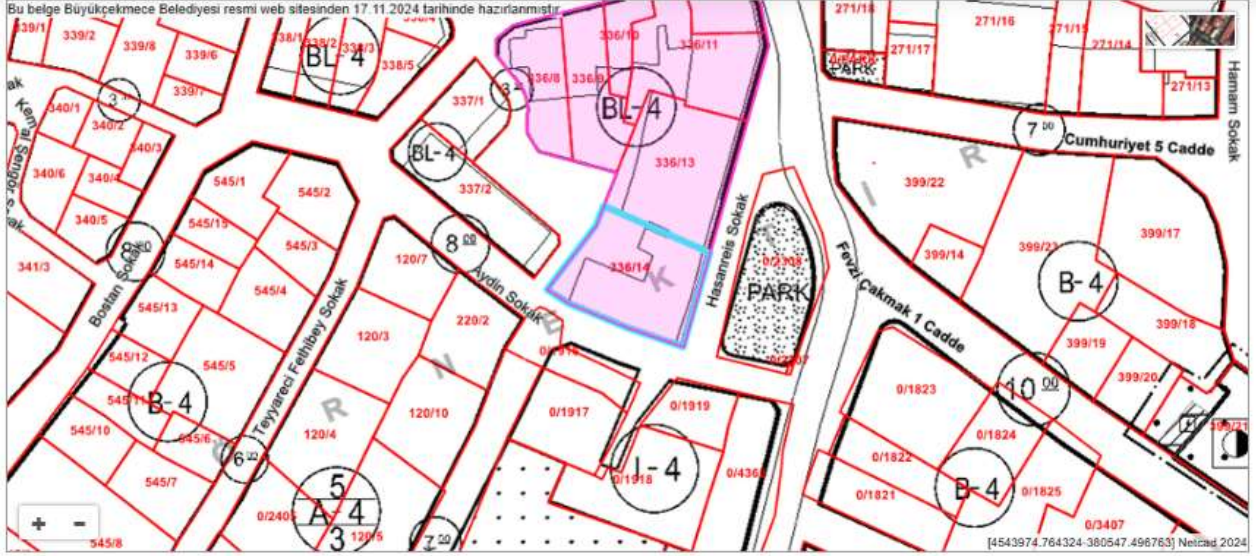


T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ

@ t w f in

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

[Ana Sayfa](#) [Plan Notları](#) [360 Panorama](#) [Y.](#)



[.KML İndir \(4\)](#) [.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR \(TEST Amaçlıdır\)](#)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	17.06.2004 00:00:00
Mer'i İmar Planı	BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Fonksiyon Uyarı (4)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. Konut Alanı (2556,792 m²)
Jeoloji	-

Bina Yüksekliği	İnşaat Nizamı	BLOK
Ön Bahçe	Yan Bahçe	PLANA GÖRE (Plan Notu)
Yan Bahçe	Arka Bahçe	PLANA GÖRE (Plan Notu)
Arka Bahçe	Kat Adedi	4
Bina Derinliği	Emsal	0

KADASTRO PARSELİ

İl	İSTANBUL	Pafta	F21D22C1A
İlçe	BÜYÜKÇEKMECE	Ada/Parsel	336 / 14 Harita
Tapu Kütüğü	B.ÇEKMECE MERKEZ	Parsel Alanı (1)	557,22 m² Bilgi

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	DİZDARİYE
Cadde / Sokak	AYDIN Sokak
Kapı No	2A Harita Parsel Kapı Listesi

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 24 / 57
--	---	--

PLAN NOTLARI

- 1) 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmeliklere göre uygulama yapılır.
- 2) Jeolojik ve geometrik raporlar doğrultusunda proje ve tedbirler alınmadan uygulama yapılamaz.
- 3) Askeri güvenlik bölgelerinde 2526 sayılı yasa ve yönetmeliğe göre gerekli işlemler tamamlandıktan sonra uygulama yapılacaktır.
- 4) 2560 sayılı kanun kapsamındaki İSKİ görüşü imar planlarında belirtilmemiş ise parsel bazında bu görüş alınmadan imar durumu verilemez, uygulama yapılamaz.
- 5) İmar planlarında uygulama yapılacak parsel ile ilgili olan İSKİ + KARAYOLLARI + BOTAŞ kurumlarından izin alınmadan uygulama yapılamaz.
- 6) Uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.
- 7) Donatı alanları kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
- 8) Kamu tesis alanlarında (yönetim, eğitim, sağlık vb. tesis alanları) uygulama mimarı avan projesine göre yapılacaktır.
- 9) Planda yeşil alan olarak ayrılan alanlara yapı yapılamaz. Ancak trafo yapımına izin verilebilir.
- 10) Planda yazılmış yol genişlikleri uygulama esastır.
- 11) Yol projeleri yapılaşma kadar, yapıya kot, parsel tabi ortalama kotundan verilir.
- 12) Parsel bazında otopark alanı belirtilmeden ruhsat verilmez,
- 13) İPTAL.
- 14) Plan kapsamında yeni yapılacak inşaatların bodrum katlarında, bahçe mesafelerine taşmamak ve tamamen toprak altında düzenlenmek koşuluyla taks alanına dahil edilmeden imar müdürlüğünün teknik raporu ve başkanlık onayı ile otopark yapılabilir. Bu otopark alanları binaya ait ortak alanlar olup ticari amaçla kullanılamaz. Bu alanların üzerindeki tabii zeminin bahçe tanziminin yapılması zorunludur.
- 15) T-1 rumuzuyla gösterilen ticaret alanı tamamı ticaret alanı olarak kullanılan alanlardır.
- 16) T-2 rumuzuyla gösterilen ticaret alanları zemin kat mecburi ticaret üst katlar konut olan yerlerdir. İstenildiği takdirde üst katlar da ticaret yapılabilir.
- 17) T-3 rumuzuyla gösterilen ticaret alanlarında zemin katlar ticaret üst katlar konut, istenildiği takdirde zemin kat konut olarak kullanılabilir.
- 18) T-4 rumuzuyla gösterilen ticaret alanlarında tamamı ticaret veya tamamı konut yapılabilir, (bu alanda gayri sıhhi müessese yapılamaz)
- 19) T+K ile gösterilen alanlarda istenildiği takdirde yapının tamamı ticaret yapılabilir.
- 20) E-5 karayoluna cepheli ve taks:0.20 Ticaret + Konut alanı tanımlı parsellerde, yapının tamamının ticaret yapılması durumunda TAKS:0.25 olarak verilecektir.
- 21) E-5' in batısı şehir merkezinde (eski yerleşim bölgesi) inşaat alanı sabit kalmak şartıyla ilgisinin talebi ve başkanlık onayı ile parseldeki yapılaşmanın tamamı ticaret yapılabilir.
- 22) Ticaret ve sanayi alanlarında birden fazla bodrum kat yapılabilir.
- 23) İPTAL.
- 24) Planda yapı nizamı "bitişik nizam" olan imar adalarında, istikamet ve teşekküle göre imar durumu verilecektir.
- 25) İPTAL.
- 26) Blok nizam imarlı parsellerde, blok taban alanı sabit kalmak şartı ve başkanlık onayı ile blok oturma şekli değiştirilebilir.
- 27) Kamu terkleri %35'in üzerinde olan parsellerde %35'in üzerindeki kaybın imar hakkı kalan net parsel verilecektir.
- 28) Bahçe mesafeleri belirlenmemiş olan konut fonksiyonu dışındaki fonksiyon alanlarında ön bahçe mesafesi minimum 10 m., yan bahçe mesafesi minimum 5 m. ve arka bahçe mesafesi ise minimum 4 m.'den az olmamak üzere uygulama yapılabilir.
- 29) Kamuya ait parsellerde, mimari avan proje onay şartlı parsellerde E: 3 olarak uygulama yapılacaktır.
- 30) Yapı nizamı blok nizam olarak tanımlanmış parsellerde açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bu alanlarda blok taban alanı parsel alanının % 10'u kadar arttırılacaktır. Bu durumda blok taban alanının parsel alanının %25'inden küçük olması halinde blok oturma %25 olarak verilecektir. Plandaki blok taban alanının parsel alanının %10'u arttırılması ile oluşan blok taban alanı parsel alanının %40'ını aşamaz.**

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 25 / 57
--	---	--

31) Yapı nizamı ayırık ve ikiz olarak tanımlanmış parsellerde açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bu alanlarda taban alanı katsayısı parsel alanının %10'u oranında arttırılacaktır. Yol güzergahı üzerindeki yapılaşmaların %60'ının tamamlanmış olduğu yapı adalarında mevcut istikamet bozulmaması amacıyla ön bahçe için istikamet vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Bu mesafe 3 m'nin altına düşemez.

