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

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

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

İstanbul, Kadıköy, Göztepe Mah. 2983 Ada 57 Parsel (1 Büro)

2024-ŞGYO-0036
31.12.2024

İş bu rapor kapak+42 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Fehmi ALİOĞLU	Yasin ÇABUK	Soner GÖKDAĞLI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410773)	(Lisans No: 405180)	(Lisans No: 410944)
FEHMI ALIOGLU	Bu belge ********** kimlik numarali FEHMI ALIOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:41	YASIN CABUK — Bu belge ********** kimlik numarali YASIN CABUK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:50
SONER GÖKDAGLI	Bu belge ********** kimlik numarali SONER GÖKDAGLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:46	

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

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

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

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

BEYANLAR 7

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 9
3.1.1. Yeri ve Konumu 9
3.1.2. Parsel Bilgileri 10
3.1.3. Tapu Kayıtları 11
3.1.4. TAKBİS Kayıtları 11
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. 12
3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 15
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 15
3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 15
3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 15
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 15
3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16
3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 16
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 16
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 16

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 17

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 17
4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri 23
4.3. Değerleme İşlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler 27
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 27

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 28

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 28

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 28

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 29

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40

7. SONUÇ 42

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 42

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 42

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

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0036

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, Kadıköy ilçesi, Göztepe Mahallesi, 2983 ada, 57 parselde, "Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 6 no.lu, "Mimari Büro" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:266A, Kadıköy / İSTANBUL

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (6 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibariyle 6 No.lu B.B. banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgesi EK'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, Kadıköy-Göztepe Mahallesi, 103 pafta, 2983 ada, 57 parsel; 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Hmax:18.00 m (5 Kat), maxTAKS:0.25, Ayrık Nizam, Ticaret+Konut Alanında ve yolda kalmaktadır.

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "Mimari Büro" nitelikli 1 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV Hariç 91.500.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 308.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak Pazar Değeri;

91.500.000 TL (DoksanbirMilyonBeşyüzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası;

308.000 TL/ay (ÜçyüzsekizBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0036

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024.

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerleme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Göztepe Mahallesi, 2983 ada, 57 parselde, "Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 6 no.lu, "Mimari Büro" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

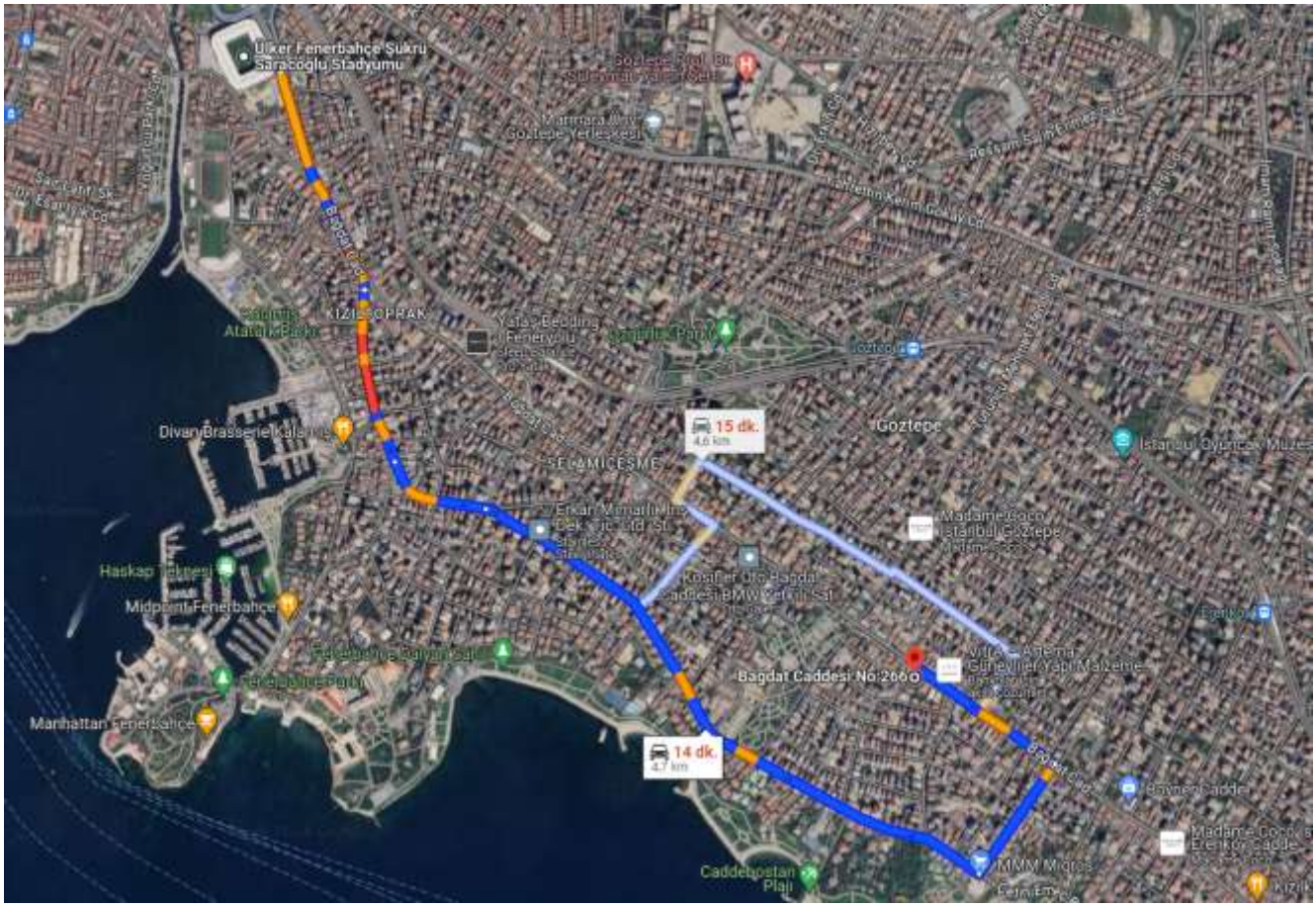
- Satışa sunan ve satın alan veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin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

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul Bağdat Caddesi, Ülker Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadyumu önünden güneydoğuya hareketle, yaklaşık 4,70 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 14 dakikada ulaşılabilmektedir.



