*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, Beyoğlu, Ömeravni Mah. 5 Ada 7 Parsel (9 Mağaza/Büro)

2024-ŞGYO-0035
31.12.2024

İş bu rapor kapak+61 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN	Yasin ÇABUK	Soner GÖKDAĞLI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407550)	(Lisans No: 405180)	(Lisans No: 410944)
ERMAN ERGÜN	YASIN CABUK	SONER GÖKDAGLI
Bu belge ********** kimlik numarali ERMAN ERGÜN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:59	Bu belge ********** kimlik numarali YASIN CABUK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:50	Bu belge ********** kimlik numarali SONER GÖKDAGLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:45

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. 13
3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 24
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 24
3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 24
3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 24
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 24
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 25
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 25
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 25
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 26

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 27

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 27
4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri 33
4.3. Değerleme İşlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler 37
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 37

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 40
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 40
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 40

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 41

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 57

7. SONUÇ 60

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 60
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 60

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-0035

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, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, 5 ada, 7 parselde, "*Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı*" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, 2. Bodrum Katta 1 No.lu, 1. Bodrum Katta 2 No.lu, Zemin Katta 3 No.lu ''Mağaza'' nitelikli, 1. Normal Katta 4 ve 5 No.lu, 2. Normal Katta 6 ve 7 No.lu, 3. Normal Katta 8 ve 9 No.lu ''Büro'' nitelikli 9 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Banka: Ömeravni Mahallesi, İnönü Caddesi, No: 36A

Bürolar: Ömeravni Mahallesi İnönü Caddesi No:36 Beyoğlu / İSTANBUL

(İç Kapı No:1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9)

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

2. BK 1 bağımsız bölüm numaralı "Mağaza" nitelikli taşınmaz mevcut durumda boştur. 1 BK 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümler birleştirilmiş durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Normal katlarda yer alan ofisler kiracılar tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri EK'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 5 ada 7 no.lu parselin; 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"nda "Turizm + Hizmet + Ticaret (THT)" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Bitişik Nizam, H ($Y_{ençok}$)= 21,50 m. irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir. Parselin eski eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm no.lu "Mağaza" nitelikli, 1. Normal Katta 4 ve 5 No.lu, 2. Normal Katta 6 ve 7 No.lu, 3. Normal Katta 8 ve 9 No.lu ''Büro'' nitelikli 9 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri KDV Hariç toplam 323.170.000 TL, KDV/Stopaj hariç aylık Pazar Kirası toplam 1.200.000 TL takdir edilmiştir.

B.B No	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1	27.470.000,00	118.000,00
2	56.800.000,00	200.000,00
3	52.120.000,00	222.000,00
4	34.060.000,00	120.000,00
5	28.200.000,00	100.000,00
6	34.060.000,00	120.000,00
7	28.200.000,00	100.000,00
8	34.060.000,00	120.000,00
9	28.200.000,00	100.000,00
Toplam	**323.170.000,00**	**1.200.000,00**

Nihai olarak Toplam;

Pazar Değeri; 323.170.000,00 TL (ÜçyüzyirmiüçMilyonYüzyetmişBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası; 1.200.000,00 TL/Ay (BirMilyonİkiyüzBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0035

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024.

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce daha önce 5, 7, 8 ve 9 B.B. No.lu Bürolar için;

04.04.2024 tarih 2024-ŞGYO-0001 no'lu pazar kirası raporu düzenlenmiş, toplam 343.000,00 TL/Ay pazar kirası takdir edilmiştir.

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.**
: 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, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, 5 ada, 7 parselde, "*Üç Bodrum Zemin Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı*" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, 2. Bodrum Katta 1 No.lu, 1. Bodrum Katta 2 No.lu, Zemin Katta 3 No.lu ''Mağaza'' nitelikli, 1. Normal Katta 4 ve 5 No.lu, 2. Normal Katta 6 ve 7 No.lu, 3. Normal Katta 8 ve 9 No.lu ''Büro'' nitelikli 9 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından sınırlama getirilmemiştir. İçi görülemeyen bağımsız bölümlerin projesine göre değerlendirilmesi istenmiştir.

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.

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

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

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

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

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

3.1.2. Parsel Bilgileri

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

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

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	15

Tip	Alan (m2)
Yapı	546.35

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

3.1.3. Tapu Kayıtları

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

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
21377339	14/1341	Mağaza	2. Bodrum Kat	**1**	248/4000	14.01.2020 / 590
21242265	14/1342	Mağaza	1. Bodrum Kat	**2**	416/4000	14.01.2020 / 590
21242266	14/1343	Mağaza	Zemin Kat	**3**	416/4000	14.01.2020 / 590
21377340	14/1344	Büro	1. Kat	**4**	240/4000	14.01.2020 / 590
21377341	14/1345	Büro	1. Kat	**5**	240/4000	14.01.2020 / 590
21377342	14/1346	Büro	2. Kat	**6**	240/4000	14.01.2020 / 590
21377343	14/1347	Büro	2. Kat	**7**	240/4000	14.01.2020 / 590
21377344	14/1348	Büro	3. Kat	**8**	240/4000	14.01.2020 / 590
21377345	14/1349	Büro	3. Kat	**9**	240/4000	14.01.2020 / 590