32) ABE ile gösterilen alanlarda imar hakkı olarak verilmiş olan TAKS değerleri, EMSAL değeri olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda zemin etüd raporu doğrultusunda betonarme bina yapılabilir.

- B-4 yapılaşma nizamı verilen alanlarda üzerinde ruhsat alınarak yapılmış bina bulunması halinde bu binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda ruhsattaki müktesep hakları korunarak uygulama yapılacaktır.

- 12.08.2011 onay tarihli Plan Notu Tadilatı ile yürürlüğe giren 30 ve 31 numaralı maddelerde "açık ve kapalı çıkma yapılamaz." ibaresine istinaden çıkmalar iptal edildiğinden yapı adalarında mevcut istikamet bozulmaması amacıyla arka bahçe mesafesini belirlemeye Belediye yetkilidir. Bu mesafe 3.50 metrenin altına düşemez.

- Planlama alanında en az iki parselin tevhid sonucu oluşun;

- 1.000 m2'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %15 arttırılarak,
- 2.000 m2'den büyük parsel oluşturulması halinde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak,
- 3.000 m2'den büyük parsel oluşturulması halinde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %25 arttırılarak

uygulama yapılır.

- İmar adasının tamamının tevhid edilmesi ile oluşan 3.000 m²'ye kadar büyüklüğe sahip parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak uygulama yapılacaktır.

- Parsellerin tevhid öncesi meri plana göre inşaat alanları meri plan koşullarındaki 1 bodrum kat (zemin kat konturunu geçmeyecek kadar)+zemin kat+ normal kat alanlarının toplamından hesaplanacaktır. Tevhid sonrası oluşan parselde bodrum katlarda meri imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacak alanlar ve Ç.A.P alanları (teras hariç ait olduğu bağımsız bölümün %30'unu aşamaz.) bu alana dahil değildir. Tevhid sonrası oluşan parselde planda belirlenen yükseklik değeri 1 kattan fazla arttırılmaz, ayırık nizamı tabi olan yerlerde meri planda verilen TAKS değeri aşılamaz, çıkma yapılamaz.

- Blok nizamı tabi olan yerlerde planda belirlenen çekme mesafelerine uyulması kaydıyla taban oturumu ilçe belediyesi tarafından belirlenecektir.

- Tevhid sonucu oluşan parseller ifraza konu edilemezler.

- Farklı fonksiyona sahip olan parsellerin tevhid sonucu oluşan yeni parselde tevhidden önceki fonksiyonların oranları korunarak uygulama yapılacaktır.

- 1/5000 ölçekli planda 600 kişi/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda yukarıda verilen artışlar tevhid sonucu 700m2'den büyük parsellerden başlanarak uygulanacaktır.

- Bu uygulama sırasında üzerinde bina olmayan parseller üzerinde bodrum hariç en az 2 katlı bina bulunan parsellerle birleştikleri takdirde bu haktan % 50 oranında faydalanırlar, aksi takdirde boş parseller tevhide konu edilseler bile meri plandaki inşaat alanları arttırılmadan uygulama yapılır.

- 17/06/2004 tt.li 1/1000 ölçekli B. Çekmece Uygulama İmar Planı veya daha önceki meri planlara göre ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlamış olan 1000 m2 ve 1/5000 ölçekli planda 600 ki/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda 700 m2' den büyük parsellerde binaların tamamının yıkılıp yeniden yapılması halinde parsellerin tevhid edilmesi durumundaki artışlara uygun olarak uygulama yapılır.

- 13.02.2015, 21.12.2015 ve 26.09.2016 t.t.li 1/1000 ölçekli plan ve plan notları ile elde edilen meri inşaat alanları sabit kalmak kaydı ile 2559, 2532, 3525, 3632 ve 3005 sayılı taşınmaların bulunduğu yapı adalarında max. TAKS:0.40, Yençok:4 kat olarak uygulama yapılacaktır.
- "H:6.50" değerleri "Yençok:7.50m", "H:9.50" değerleri "Yençok:11.50m", "H:12.50" değerleri "Yençok:14.50m", "H:3.50" değerleri "Yençok:4.00m" olarak düzenlenecektir. (24.11.2020 TAD.)"
- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 26 / 57

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

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

1-b) 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

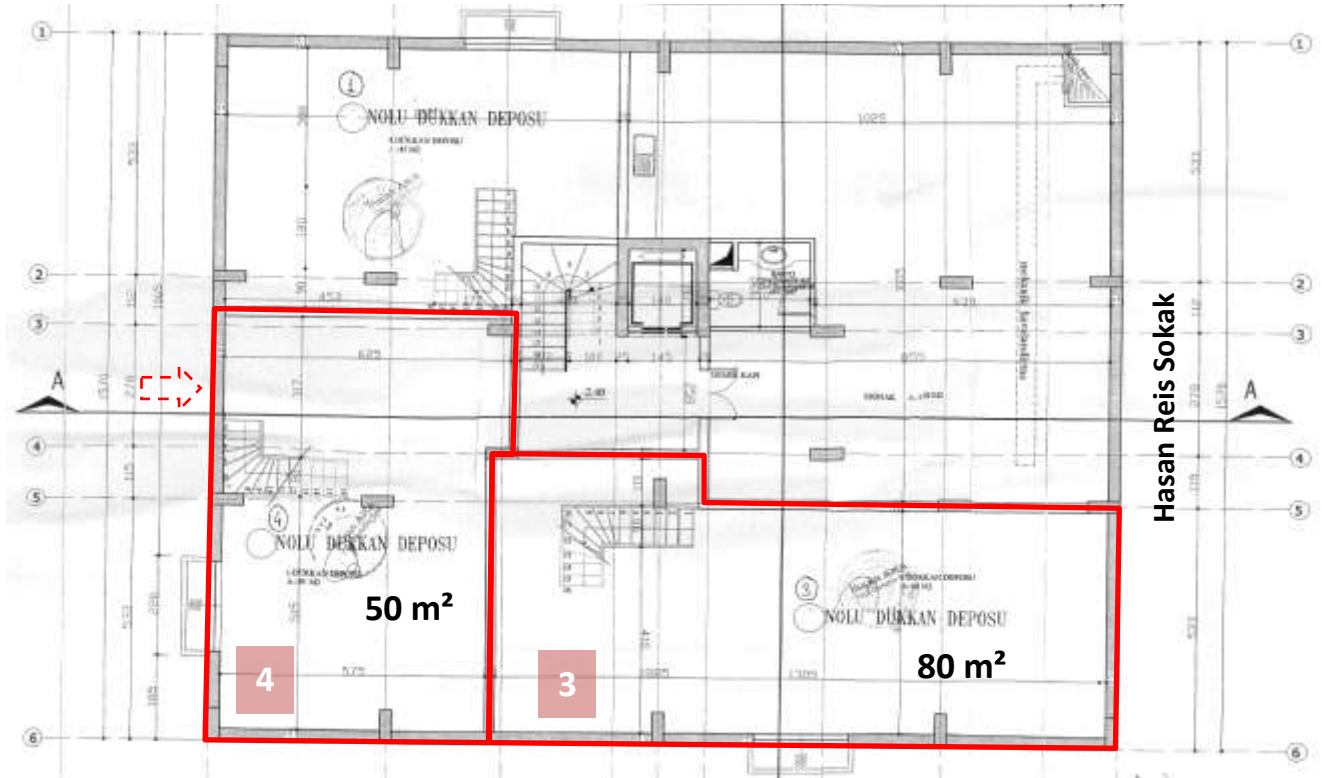
1-c) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1-d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir." (20.02.2022 TAD.)