Ülker Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadyumu önünden güneye hareketle yaklaşık 750 m. sonra Fener Kalamış Caddesi'ne girilir, cadde üzerinde yaklaşık 550 m. İlerledikten sonra Ahmet Mithat Efendi Caddesi yönüne devam edilir. Cadde üzerinde yaklaşık 350 m. ileride Operatör Cemil Topuzlu Caddesine girilir. 2 km ileride Caddebostan İskele Sokak yönüne sola dönülür. 450 m ilerledikten sonra tekrardan Bağdat Caddesi'ne girmek için sola dönülür. Bağdat Caddesi üzerinde 550 m ilerledikten sonra rapora konu taşınmazın olduğu binaya ulaşılır.

Binanın karşısında Veni Vidi Göz Hastanesi bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün sağ tarafındaki binada ise Vakıfbank Caddebostan şubesi yer almaktadır.

3.1.2. Parsel Bilgileri

2983 Ada 57 Parsel (**Enlem**: 40°58'10.39"K **Boylam**: 29° 3'45.74"D Google Earth)

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Mahalle/Köy	Göztepe
Mahalle No	147964
Ada	2983
Parsel	57
Tapu Alanı	1.028,00
Nitelik	Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	103

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	14

Tip	Alan (m2)
Yapı	243.84

Kat	Nitelik	BB No
1. BK	Yazıhane	1
1. BK	Yazıhane	2
1. BK	Yazıhane	3
1. BK	Yazıhane	4
ZK	Büro (Banka Şubesi)	5
ZK	**Mimari Büro**	**6**
1. NK	Daire	7
1. NK	Daire	8
2. NK	Daire	9
2. NK	Daire	10
3. NK	Daire	11
3. NK	Daire	12
4. NK	Daire	13
4. NK	Daire	14

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMulkiyeti
Ada/Parsel	2983/57
AT Yüzölçümü (m2)	1.028,00
İl/İlçe/Mahalle	İSTANBUL / KADIKÖY
Mahalle/Mevkii	GÖZTEPE / BAĞDAT CADDESİ
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
21948872	127/12462	Mimari Büro	Zemin Kat	**6**	120/640	17.01.2020 / 2631

Tapu örneği EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 17.01.2020 / 2631

Beyanlar Hanesinde:

- Y.PLANI: 02/06/1976(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- H: 28 PARSEL ALEYHİNE MURUR HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)

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

UAVT Adres Kodu

6 No.lu B.B. / 1334847686

İSTANBUL / KADIKÖY / GÖZTEPE MAHALLESİ / BAĞDAT (Cadde) / 266A – Ofis İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen

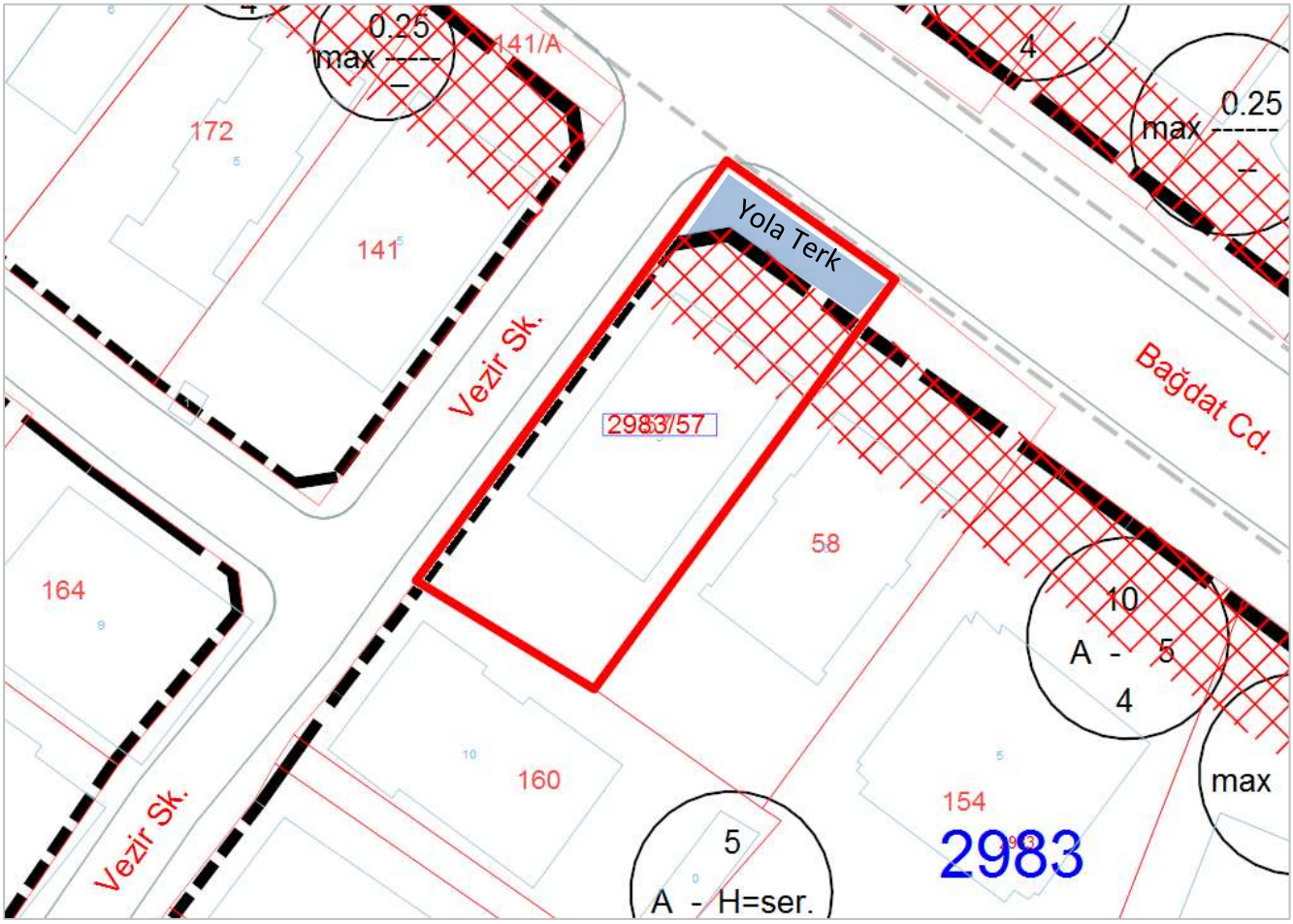
Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
447044603	2983	57	103	-	Bağımsız Ana Giriş	-	SEKİZLER APT	266A	1334847686	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	6

TAKBİS örneği EK-2'de yer almaktadır.