Tapu örnekleri EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki ortak kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 14.01.2020 / 590

Beyanlar Hanesinde:

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

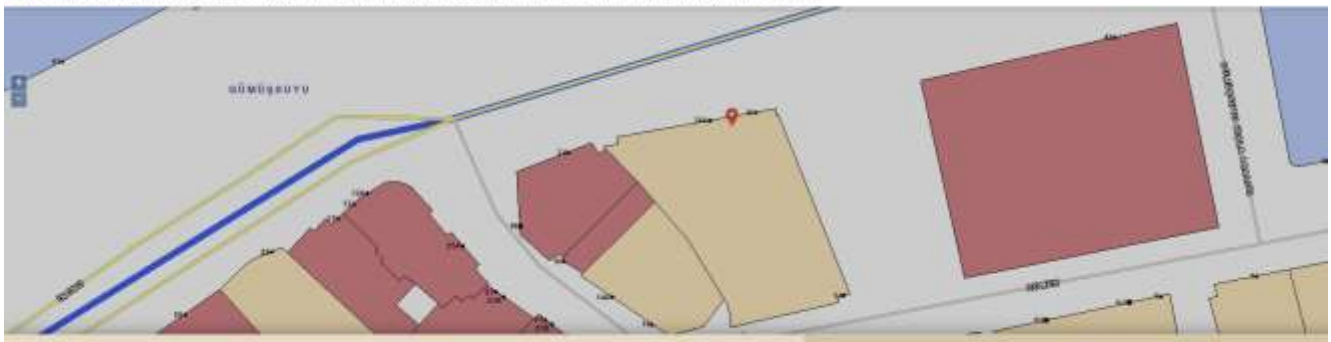
TAKBİS tarihi itibariyle, Yönetim Planı ve Kat Mülkiyetine Çevrilme beyanları bulunmakta, **taşınmazlarının tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

TAKBİS örnekleri EK-2'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu

1 No.lu B.B. / 36 Kapı / 2577104058 - 36A Kapı / 1310883747
2 No.lu B.B. / 2576804062
3 No.lu B.B. / 2575904095
4 No.lu B.B. / 2575604109
5 No.lu B.B. / 2575304114
6 No.lu B.B. / 2575004128
7 No.lu B.B. / 2574704132
8 No.lu B.B. / 2574404147
9 No.lu B.B. / 2574104150

İSTANBUL / BEYOĞLU / ÖMER AVNİ MAHALLESİ / İNÖNÜ (Cadde) / 36 - Mesken - Bina 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
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2577104058	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2576804062	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2575904095	3	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2575604109	4	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2575304114	5	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2575004128	6	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2574704132	7	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
270098932	5	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2574104150	9	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
684406739	5	7	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	36A	1310883747	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan 03.12.2024 tarihli yazılı imar durumu ve tarafımıza şifahi olarak verilen bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 5 ada 7 no.lu parsel;

21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"nda H= 21,50 m. irtifalı Bitişik Nizam "Turizm + Hizmet + Ticaret (THT)" alanında kalmaktadır.

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

E-İmar belgesinde parselin İnönü Caddesi ve Dümen Sokağı cephelerinde az miktarda yola terki görünmektedir.

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-000-162593 — 03.12.2024
Konu : İmar Durumu (5 Ada, 7 Parsel)

Sayın ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Esentepe Mh. Büyükdere Cd. Metrocity No:171A/176 ŞİŞLİ/İST.)

İlgi : 19.11.2024 tarih ve 48531 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Ömer Avni Mahallesi, 5 ada, 7 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, H:21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret(THT) alanında kalmaktadır.

Parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Hasan AKYILDIZ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: cce03ab1-7fb8-4350-8ef1-8bc53a98c443 — Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26
e-Posta: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr İnternet Adresi: http://www.beyoglu.bel.tr
Kep Adresi: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sema Nur ÖRÜKLÜ
Memur
Telefon No: -

İmar Planı (Belediye)