Değerleme Konusu 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler / Dükkanlar

Bodrum Kat (3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölüm/Dükkan Depoları)



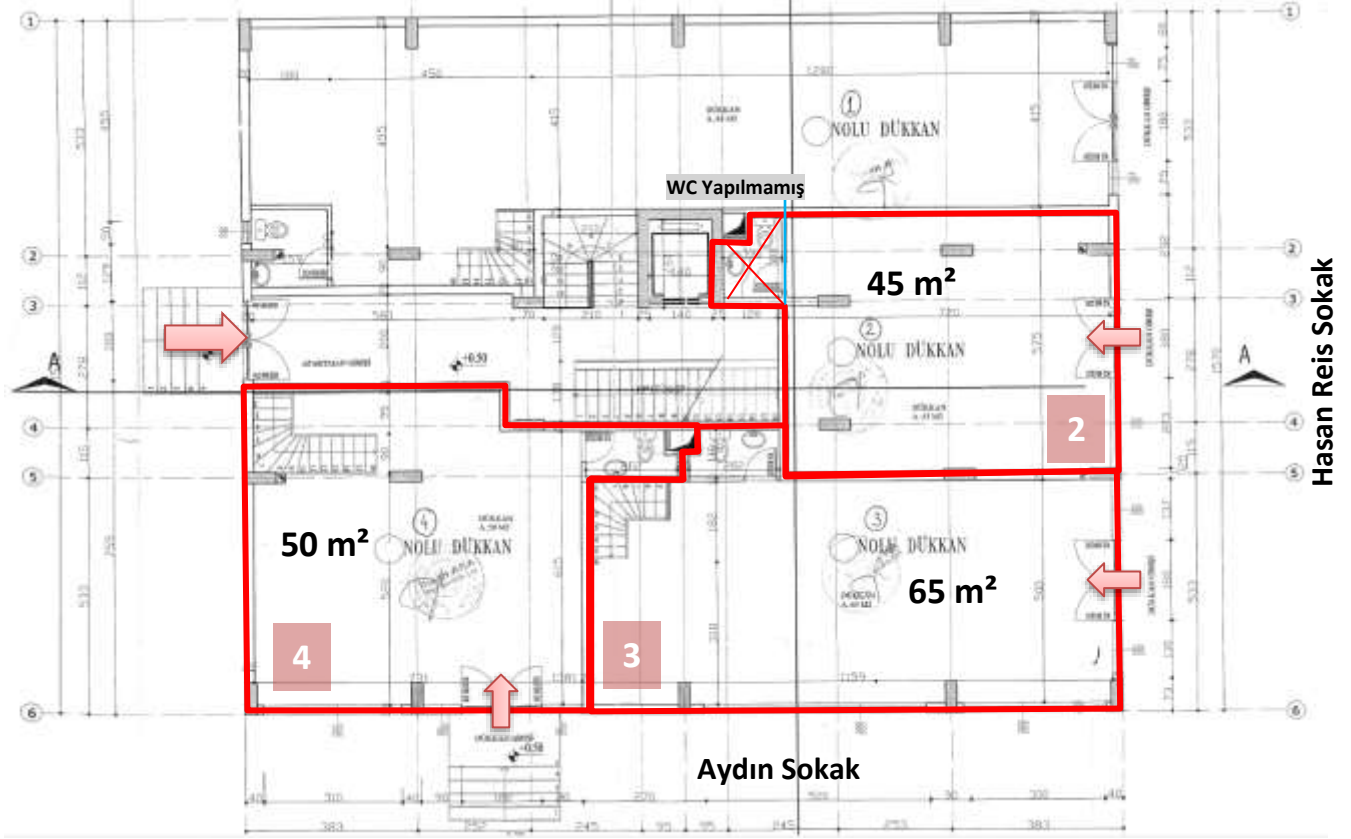
Aydın Sokak



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 27 / 57

Zemin Kat 2, 3 ve 4 Nolu Bağımsız Bölümler / Dükkanlar



B.B. No	Dükkan m ²	Depo m ²	Toplam m ²
2	45,00	0,00	45,00
3	65,00	80,00	145,00
4	50,00	50,00	100,00
Toplam	160,00	130,00	290,00

Diğer proje bilgileri ektedir.

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

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

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

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

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 29 / 57

FORM - 5

İŞYERİ TESLİM TUTANAĞI

İŞYERİ TESLİM TUTANAĞI				YİBF No: 654837
İlgili İdare		: BÜYÜKÇEKMECE		
Yapı Sahibi		: İSMAİL FAHRİ CAN VE HISS.		
Yapı Ruhsat Tarihi ve No		: / /		
Yapının Adresi		: DİZDARİYE MAHAYDIN SOK. BÜYÜKÇEKMECE/İSTANBUL		
Pafta/Ada/Parsel No		: F21D22C1A/336/7		
Yapı İmplat Alanı (m ²) ve Cinsi		: 2.058 M2		
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı /İzin Belge No		: ETİK YAPI DENETİM A.Ş. / 293		
DÜZENLEYENLER				
YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi	
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza		
Rahmi Çoban	Mimar		İSMAİL FAHRİ CAN VE HISS.	
NEVZAT ULUŞAHİN	İmplat Müh.			
ÖZKAN KAPTANOĞLUĞİL	Makina Müh.		Yapı Mühendisi veya adına Şantiye Şefi	
MAHMUT TEKİN ÖNLÜ	Elektrik Müh.			
KADIRCAN ÖZKAN	İmplat Müh.		AKGARANTI YAPI	
(Yapı Denetim Kuruluşu Adına)	Cemalettin YASSA Genel Müdür		İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	
Yukarıda özellikleri belirlenen yapının mahalline 31.12.2024 tarihinde gidilmiş ve işyeri teslimi yapılarak inşaat faaliyetlere başlanmıştır. İşbu tutanak (...) nüsha olarak düzenlenmiştir.				
ONAY (İlgili İdare)				
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	Adı-Soyadı	Unvanı
İsmail FAHRİ CAN	Yapı Sahibi		Nuraydin SAK	Başkan
Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu		Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu

FORM - 5

İŞ BİTİRME TUTANAĞI

İŞ BİTİRME TUTANAĞI				YİBF No: 654837
İlgili İdare		: BÜYÜKÇEKMECE		
Yapı Sahibi		: İSMAİL FAHRİ CAN VE HISS.		
Yapı Ruhsat Tarihi ve No		: 06.04.2011 / 11-84		
Yapının Adresi		: DİZDARİYE MAHAYDIN SOK. BÜYÜKÇEKMECE/İSTANBUL		
Pafta/Ada/Parsel No		: F21D22C1A/336/7		
Yapı İmplat Alanı (m ²) ve Cinsi		: 2.058 M2		
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No		: ETİK YAPI DENETİM A.Ş. / 293		
DÜZENLEYENLER				
YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi	
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza		
Rahmi Çoban	Mimar		İSMAİL FAHRİ CAN VE HISS.	
NEVZAT ULUŞAHİN	İmplat Müh.			
ÖZKAN KAPTANOĞLUĞİL	Makina Müh.		Yapı Mühendisi veya adına Şantiye Şefi	
ERHAN ALKAN	İmplat Müh.			
MAHMUT TEKİN ÖNLÜ	Elektrik Müh.		AKGARANTI YAPI	
(Yapı Denetim Kuruluşu Adına)	Cemalettin YASSA Genel Müdür		İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER				
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	Adı-Soyadı	Unvanı
T. Levent ÇAGIRAN	İnş. Teknikeri			
BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER				
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	Adı-Soyadı	Unvanı
Yapı Sahibi	Yapı Sahibi		Nuraydin SAK	Başkan
Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu		Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu
Yukarıda özellikleri belirlenen yapı 31.12.2024 tarihi itibarıyla % 100 seviyede tamamlanmıştır. İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.				