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Kadıköy-Göztepe Mahallesi, 103 pafta, 2983 ada, 57 parsel; 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Hmax:18.00 m (5 Kat), maxTAKS:0.25, Ayrık Nizam, Ticaret+Konut Alanında ve yolda kalmaktadır.



Yola terk alanı yaklaşık 95 m². Terk alan mevcut yapıyı etkilememekte olup yeniden yapılanma durumunda terk yapılacaktır.

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-2331398 ---.---.------
Konu : 2983 ada 57 parsel

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE

Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:171A, Şişli-İSTANBUL

İlgi : 20.11.2024 tarihli ve 2331180 sayılı yazınız.

İlgi yazıya konu Kadıköy-Göztepe Mahallesi, **103 pafta, 2983 ada, 57 parsel;** 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Hmax:18.00m (5 Kat), maxTAKS:0.25, Ayrık Nizam, Ticaret+Konut Alanında ve yolda kalmaktadır.

Plan Notlarının 31.maddesine göre uygulama yapılacaktır. Plan Notlarının 31.maddesi'nde;"Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda, parselde birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır. Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hattı uygulanır. Uygulanan izafi ifraz hattı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına kadarki kısmın max TAKS değerini ve h:18.00m yüksekliği geçemez. İzafi ifraz hattının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binaların max TAKS ve max KAKS değeri bu alan üzerinden hesaplanacaktır." denilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Anıl Halis AKAR
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Örneği

E-İmar

Mer'i İmar Planı	- (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ - (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ - (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ - (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ - (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI - (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ - (20.5.2024) : (1/1000 Ölçekli) : 16.03.2023 ONAYLI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE YÖNELİK İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI
Plan Fonksiyon	Ticaret+Konut Alanı

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	GÖZTEPE
Ölçeği	-	Pafta	**103**
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	**2983 / 57** Harita
İdari Mahalle	CADDEBOSTAN	**Parsel Alanı (1)**	**932,17 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)**

Bina Yüksekliği	hmax:18.00m (5 kat)	Kat Adedi	5
Ön Bahçe	Bağdat Cad. min.10m, Diğer Yoldan min.5m	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	min.4m	T.A.K.S.	max TAKS:0.25
Arka Bahçe	min.4m	K.A.K.S.	-
Bina Derinliği	YÖNETMELİK	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Bina Genişliği	min.6m	.	.

Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. -Plan Notlarının 31. Maddesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
Kısıtlama	

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 17.01.2020 tarih 2631 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, ticari ve sosyal hareketliliğin yüksek olduğu Bağdat Caddesi üzerinde deniz tarafında yer almaktadır.

Bağdat Caddesi ve bağlantılı geniş caddelerde yol tarafları Ticaret + Konut, diğer bölümler konut imarlıdır.

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

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

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmaz için düzenlenmiş belgeler aşağıdaki gibidir.

30.11.1973 tarih 73/10629 sayılı Temel Teskeresi ve Mimari Proje,

12.04.1979 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bodrum Kat, Zemin Kat, 4 Normal Kat olmak üzere toplam 6 kat için tanzim edilmiştir.

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

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

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

Kat mülkiyetli yapıda 1 adet mimari büro 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.

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

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

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

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

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

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

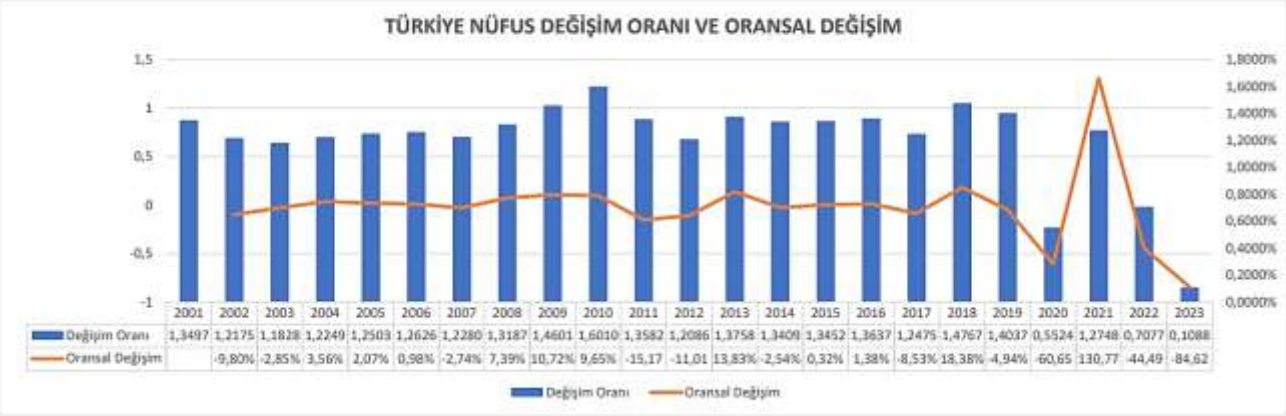
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

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



İstanbul İli

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

İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ

AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	3562,71	ANADOLU YAKASI TOPLAM ALANI	1898,12
AVRUPA YAKASI KARA ALANI	3474,06	ANADOLU YAKASI KARA ALANI	1869,13
AVRUPA YAKASI GÖL ALANI	88,65	ANADOLU YAKASI GÖL ALANI	28,99

İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km²

GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• B.ÇEKMECE GÖLÜ	24,20 km²
• KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	16,49 km²
• TERKOS GÖLÜ	36,14 km²
• ALİBEYKÖY BARAJI	1,86 km²
• SAZLIDERE BARAJI	9,07 km²
• AYVAT BENDİ	0,03 km²
• KÖMÜRCÜ BENDİ	0,02 km²
• VALİDE SULTAN BENDİ	0,04 km²
• II. MAHMUT BENDİ	0,02 km²
• KİRAZLI BENT	0,01 km²
• BÜYÜK BENT	0,15 km²
• TOPUZLU BENT	0,02 km²