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 dükkan nitelikli ve 2 adet depolu dükkân nitelikli bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa **31 / 57**

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

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

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

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

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

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

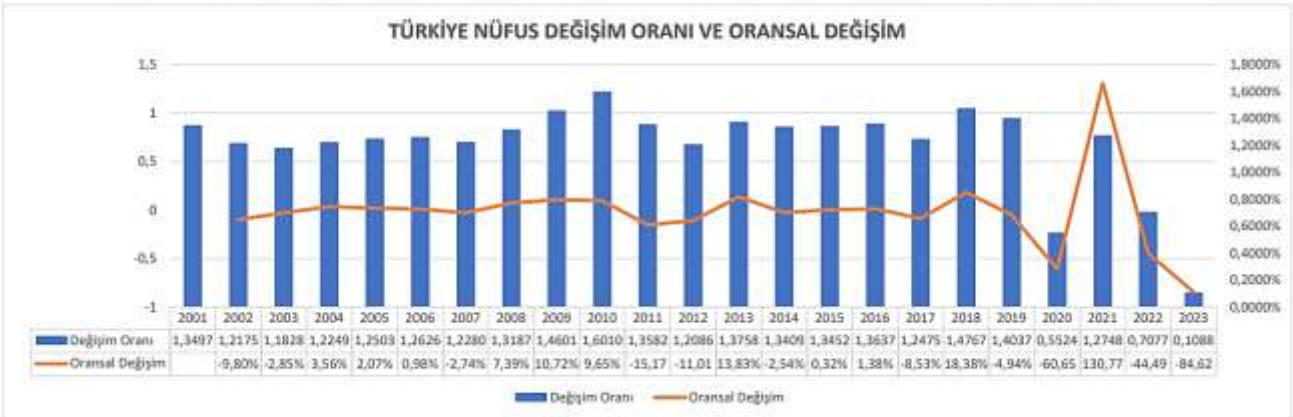
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
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%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa **32 / 57**

İstanbul İli

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

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

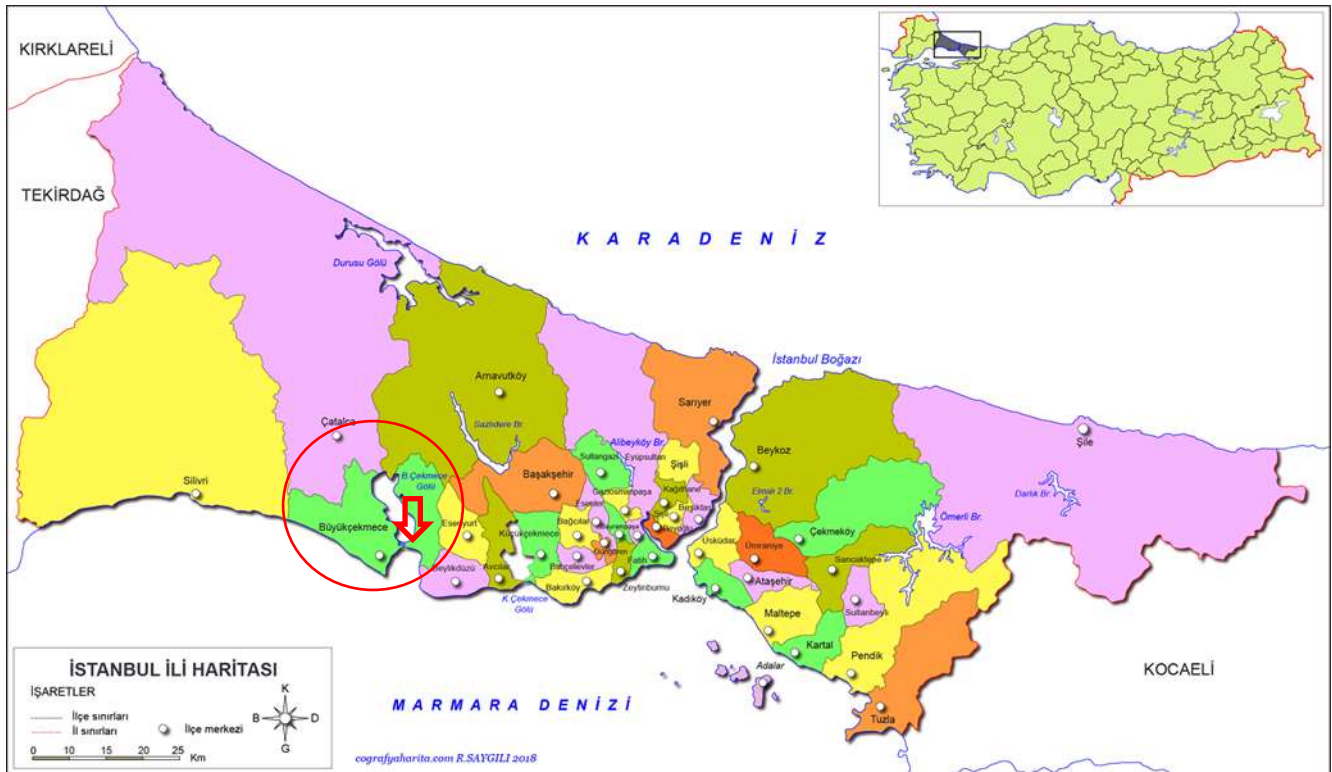
İstanbul, 81 ilden önemli ölçüde çektiği nüfusla Türkiye'nin kültür mozaiğidir.

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

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

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

İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ			
AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	3562.71	ANADOLU YAKASI TOPLAM ALANI	1898.12
AVRUPA YAKASI KARA ALANI	3478.96	ANADOLU YAKASI KARA ALANI	1869.13
AVRUPA YAKASI GÖL ALANI	83.65	ANADOLU YAKASI GÖL ALANI	28.99
İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km ²			
GÖL, BARAJ VE BENTLER		GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• B. ÇEKMECE GÖLÜ	24.20 km ²	• ÖMERLİ BARAJI	21.87 km ²
• KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	15.49 km ²	• DARIK BARAJI	5.93 km ²
• TERKİS GÖLÜ	36.14 km ²	• ELMALI BARAJI	0.91 km ²
• ALBAYKÖY BARAJI	1.86 km ²	• KAMİL ABOĞU GÖLÜ	1.08 km ²
• SAZLIERE BARAJI	9.87 km ²		
• AYVAT BENDİ	0.02 km ²		
• KÖMÜRCÜ BENDİ	0.02 km ²		
• VALİDE SULTAN BENDİ	0.04 km ²		
• S. MAHMET BENDİ	0.02 km ²		
• KIRAZLI BENT	0.01 km ²		
• BÖYÜK BENT	0.15 km ²		
• TOPUZLU BENT	0.02 km ²		