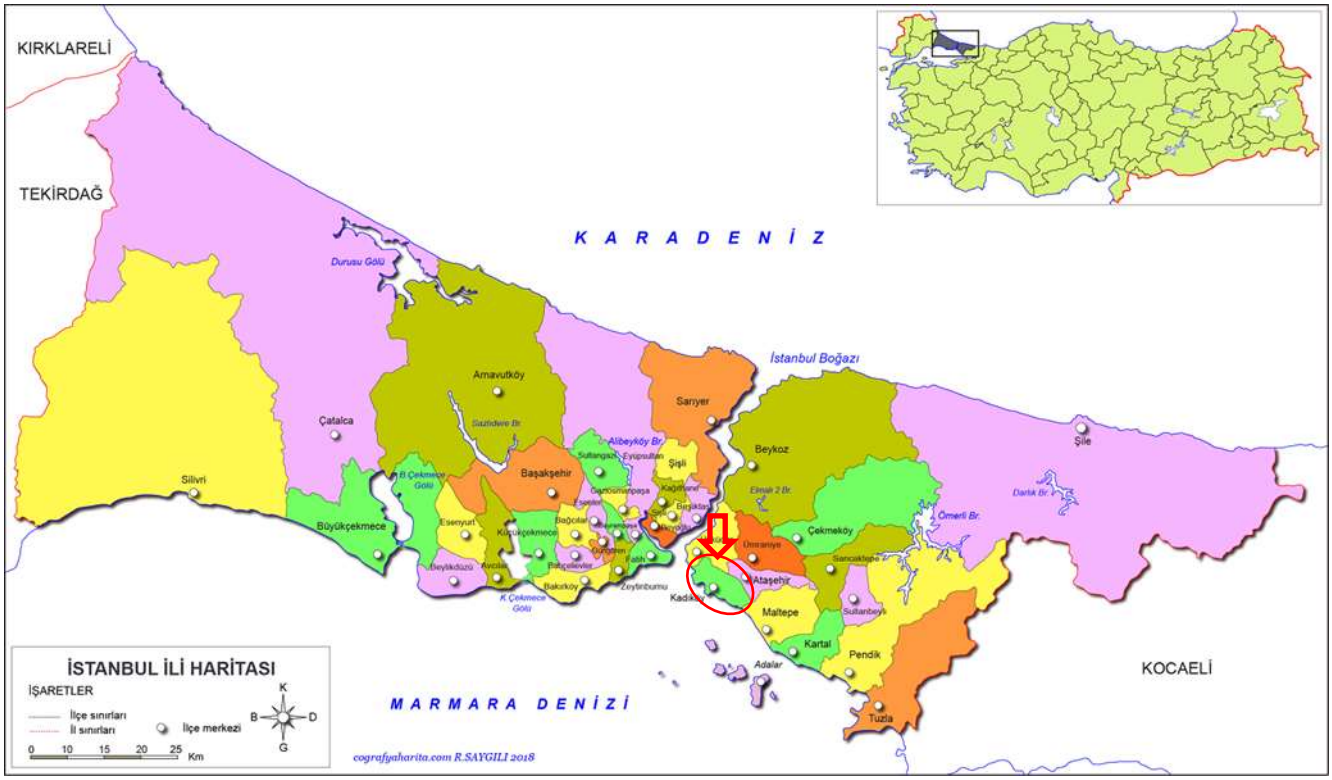
GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• ÖMERLİ BARAJI	21,07 km²
• DARLIK BARAJI	5,93 km²
• ELMALI BARAJI	0,91 km²
• KAMIL ABDUŞ GÖLÜ	1,08 km²

İstanbul 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.

Yüzölçümü 5.313 km2 olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

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

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



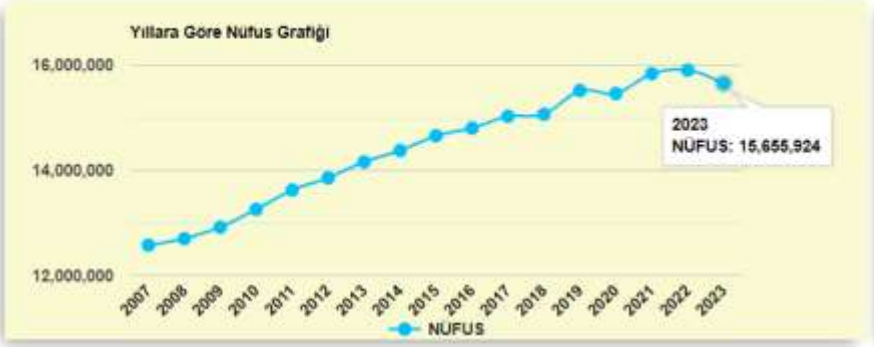
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

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

İSTANBUL NÜFUSU

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

İSTANBUL Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İSTANBUL Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

İSTANBUL İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI

İstanbul İlçeleri

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

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

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Kadıköy İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 4,910 Skor ile 1. Kademe 4., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademede 3. sırada yer almaktadır.

Kadıköy İlçesi

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

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

İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU: 467.919

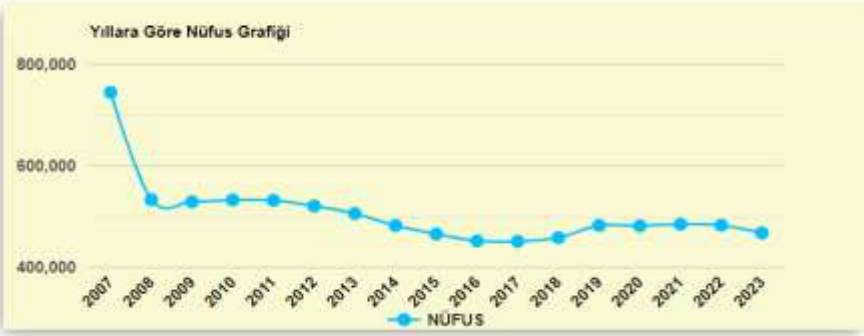
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %3,14
AZALIŞ MİKTARI 15.145

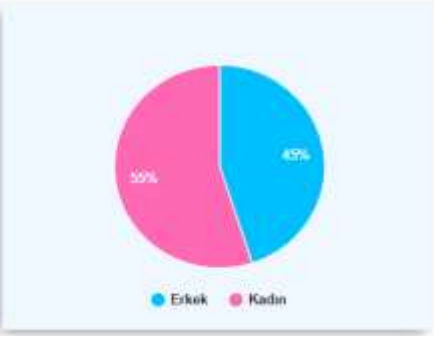
Kadıköy nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %3,14 (15.145 kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU DETAY

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

İSTANBUL KADIKÖY NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAGILIM GRAFİKLERİ





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

Kadıköy Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)

Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
KADIKÖY	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-GÖZTEPE	2

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

Göztepe Mahallesi

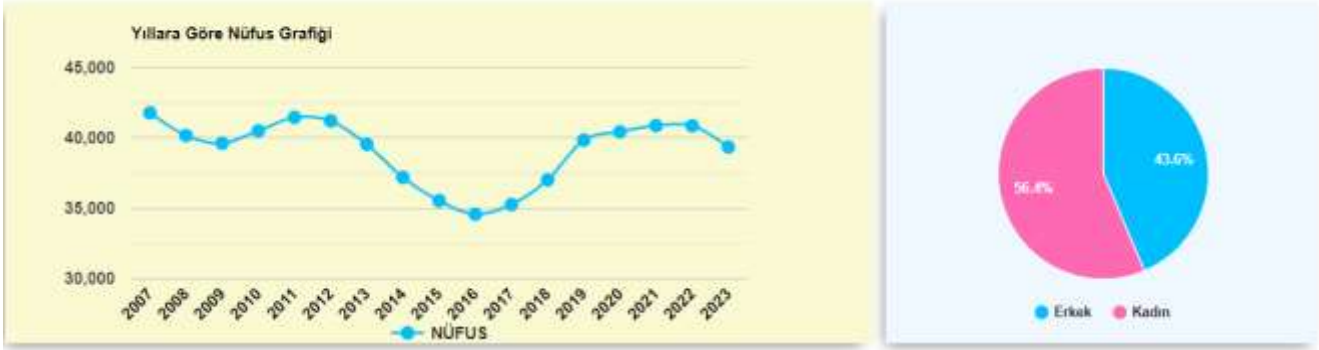
İSTANBUL KADIKÖY GÖZTEPE MAHALLESİ
NÜFUSU: 39.341

ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %3,71
AZALIŞ MİKTARI 1.517

GÖZTEPE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	39.341
Bağlı Olunan İlçe Adı	KADIKÖY	Erkek Nüfusu	17.151
Bağlı Olunan Belediye Adı	KADIKÖY	Kadın Nüfusu	22.190
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL KADIKÖY GÖZTEPE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Göztepe Mahallesi, 2023 nüfusuyla Kadıköy 21 mahallesi arasında 1. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com
Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

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

Enflasyon Raporu 2024-IV[1]

1.Genel Değerlendirme

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

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

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

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

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

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

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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