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa **33 / 57**

İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

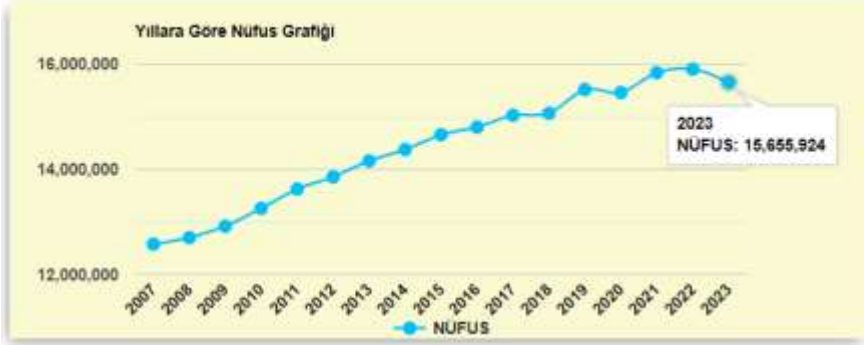


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI % -1,61
AZALIŞ MİKTARI 252.027

İSTANBUL NÜFUSU

PLAKA	İLADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
34	İSTANBUL	15.655.924	7.806.787	7.849.137

İSTANBUL Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İSTANBUL Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



İSTANBUL İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI

İstanbul İlçeleri

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

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 Büyükçekmece İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 1,891 Skor ile 1. Kademe 51., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 25. sırada yer almaktadır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa **34 / 57****Büyükçekmece İlçesi**

Büyükçekmece, İstanbul ilinin batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 1634 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kırac beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarşinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır.

Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır. Tarihi, doğal güzellikleri ve modern yaşam alanlarıyla dikkat çeker. İlçe, Marmara Denizi'nin kıyısında yer alır ve doğal plajlarıyla bilinir. İstanbul'un tarihinde önemli bir yere sahip olan Büyükçekmece, birçok medeniyetin izlerini barındırır.

İlçenin doğal güzellikleri arasında Büyükçekmece Gölü ve sahil şeridi önemlidir. Göl, su sporları için popüler bir noktadır ve çevresinde rekreasyon alanları bulunur. Ayrıca sahil şeridi, yaz aylarında yerli ve yabancı turistlerin uğrak noktalarından biridir.

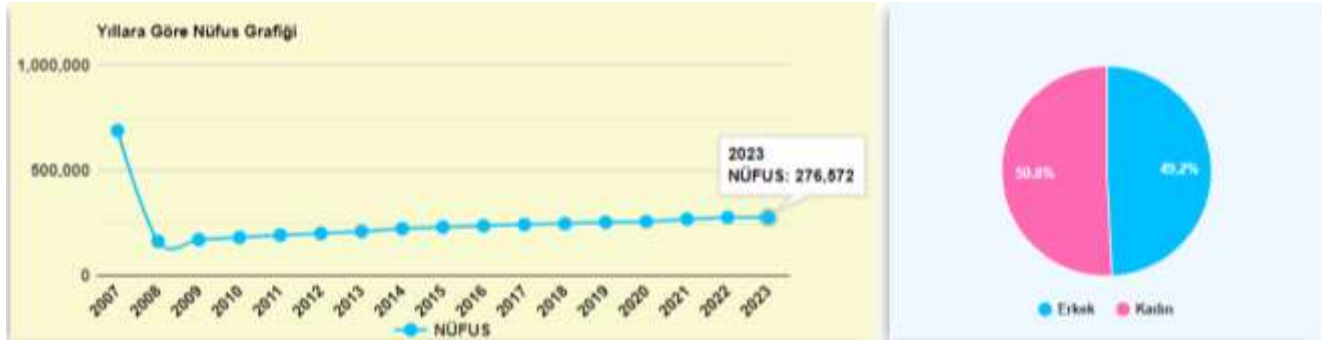
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE NÜFUSU: 276.572

ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %0,22
AZALIS MİKTARI 609

Büyükçekmece nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,22 (609 kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	140.478
Toplam Nüfus	276.572	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	136.094	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	140.478	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	276.572	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	136.094	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	24



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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa 35 / 57

Büyükçekmece Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
BÜYÜKÇEKMECE	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-ÖZDARİYE	1

DASK risk bölgesine göre Büyükçekmece Merkez (Dizdariye) Mahallesi, 1. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

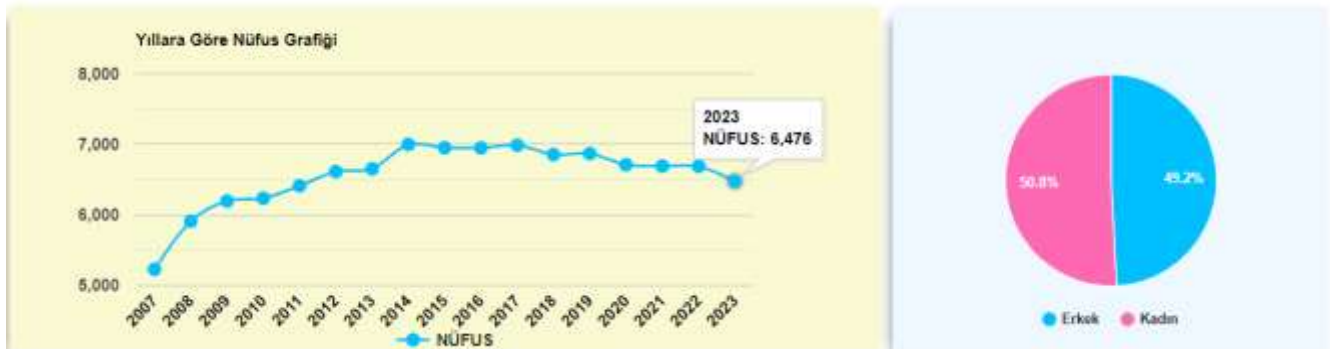
Büyükçekmece Merkez (Dizdariye) Mahallesi

İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE DİZDARİYE MAHALLESİ	ÖNCEKİ YILA GÖRE
NÜFUSU: 6.476	AZALİŞ ORANI %3,16
	AZALİŞ MİKTARI 211

DİZDARİYE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	6.476
Bağlı Olunan İlçe Adı	BÜYÜKÇEKMECE	Erkek Nüfusu	3.184
Bağlı Olunan Belediye Adı	BÜYÜKÇEKMECE	Kadın Nüfusu	3.292
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE DİZDARİYE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



B.Çekmece Merkez (Dizdariye) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Büyükçekmece 24 mahallesi arasında 19. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 36 / 57
--	---	--

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

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

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

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırım 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 ayrılmıştır.

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 olduğunda 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 iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

¹ [TCMB](#)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 37 / 57
--	---	---

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını 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 yıllık 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 ticarete 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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa **38 / 57**

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 seyrizlemiştir.

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

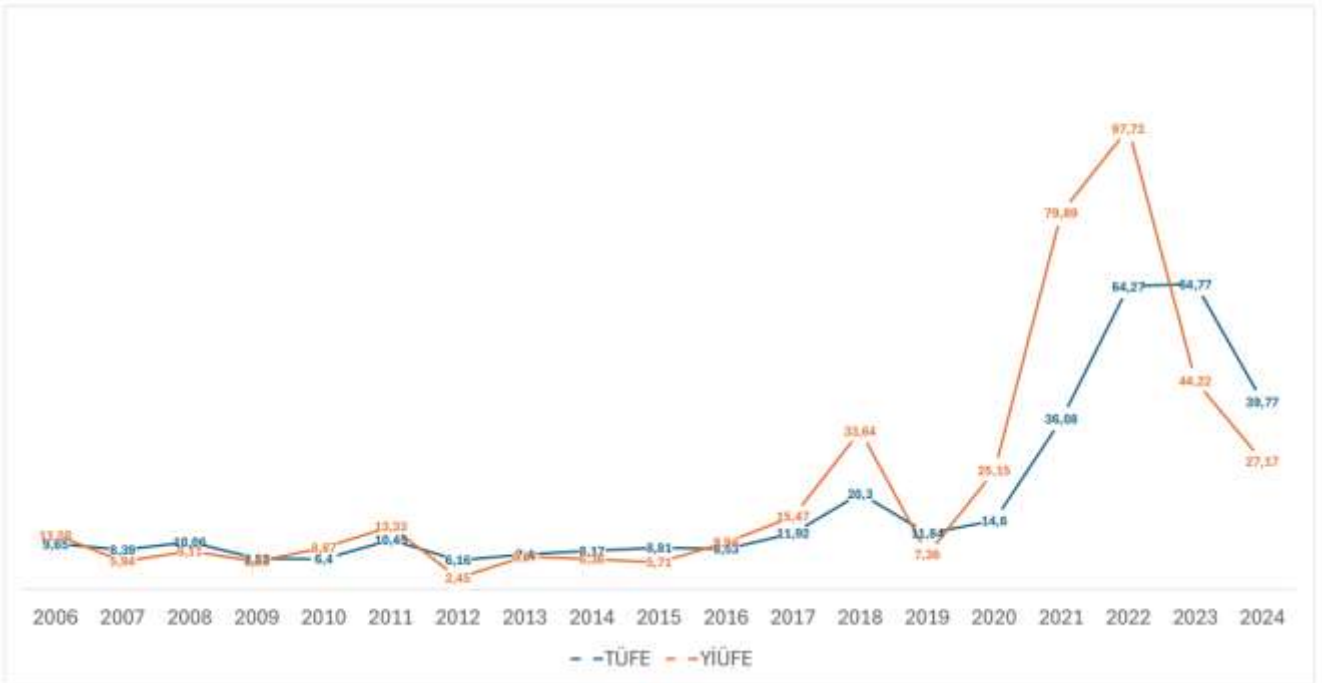
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

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

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



Ekim 2024 / TÜİK Verileri



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa 39 / 57

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

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

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

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa **40 / 57**

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

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	F					41			41.00.1					41.00.2		
		İnşaat					Binalar			İkamet amaçlı binalar					İkamet amaçlı olmayan binalar		
		Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62	101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,36	100,93	99,95	103,57
2016	12	118,30	18,10%	113,71	14,47%	131,36	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	118,54	113,75	131,46
2017	12	136,14	16,16%	136,38	19,94%	142,35	137,28	136,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,66%	176,22	29,21%	167,19	173,33	176,12	166,78	172,55	26,96%	175,25	30,32%	166,53	175,76	176,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	236,74	240,76	241,55	236,91	239,27	24,47%	239,57	29,61%	236,61	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	654,85	716,43	784,89	556,28	706,73	78,54%	778,25	79,96%	553,06	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,20%	1175,36	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1166,13	52,67%	1171,03	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1499,43	23,32%	1778,15	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024



4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu dükkân ve depolu dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, B. Çekmece Merkez Mahallesi, Hasan Reis Sokak üzerinde yer almaktadır (Bina girişi arka cephedendir). Taşınmazların bulunduğu 336 ada 14 parsel, 557,46 m² yüzölçümlü ve “Beş Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli olup, üzerinde 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kattan oluşan bina bulunmaktadır.

Binanın dış cephesi mantolama üzeri boyalı, giriş kapısı alüminyum doğramadır.

(2) Bağımsız Bölüm No.lu Dükkân

Binanın Zemin Katında meydan yönünde Hasan Reis Sokak cephelidir. Taşınmaz projesine göre dükkân ve WC hacimlerinden ibaret, projesinde 55 m² yazmakla birlikte yerinde WC de yapılmadığından yaklaşık 45 m² brüt alanlıdır.

Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları kısmen kâğıt kaplı, kısmen saten boyalı olup tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Giriş kapısı ve pencereler alüminyum doğramadır. Hali hazırda boş durumda olup doğu yönünden Hasan Reis Sokağa yaklaşık 6 m cephesi bulunmakta ve düz ayak girişlidir.

(3) Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Dükkân

Binanın Bodrum ve Zemin katlarında Katında yer almakta olup, Hasan Reis ve Aydın Sokak cepheli, köşe konumdadır. Taşınmaz projesine göre; Bodrum Katta yaklaşık 80 m² depo, Zemin Katta; dükkân ve WC hacimlerinden ibaret yaklaşık 65 m² brüt alanlı olup toplamda 145 m² brüt alanlıdır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa 41 / 57

Taşınmazın zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalı olup, zemin katta; tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmadır. Giriş kapısı ve çerçeveleri alüminyum doğrama, vitrini komple cam şeklindedir. Hali hazırda boş durumda olup doğu yönünden girişi bulunan Hasan Reis Sokağa yaklaşık 5 m, güney yönünden Aydın Sokağa yaklaşık 11.50 m cephesi bulunmakta ve düz ayak girişlidir.

(4) Bağımsız Bölüm No.lu Depolu Dükkân

Binanın Bodrum ve Zemin katlarında yer almakta olup, girişinin bulunduğu Aydın Sokağa yaklaşık 7.50 m. cephelidir. Bina girişi yönünde vitrini bulunmamaktadır. Taşınmaz projesine göre Bodrum Katta 50 m² depo, Zemin Katta; dükkân ve WC hacimlerinden ibaret yaklaşık 50 m² brüt alanlı olup toplam 100 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalı olup, zemin katta; tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmadır. Giriş kapısı ve çerçeveleri alüminyum doğrama, vitrini komple cam şeklindedir. Hali hazırda kiracısı tarafından kullanılmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Dükkanların kat mülkiyetli binada yer almaları.	ZAYIF ✓ Ticari hareketliliğin düşük olduğu sokakta yer almaları.
FIRSAT ✓ -	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

Değerleme konusu 3 ve 4 No.lu taşınmazlar kat, kattaki konum ve alan olarak proje ile uyumludur. 2 no.lu bağımsız bölümün projesinden farklı olarak WC hacminin yerinde inşa edilmediği görülmüştür.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat mülkiyetli yapıdır. 2 ve 3 no.lu B.B.'ler boş durumda olup, 4 no.lu B.B. kiracı tarafından kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 42 / 57
--	---	---

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

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

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

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

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 43 / 57
--	---	---

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

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

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

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

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

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

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

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 44 / 57
--	---	---

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

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

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

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

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

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

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

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

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 45 / 57
--	---	--

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 46 / 57
--	---	---

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 ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, 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 bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 47 / 57
--	---	--

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / 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, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa **48 / 57****5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı****Emsal Açıklama Satılık****Emsal 1** OĞUZ Gayrimenkul/0544 628 25 25

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 50 m² Bodrum, 40 m² Zemin Katından ibaret toplam 90 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 2.500.000 TL bedelle satılıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 50 m², Bodrum Kat (40/3) m²= 16 m (Toplam: 56 m²).

Emsal 2 REMAX Sağlam/0538 787 94 94

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 100 m² Bodrum, 100 m² Zemin Katından ibaret toplam 200 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 9.250.000 TL bedelle satılıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 100 m², Bodrum Kat (100/3) m²= 33 m (Toplam: 133 m²). Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefyesi yüksektir.

Emsal 3 REMAX Gelişim/0545 861 34 25

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 175 m² Bodrum, 175 m² Zemin, 100 m² Asma Katından ibaret toplam 450 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 14.500.000 TL bedelle satılıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 175 m², Bodrum Kat (175/3) m²= 58 m², Asma Kat (100/2) m²= 75 m² (Toplam: 283 m²).