2.4 Enflasyon

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

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

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

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

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

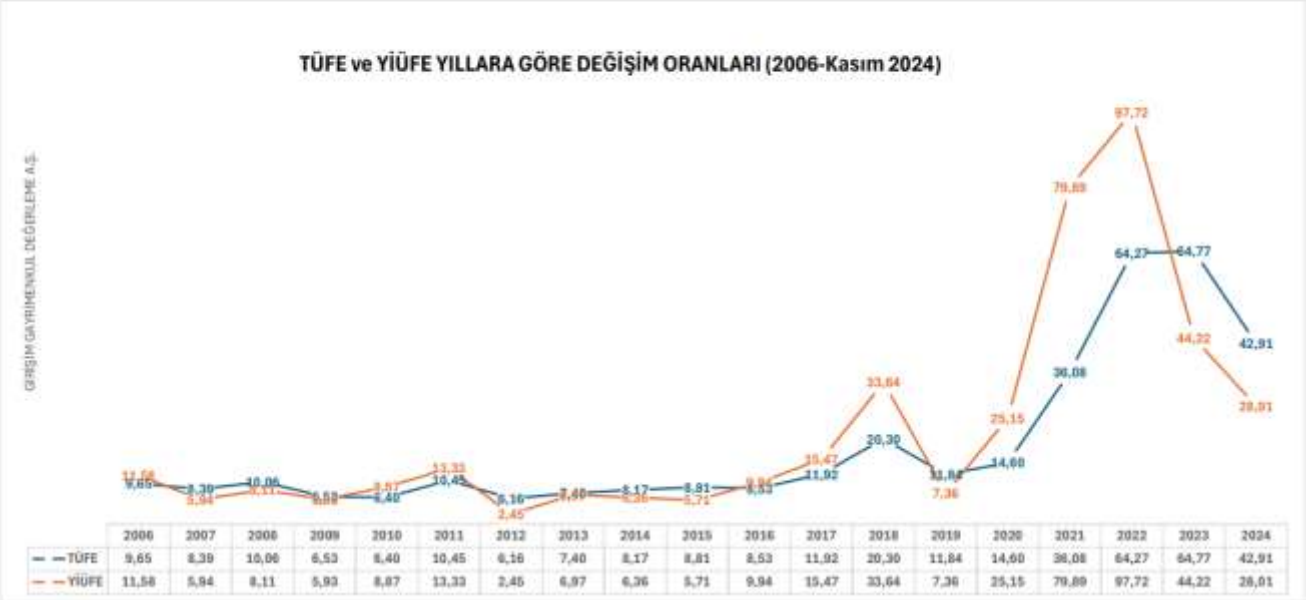
Enflasyonun Belirleyicileri

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

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

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



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

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

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

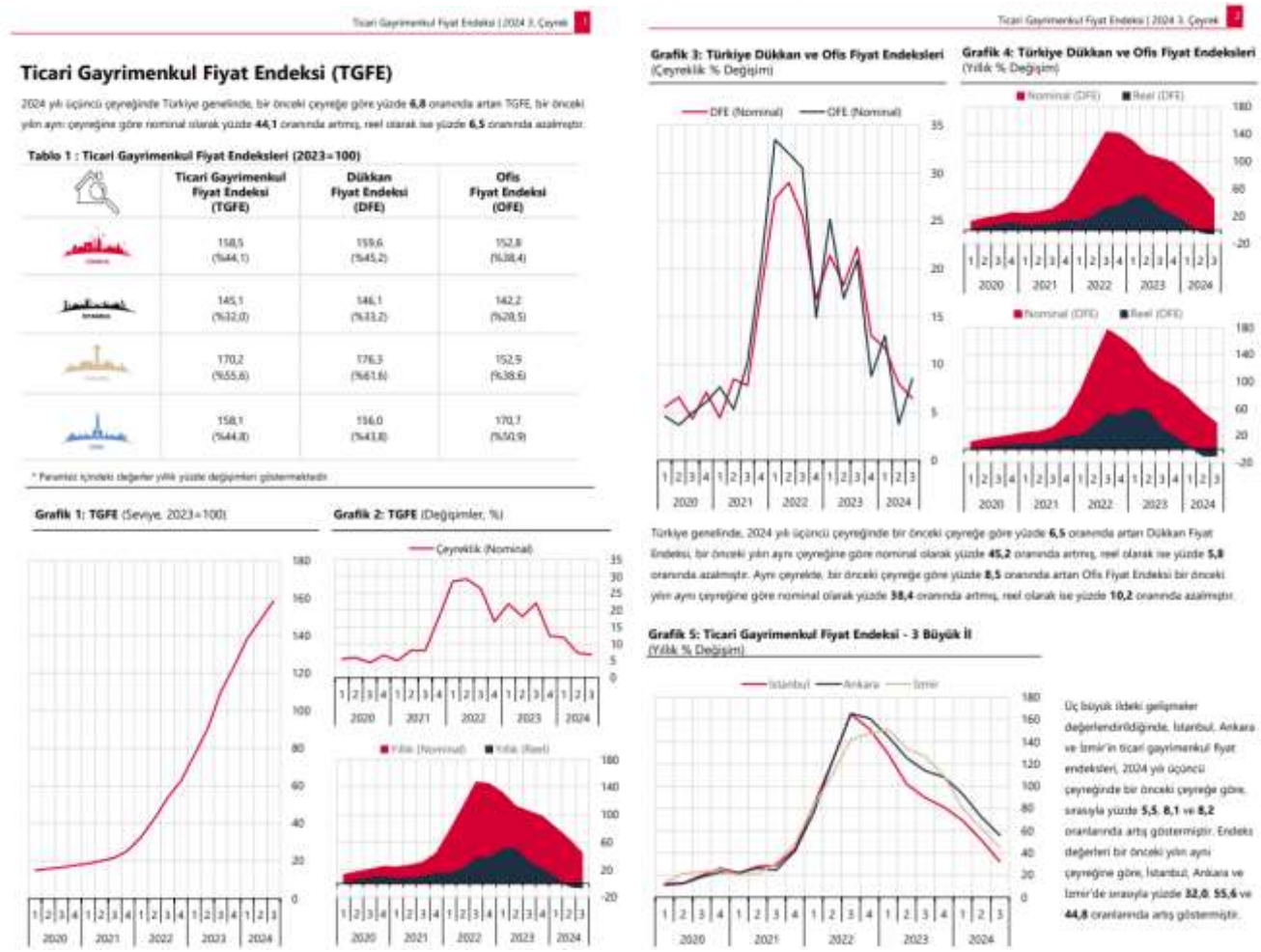
Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024
Domestic producer price index and rate of change, November 2024
[2003=100]

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

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024
[2010=100] [CPA Ver 2.1]

		F						41			41.00.1						41.00.2		
		İnşaat						Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100.60		99.34		103.62		101.15	100.19	103.40	101.23		100.27		103.35		100.93	99.95	103.57
2016	12	116.80	16.19%	113.71	14.47%	131.36	26.77%	118.52	113.02	131.40	116.52	17.08%	112.77	12.47%	131.39	27.13%	116.54	113.75	131.46
2017	12	138.14	18.18%	136.38	19.94%	142.35	8.37%	137.28	135.26	142.02	136.77	15.40%	134.48	19.25%	141.90	8.00%	138.90	137.60	142.43
2018	12	173.57	25.65%	176.22	29.21%	167.19	17.49%	173.33	176.12	166.78	172.56	26.16%	175.25	30.32%	166.53	17.36%	175.76	178.74	167.70
2019	12	192.25	10.75%	184.91	4.93%	209.80	25.55%	192.47	185.13	209.65	192.23	11.41%	184.55	5.31%	209.41	25.75%	193.25	186.86	210.52
2020	12	240.38	25.02%	241.02	30.34%	238.74	13.74%	240.76	241.55	238.91	238.27	24.47%	239.57	29.81%	238.61	13.94%	245.43	247.44	238.97
2021	12	403.16	67.74%	447.74	85.77%	296.07	24.01%	401.78	446.90	296.22	396.96	65.90%	442.30	84.62%	295.42	23.81%	416.97	460.62	299.12
2022	12	719.28	78.40%	787.69	75.93%	564.89	87.41%	716.43	784.89	566.28	708.73	78.54%	778.25	75.96%	553.06	87.21%	740.66	804.67	567.87
2023	12	1203.41	67.31%	1215.09	54.28%	1175.36	111.82%	1192.25	1198.89	1177.19	1182.85	66.90%	1188.13	52.67%	1171.03	111.74%	1221.84	1230.18	1199.32
2024	09	1680.66	31.35%	1498.43	23.32%	1778.16	51.29%	1671.53	1496.52	1770.44	1662.78	32.12%	1474.50	24.10%	1760.49	50.33%	1699.09	1522.34	1806.30

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



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

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

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

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

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

Çeyreklik (Nominal)

Yıllık (Nominal) Yıllık (Reel)

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

DFE (Nominal) OFE (Nominal)

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

Nominal (DFE) Reel (DFE)

Nominal (OFE) Reel (OFE)

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

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

İstanbul Ankara İzmir

Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **5,5**, **8,1** ve **8,2** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **32,0**, **55,6** ve **44,8** oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu mimari büro nitelikli bağımsız bölümün yer aldığı yapı; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Göztepe Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 2983 ada 57 parsel, 1.028,00 m2 alanlı ve "Altı Kat Dört Yazıhane İki Büro Sekiz Daireli Bahçeli Kargir Apartman" vasıflı olup, üzerinde 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 normal kattan ibaret bina bulunmaktadır.

Bina 1. Bodrum Katta; 1-2-3-4 B.B. no.lu yazıhaneler, Zemin Katta; 5-6 B.B. no.lu büro (banka şubesi) ve mimari büro, 1. Normal Katta; 7-8 B.B. no.lu daireler, 2. Normal Katta; 9-10 B.B. no.lu daireler, 3. Normal Katta; 11-12 B.B. no.lu daireler, 4. Normal Katta; 13-14 B.B. no.lu daireler bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina B.A.K tarzda, dış cepheleri mantolama üzeri boyalıdır. Bina girişi Vezir Sokak üzerinden 1. Bodrum Kat seviyesinden ve kuzeybatı yönünden sağlanmakta olup binada 1 adet asansör bulunmaktadır. Alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye hizmetinden yararlanmaktadır.