Emsal 4 KESER GAYRİMENKUL/0533 304 11 17

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 40 m² Bodrum, 45 m² Zemin, 40 m² Asma Katından ibaret toplam 125 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 6.000.000 TL bedelle satılıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 45 m², Bodrum Kat (40/3) m²= 15 m², Asma Kat (40/2) m²= 20 m² (Toplam: 80 m²).

Emsal 5 İKA Gayrimenkul/0534 717 27 23

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 25 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 1.350.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Dizdariye	B+ZK	2.500.000	56	1193637365	25.10.2024	Oğuz Gayrimenkul	(544) 628-2525
2	Dizdariye	B+ZK	9.250.000	133	1207521838	12.11.2024	Remax Sağlam	(538) 787-9494
3	Dizdariye	B+ZK+Asma	14.500.000	283	1198253692	16.11.2024	Remax Gelişim 2	(545) 861-3425
4	Dizdariye	B+ZK+Asma	6.000.000	80	1208069483	30.11.2024	Keser Gayrimenkul	(533) 304-1117
5	Dizdariye	ZK	1.350.000	25	1182778480	04.11.2024	Ika Gayrimenkul	(534) 717-2723

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



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

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Dizdariye	B+ZK	2.500.000	56	44.643	-3,00%	43.304	0,00%	5,00%	45.469
2	Dizdariye	B+ZK	9.250.000	133	69.549	-5,00%	66.071	0,00%	5,00%	69.375
3	Dizdariye	B+ZK+Asma	14.500.000	283	51.237	-5,00%	48.675	10,00%	3,00%	55.003
4	Dizdariye	B+ZK+Asma	6.000.000	80	75.000	-5,00%	71.250	0,00%	5,00%	74.813
5	Dizdariye	ZK	1.350.000	25	54.000	-5,00%	51.300	-5,00%	10,00%	53.865
ORTALAMA TL/m2					58.886		56.120			59.705

Emsallerin Bodrum Kat alanları Zemin Katına 1/3 oranında, Asma Katları 1/2 oranında indirgenerek tabloya yansıtılmıştır.

Dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiştir. Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu birim fiyatları 59.705 TL/m² bulunmuş, ortalama **59.700 TL/m²** kabul edilmiştir.

Dükkanların sokak ve cepheleri dikkate alınarak, 2 No.lu Dükkan için 59.000 TL/m², 2 cepheli 3 No.lu dükkan için yaklaşık %5 fazlası ile 62.700 TL/m², nispeten sokak hareketliliği düşük 4 no'lu dükkan için 57.000 TL/m² pazar değeri takdir edilmiştir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa **50 / 57****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 46.250 TL/m² kabul edilmiştir. *Tarafımızca yapılan çalışmada kullanılan emsaller, yakın konumdaki benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiş ve brüt alanlar esas alınmıştır. Değerleme konusu 3 ve 4 No.lu taşınmazların Bodrum Kat alanlarına 1/3 oranında indirgeme uygulanarak değer takdir edilmiştir.*

Dükkanların sokak ve cepheleri dikkate alınarak, 2 No.lu dükkân için 59.000 TL/m², 2 cepheli 3 No.lu dükkan için yaklaşık %5 fazlası ile 62.700 TL/m², nispeten sokak hareketliliği düşük 4 no'lu dükkân için 57.000 TL/m² pazar değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu **2 No.lu Dükkân** Brüt Alanı 45 m²'dir.

Buna göre pazar değeri;

45 m² x 59.000 TL/ m² = **2.655.000 TL** bulunmuş ve **2.650.000 TL** kabul edilmiştir.

Değerleme konusu **3 No.lu Depolu Dükkân** Brüt Alanı 145 m²'dir.

Buna göre pazar değeri;

Zemin Kat ; 65 m² x 62.700 TL/ m² = **4.075.000 TL**

Bodrum Kat ; 80 m² x 20.900 TL/ m² = **1.672.000 TL**

Toplam Değer = **5.747.000 TL** bulunmuş ve **5.750.000 TL** kabul edilmiştir.

Değerleme konusu **4 No.lu Depolu Dükkân** Brüt Alanı 100 m²'dir.

Buna göre pazar değeri;

Zemin Kat ; 50 m² x 57.000 TL/ m² = **2.850.000 TL**

Bodrum Kat ; 50 m² x 19.000 TL/ m² = **950.000 TL**

Toplam Değer = **3.800.000 TL** bulunmuş ve **kabul edilmiştir.**

B.B. No	Mahal	Brüt m ²	Değer (TL/m ²)	Mahal Değeri (TL)	Takdir Edilen B.B. Değeri (TL)
2	Dükkan	45	59.000	2.655.000	2.650.000
3	Dükkan	65	62.700	4.075.500	5.750.000
	Depo	80	20.900	1.672.000	
4	Dükkan	50	57.000	2.850.000	3.800.000
	Depo	50	19.000	950.000	
Toplam Değer		290		12.202.500	12.200.000

Değerleme konusu 3 bağımsız bölüm toplam pazar değeri **12.200.000 TL** bulunmaktadır.

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

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 51 / 57
--	---	--

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 dükkân ve depolu dükkân nitelikli gayrimenkullerin, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Uygulanmıştır)

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 dükkân nitelikli bağımsız bölümler farklı alanlara (Zemin Kat, Bodrum Kat) ve farklı şerefeli konumlara ve cephelere / cephe genişliklerine sahip olduğundan, her biri için uygun örnek veri bulunamaması, genel ortalamaya göre bir direkt kapitalizasyon çalışması yapılmasının hatalı sonuçlar vereceği değerlendirilerek, direkt kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 52 / 57
--	---	--

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

Değerleme konusu dükkân nitelikli bağımsız bölümler farklı alanlara (Zemin Kat, Bodrum Kat) ve farklı şerefiyeli konumlara ve cephelere/cephe genişliklerine sahip olduğundan, her biri için uygun örnek veri bulunamamıştır.

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

Değerleme konusu dükkân nitelikli bağımsız bölümler farklı alanlara (Zemin Kat, Bodrum Kat) ve farklı şerefiyeli konumlara ve cephelere/cephe genişliklerine sahip olduğundan, her biri için uygun örnek veri bulunamamıştır.

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

Değerleme konusu dükkân nitelikli bağımsız bölümler farklı alanlara (Zemin Kat, Bodrum Kat) ve farklı şerefiyeli konumlara ve cephelere / cephe genişliklerine sahip olduğundan, her biri için uygun örnek veri bulunamaması, genel ortalamaya göre bir direkt kapitalizasyon çalışması yapılmasının hatalı sonuçlar vereceği değerlendirilerek, direkt kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

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 OĞUZ Gayrimenkul / 0544 628 25 25

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 50 m² Bodrum, 40 m² Zemin Katından ibaret toplam 90 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 14.000-TL bedelle kiralıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 50 m², Bodrum Kat (40/3) m²= 16 m (Toplam: 56 m²). Alan bakımından Bodrum Kat Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir.

Emsal 2 Sahibinden / 0530 647 72 02

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin Katında konumlu 70 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 17.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 İKA Gayrimenkul/0534 717 27 23

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 150 m² Bodrum, 100 m² Zemin Katından ibaret toplam 250 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 34.000 TL bedelle kiralıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 100 m², Bodrum Kat (150/3) m²= 50 m (Toplam: 150 m²). Alan bakımından Bodrum Kat Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir.