(6) Bağımsız Bölüm No.lu Mimari Büro

Zemin Katta, bina girişine göre sağ tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre ve mevcutta 158 m2 alanlıdır. Halihazırda banka şubesi olmakla birlikte tadilat halindedir.

Zeminleri seramik kaplı olup duvarları boyalıdır. Taşınmazın içerisinde ihtiyaca binaen yapılan bölmeler basit tadilat niteliğindedir. Isıtma sistemi doğalgazdır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ	**ZAYIF**
✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (51 yıl), ekonomik ömrünün sonunda olması.
FIRSAT	**TEHDİT**
✓ Yapılmakta olan tadilatla şube modernizasyonun sağlanması.	✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli yapıdadır. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

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

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

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

Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

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

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

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri"

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

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

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

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

Satılık Emsal Araştırması

Emsal 1 ALMİLA Real Estate / 0 (544) 635 46 19

Değerleme konusu parsele yaklaşık 0,5 km uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu ön ve yan kullanım alanları hariç brüt 255 m² alanlı dükkan 148.600.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 2 D&C Emlak Danışmanlığı / 0 (555) 968 09 19

Değerleme konusu parsele yaklaşık 0,5 km uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 130 m² alanlı dükkan 92.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 3 ZİVER Meral Gayrimenkul / 0 (534) 273 15 94

Değerleme konusu parsele yaklaşık 1 km uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu brüt 95 m² alanlı dükkan 59.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 4 LUXE INTERNATIONAL Real Estate / 0 (532) 286 00 69

Değerleme konusu parsele yaklaşık 1,5 km uzaklıkta Göztepe Parkı ve yeni açılacak Metro Durağına yakın, , 50 m² ön teras, 180 m² zemin kat, 190 m² Bodrum Kat olmak üzere 420 m² kurumsal kullanıcılı mağaza 97.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Ön kullanım ihmal edilerek, bodrum kat zemin kata (zemin kat yüksek değerleri dikkate alınarak) 1/5 oranında indirgenerek 218 m² kabul edilmiştir.

Emsal 5 PROWORK Demirler Gayrimenkul 0 (533) 134 16 52

Değerleme konusu parsele yaklaşık 2 km uzaklıkta yer alan emsal; zemin kat (70 m²) ve asma katta (60 m²) konumlu ½ oranında zemin kata indirgenmiş olarak 100 m² dükkan 79.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Beyan 1 ADALAN Gayrimenkul / 0 (535) 702 81 92

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın (158 m²) 93.000.000 TL (588.608 TL/m2) bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 MEGA TEAM / 0 (533) 141 90 30

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın (158 m²) 77.000.000 TL (480.000 TL/m2) bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m²	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Caddebostan	148.600.000	255	1200306376	09.11.2024	Almira Real Estate	0 (544) 635 46 19
2	Caddebostan	92.500.000	130	1092384752	08.11.2024	D&C Emlak Danışmalığı	0 (555) 968 09 19
3	Caddebostan	59.500.000	95	1199033410	22.11.2024	Ziver Meral Gayrimenkul	0 (534) 273 15 94
4	Caddebostan	97.500.000	212	1167852809	21.11.2024	Luxe Enternational	0 (532) 286 00 69
5	Göztepe	79.500.000	100	1152571915	08.11.2024	Sahibinden	0 (554) 250 50 54

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

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

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m²	TL/m²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Kullanım	Düzeltilmiş TLm2
1	Caddebostan	148.600.000	255	582.060	-10,00%	523.854	10,00%	576.240
2	Caddebostan	92.500.000	130	712.251	-10,00%	641.026	0,00%	641.026
3	Caddebostan	59.500.000	95	623.298	-10,00%	560.968	0,00%	560.968
4	Caddebostan	97.500.000	212	459.906	-10,00%	413.915	5,00%	434.611
5	Göztepe	79.500.000	100	795.796	-10,00%	716.216	-5,00%	680.405
Ortalama				**634.662**		**571.196**		**578.650**

Ofis emsalleri, Bağdat Caddesi üzerinden alınmıştır. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu **578.650 TL/m² pazar değeri bulunmuştur.**

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

Bağdat Caddesi'ne cepheli 6 B.B. no.lu ofis için 578.650 TL/m² pazar değeri bulunmuş ve kabul edilmiştir.

Buna göre Pazar değeri;

158 m² x 578.650 TL/m² = 91.426.700,00 TL bulunmuş, **91.500.000 TL kabul edilmiştir.**

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

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

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

Değerleme konusu gayrimenkul gelir getirdiğinden, brüt kira üzerinden belirlenen kapitalizasyon oranına göre değer kontrol edilmiştir.

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

Emsal 1 REMAX Hills / 0 (532) 370 51 00

Değerleme konusu parsele yaklaşık 1 km uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 120 m² alanlı dükkan 39.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aylık kirası 170.000 TL + KDV olduğu öğrenilmiştir (Kapitalizasyon oranı yaklaşık %5,17).

Emsal 2 ALMİLA Real Estate / 0 (544) 635 46 19

Değerleme konusu parsele yaklaşık 1 km uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 510 m² alanlı dükkan 128.900.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aylık kirasının 700.000 TL + KDV olduğu öğrenilmiştir (Kapitalizasyon oranı yaklaşık %6,52).

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

Satış ve kira bilgilerine ulaşılan 2 adet emsalin brüt kiraya göre belirlenen **kapitalizasyon oranı %5,85** bulunmaktadır ((%5,17 + %6,52)/2).