Emsal 4 MEYRA Gayrimenkul / 0532 253 80 44

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 50 m² Bodrum, 60 m² Zemin Katından ibaret toplam 110 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 15.000-TL bedelle kiralıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 60 m², Bodrum Kat (50/3) m²= 16 m (Toplam: 76 m²). Alan bakımından Bodrum Kat Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0023
Sayfa **53 / 57**

Emsal 5 MAKSİMUM Gayrimenkul/0546 465 15 06

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin + Asma Katında konumlu, 170 m² Zemin, 135 m² Asma Katından ibaret toplam 305 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 52.000-TL bedelle kiralıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 170 m², Asma Kat (135/2) m²= 67 m (Toplam: 237 m²). Alan bakımından Asma Kat Zemin Katına 1/2 oranında indirgenmiştir.

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Dizdariye	B+ZK	14.000	56	1156789223	14.11.2024	Oğuz Gayrimenkul	(544) 628-2525
2	Dizdariye	ZK	17.000	70	1208556104	02.11.2024	Sahibinden	(530) 647-7202
3	Dizdariye	B+ZK	34.000	150	1206542743	07.11.2024	İka Gayrimenkul	(534) 717-2723
4	Dizdariye	B+ZK	15.000	76	1202395083	14.11.2024	Meyra Gayrimenkul	(532) 253-8044
5	On Dokuz Mayıs	ZK+Asma	52.000	237	1131446433	15.11.2024	Maksimum Gayrimenkul	(546) 465-1506

Kroki



Kiralık Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Dizdariye	B+ZK	14.000	56	250	-5,00%	238	0,00%	0,00%	238
2	Dizdariye	ZK	17.000	70	243	-5,00%	231	0,00%	-3,00%	224
3	Dizdariye	B+ZK	34.000	150	227	-5,00%	215	3,00%	6,00%	235
4	Dizdariye	B+ZK	15.000	76	197	-5,00%	188	0,00%	10,00%	206
5	On Dokuz Mayıs	ZK+Asma	52.000	237	219	-5,00%	208	6,00%	-2,00%	217
ORTALAMA TL/m2					227		216			224

Emsallerin Bodrum Kat alanları Zemin Katına 1/3 oranında, Asma Katları 1/2 oranında indirgenerek tabloya yansıtılmıştır.

Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu aylık kira birim fiyatları 224 TL/m² bulunmuş, **225 TL/m²** kabul edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa 54 / 57

Aylık Pazar Kiraları

Dükkanların sokak ve cepheleri dikkate alınarak, 2 No.lu dükkân için 220 TL/m², 2 cepheli 3 No.lu dükkân için yaklaşık %5 fazlası ile 236 TL/m², nispeten sokak hareketliliği düşük 4 no'lu dükkân için 214 TL/m² aylık pazar kirası takdir edilmiştir.

Tarafımızca yapılan çalışmada kullanılan emsaller, yakın konumdaki benzer nitelikli dükkânlar arasından seçilmiş ve brüt alanlar esas alınmıştır. **Değerleme konusu 3 ve 4 No.lu taşınmazların Bodrum Kat alanlarına 1/3 oranında indirgeme uygulanarak kira değeri takdir edilmiştir.**

Buna göre belirlenen aylık Pazar kiraları tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Mahal	Brüt m ²	Kira (TL/m ² -ay)	Mahal Aylık Kira (TL)	Bağımsız Bölüm Aylık Kira (TL)
2	Dükkan	45	220	9.900	10.000
3	Dükkan	65	236	15.340	21.600
	Depo	80	79	6.276	
4	Dükkan	50	214	10.700	14.700
	Depo	50	71	4.000	
Toplam Değer		290		46.216	46.300

Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Kiraları

2 No.lu Dükkân ; 10.000 TL/Ay

3 No.lu Depolu Dükkân ; 21.600 TL/Ay

4 No.lu Depolu Dükkân ; 14.700 TL/Ay

Olmak üzer 3 adet bağımsız bölüm **toplam aylık pazar kirası; 46.300 TL bulunmaktadır.**

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 dükkân nitelikli gayrimenkuller kira getirili niteliktedir.

Ancak, farklı alanlara (Zemin Kat, Bodrum Kat) ve farklı şerefiyeli konumlara ve cephelere / cephe genişliklerine sahip olduğundan, her biri için uygun örnek veri bulunamaması, genel ortalamaya göre bir direkt kapitalizasyon çalışması yapılmasının hatalı sonuçlar vereceği değerlendirilerek, direkt kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0023

Sayfa 55 / 57

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

5.1.5.'te yapılan çalışma ile **3 bağımsız bölüm toplam pazar değeri;**

12.200.000 TL takdir edilmiştir.

5.4.1.'de yapılan çalışma ile **3 bağımsız bölüm toplam aylık pazar kirası;**

46.300 TL takdir edilmiştir.

Mahal ve Bağımsız Bölüm Bazlı Takdir Edilen Pazar Değerleri

B.B. No	Mahal	Brüt m ²	Değer (TL/m ²)	Mahal Değeri (TL)	Takdir Edilen B.B. Değeri (TL)
2	Dükkan	45	59.000	2.655.000	2.650.000
3	Dükkan	65	62.700	4.075.500	5.750.000
	Depo	80	20.900	1.672.000	
4	Dükkan	50	57.000	2.850.000	3.800.000
	Depo	50	19.000	950.000	
Toplam Değer		290		12.202.500	12.200.000

Mahal ve Bağımsız Bölüm Bazlı Takdir Edilen Aylık Pazar Kiraları

B.B. No	Mahal	Brüt m ²	Kira (TL/m ² -ay)	Mahal Aylık Kira (TL)	Bağımsız Bölüm Aylık Kira (TL)
2	Dükkan	45	220	9.900	10.000
3	Dükkan	65	236	15.340	21.600
	Depo	80	79	6.276	
4	Dükkan	50	214	10.700	14.700
	Depo	50	71	4.000	
Toplam Değer		290		46.216	46.300

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah. 336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0023 Sayfa 56 / 57
--	---	--

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 taşınmazlar, 2012 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu dükkân ve depolu dükkân nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumlu, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımları ile uyumlu olması, devredilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması ve Kat Mülkiyeti kurulmuş olması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Dükkân/Bağımsız Bölüm” olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**İstanbul, Büyükçekmece, B. Çekmece Merkez Mah.
336 Ada 14 Parsel, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0023

Sayfa 57 / 57

7. SONUÇ**7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin projesiyle uyumlu olduğu, 2 no.lu bağımsız bölümün projesinden farklı olarak WC hacminin yerinde inşa edilmediği görülmüştür.

2 No.lu bağımsız bölümdeki WC hacminin yerinde inşa edilmemesinin ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımları ile uyumlu olması, devredilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması ve Kat Mülkiyeti kurulmuş olması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Dükkân/Bağımsız Bölüm" olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1. 'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 2 no.lu "Dükkân" nitelikli ve 3-4 No.lu, "Depolu Dükkân" nitelikli 3 adet bağımsız bölümün Pazar değeri KDV Hariç toplam 12.200.000 TL, aylık pazar kirası toplam 46.300 TL takdir edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2	2.650.000,00	10.000,00
3	5.750.000,00	21.600,00
4	3.800.000,00	14.700,00
Toplam	12.200.000,00	46.300,00

Nihai Olarak Pazar Değerleri:

2 No.lu BB ; 2.650.000 TL (ikiMilyonAltıyüzelliBinTürkLirası) + KDV

3 No.lu BB ; 5.750.000 TL (BeşMilyonYediyüzelliBinTürkLirası) + KDV

4 No.lu BB ; 3.800.000 TL (ÜçMilyonSekizyüzBinTürkLirası) + KDV

Nihai Olarak KDV/Stopaj Hariç Pazar Kiraları:

2 No.lu BB ; 10.000 TL/ay (OnBinTürkLirası)

3 No.lu BB ; 21.600 TL/ay (YirmibirBinAltıyüzTürkLirası)

4 No.lu BB ; 14.700 TL/ay (OndörtBinYediYüzTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

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