Emsal 1 Birim Kira ; 170.000 TL/Ay / 120 m² = 1.417 TL/m²-ay

Emsal 2 Birim Kira ; 700.000 TL/Ay / 510 m² = 1.373 TL/m²-ay

Ortalama Birim Kira; (1.417+1.373=2.790 TL/m²-ay/2= **1.395 TL/m²-ay**

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

Kapitalizasyon oranı; %5,85

Ortalama Birim Kira; 1.395 TL/m²-ay

Değerleme Konusu Taşınmaz Brüt Alanı = 158 m²

Aylık Kira= 158 m² x 1.395 TL/m² = 220.410 TL/Ay

Yıllık Kira= 220.410 TL/Ay x 12 = 2.644.920 TL/Yıl

Brüt Kira Kapitalizasyon Oranına Göre Pazar Değeri;

2.644.920 TL / %5,85 = 45.212.308 TL bulunmaktadır.

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

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

Kiralık Dükkan Araştırması

Emsal 1 Suadiye Garanti Gayrimenkul / 0 (552) 215 70 70

Değerleme konusu parsele yaklaşık 0,5 km uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 170 m² alanlı dükkan aylık 250.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 UNITED MILLENNIUM / 0 (542) 252 97 28

Değerleme konusu parsele yaklaşık 0,5 km uzaklıkta yer alan; zemin kat (100 m²) ve bodrum kat (100 m²) toplam 200 m² brüt alanlı dükkan aylık 200.000 TL bedelle kiralıktır (Bodrum kat ¼ indirgeme ile brüt 125 m² kabul edilmiştir).

Emsal 3 SEMA Gayrimenkul / 0 (530) 225 55 99

Değerleme konusu parsele yaklaşık 1,5 km uzaklıkta yer alan; zemin (90 m²) ve bodrum katta (60 m²) konumlu 150 m² brüt alanlı dükkan aylık 290.000 TL bedelle kiralıktır (Bodrum kat zemin kata ¼ oranında indirgenerek brüt 105 m² kabul edilmiştir).

Emsal 4 KEREM NÜKTE Gayrimenkul İstanbul / 0 (542) 792 80 40

Değerleme konusu parsele yaklaşık 1,5 km uzaklıkta yer alan; zemin (160 m²) ve bodrum katta (103 m²) konumlu 263 m² brüt alanlı dükkan aylık 350.000 TL bedelle kiralıktır (Bodrum kat zemin kata ¼ oranında indirgenerek brüt 186 m² kabul edilmiştir).

Emsal 5 KW Cadde / 0 (545) 737 43 21

Değerleme konusu parsele yaklaşık 0,5 km uzaklıkta yer alan; zemin katta 30 m² dükkan aylık 80.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal No	Mahalle	Kira (TL/Ay)	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	Yetkili	İletişim
1	Caddebostan	250.000	170	1191407959	18.11.2024	Suadiye Gatanti Gayrimenkul	Sibel K.	0 (552) 215 70 70
2	Caddebostan	200.000	125	1128963358	17.11.2024	United Millenium	Murat A.	0 (542) 252 97 28
3	Göztepe	290.000	105	1196856644	12.11.2024	Sema Gayrimenkul	Sema BÜYÜKERDOĞMUŞ	0 (530) 225 55 99
4	Fenerbahçe	350.000	186	1209190860	21.11.2024	Kerem Nükte Gayrimenkul	Erencan ÖZTÜRK	0 (542) 792 80 40
5	Caddebostan	80.000	30	1208968335	19.11.2024	KW Cadde	Öznur Tekeli	0 (545) 737 43 21

Beyan 1 ADALAN Gayrimenkul / 0 (535) 702 81 92

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın (158 m²) 250.000 TL/Ay (1.582 TL/m²-ay) bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 Mega TEAM / 0 (533) 141 90 30

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın (158 m²) 320.000 TL/Ay (2.025 TL/m²-ay) bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Kira (TL/Ay)	Brüt m2	TL/m²-ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²ay	Konum Kullanım	Düzeltilmiş TL/m²-ay
1	Caddebostan	250.000	170	1.472	-5,00%	1.398	15,00%	1.608
2	Caddebostan	200.000	125	1.600	-5,00%	1.520	5,00%	1.596
3	Göztepe	290.000	105	2.762	-5,00%	2.624	-10,00%	2.361
4	Fenerbahçe	350.000	186	1.882	-5,00%	1.788	0,00%	1.788
5	Caddebostan	80.000	30	2.669	-5,00%	2.536	-5,00%	2.409
Ortalama				**2.077**		**1.973**		**1.952**

Bağdat Caddesi üzerinde yakın konumlu kiraya sunulan dükkanların zemin kat brüt alana göre birim pazar kirası 1.952 TL/m²-ay bulunmuş, **1.950 TL/m²-ay kabul edilmiştir.**

Beyanlar, 1.582 TL/m²-ay ve 2.025 TL/m²-ay'dır.

Araştırma sonucu beyan aralığında kalmakta olup, 1.950 TL/m²ay pazar kirası kabul edilmiştir.

Buna göre pazar kirası;

158 m² x 1.950 TL/m² = 308.100 TL/Ay bulunmuş, **308.000 TL/Ay kabul edilmiştir.**

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. 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

5.1.5.'te yapılan pazar analizine göre değerleme konusu gayrimenkul değeri 91.500.000 TL bulunmuştur.

5.3.4.'te yer alan brüt kira kapitalizasyon oranına göre 45.212.308 TL bulunmaktadır. Ancak, bu değer lokasyon için oldukça düşük görülmektedir.

Bölge emlakçı görüşlerine göre değerleme konusu gayrimenkul değeri 93.000.000 TL ve 77.000.000 TL olarak beyan edilmiştir.

Pazar analizinde bulunan değer beyan aralığında kalmaktadır.

Nihai olarak pazar değeri;

91.500.000 TL takdir edilmiştir.

5.4.1.'de yer alan çalışmayla **Pazar Kirası;**

308.000 TL/Ay takdir edilmiştir.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu ofisler, 1979 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 gayrimenkulde TAKBİS tarihi itibariyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Mimari Büro nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapı Kullanma izin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi *"(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.*
Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi *"(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."*
Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında *"yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."*

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile mevcut kullanımının uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş ve devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Ofis/Bağımsız Bölüm" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS tarihi itibariyle bağımsız bölüm üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir olumsuz şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile mevcut kullanımının uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş ve devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Ofis/Bağımsız Bölüm" olarak bulunmasında 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, değerleme konusu "Mimari Büro" nitelikli 1 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV Hariç 91.500.000 TL pazar değeri, KDV/Stopaj hariç 308.000 TL/Ay pazar kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak Pazar Değeri;

91.500.000 TL (DoksanbirMilyonBeşyüzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası;

308.000 TL/ay (ÜçyüzsekizBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

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