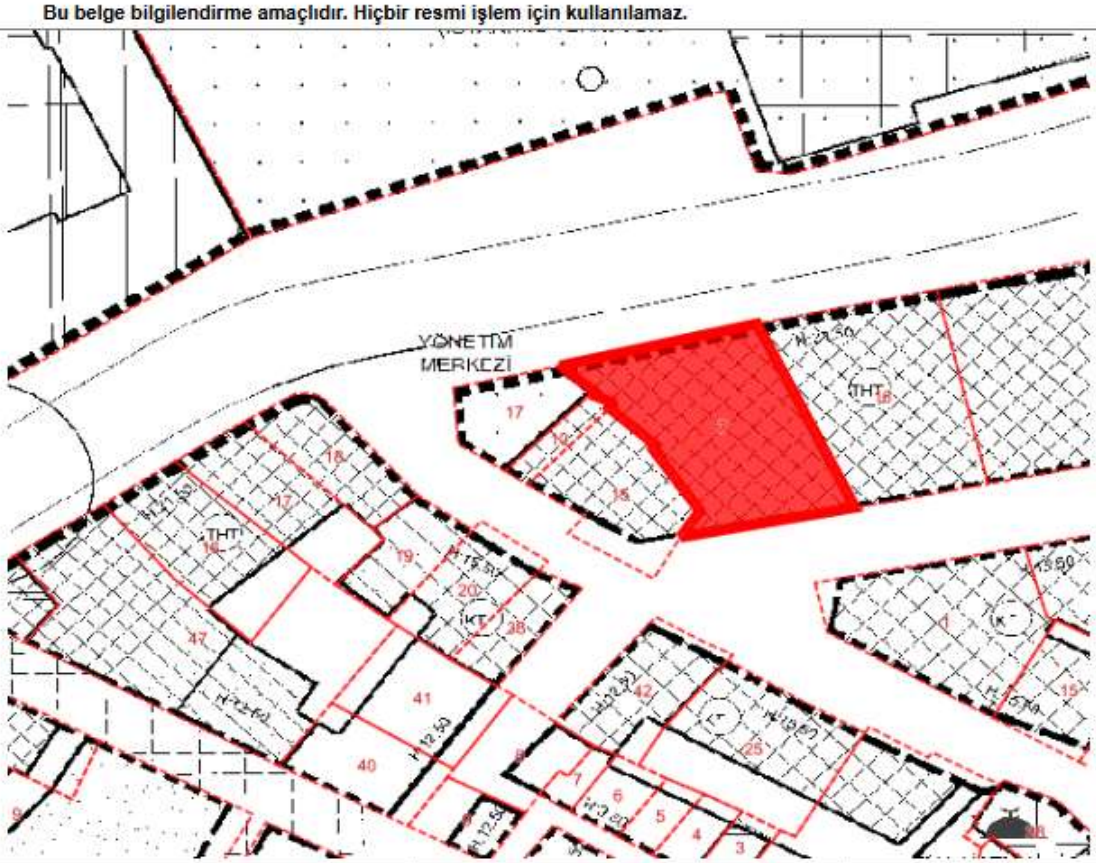
E-Plan (UİP-15253)

E-İmar (Belediye)

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

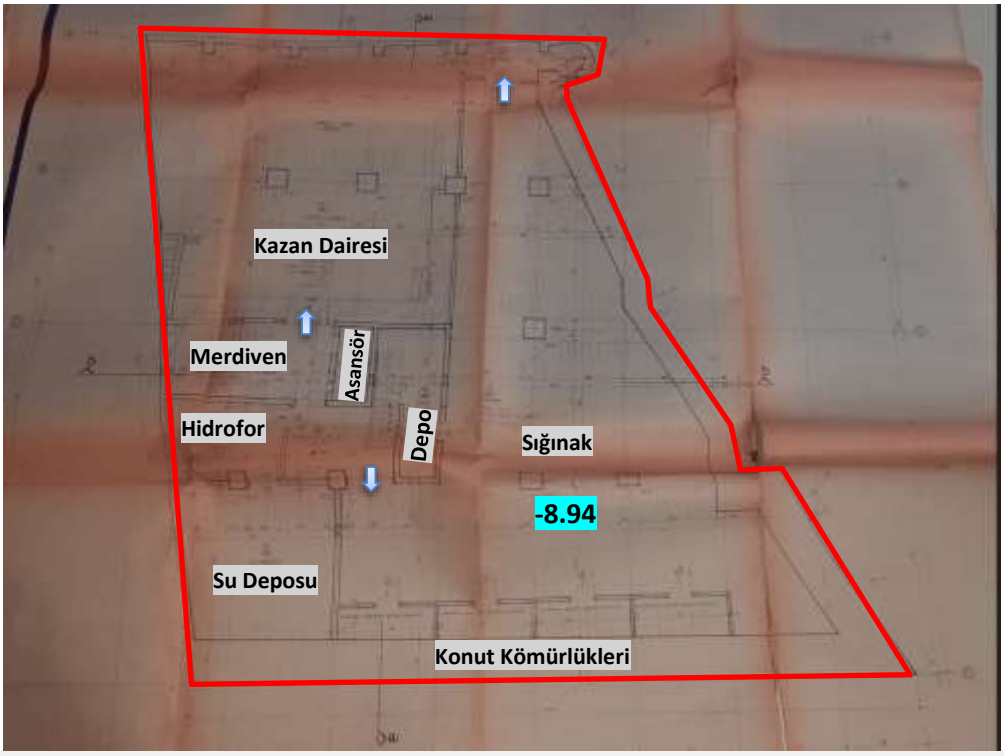
İsim : Tarih : 7.12.2024
Adres : Sıra :
İlgi :

Bu belge bilgilendirme amaçlıdır. Hiçbir resmi işlem için kullanılamaz.

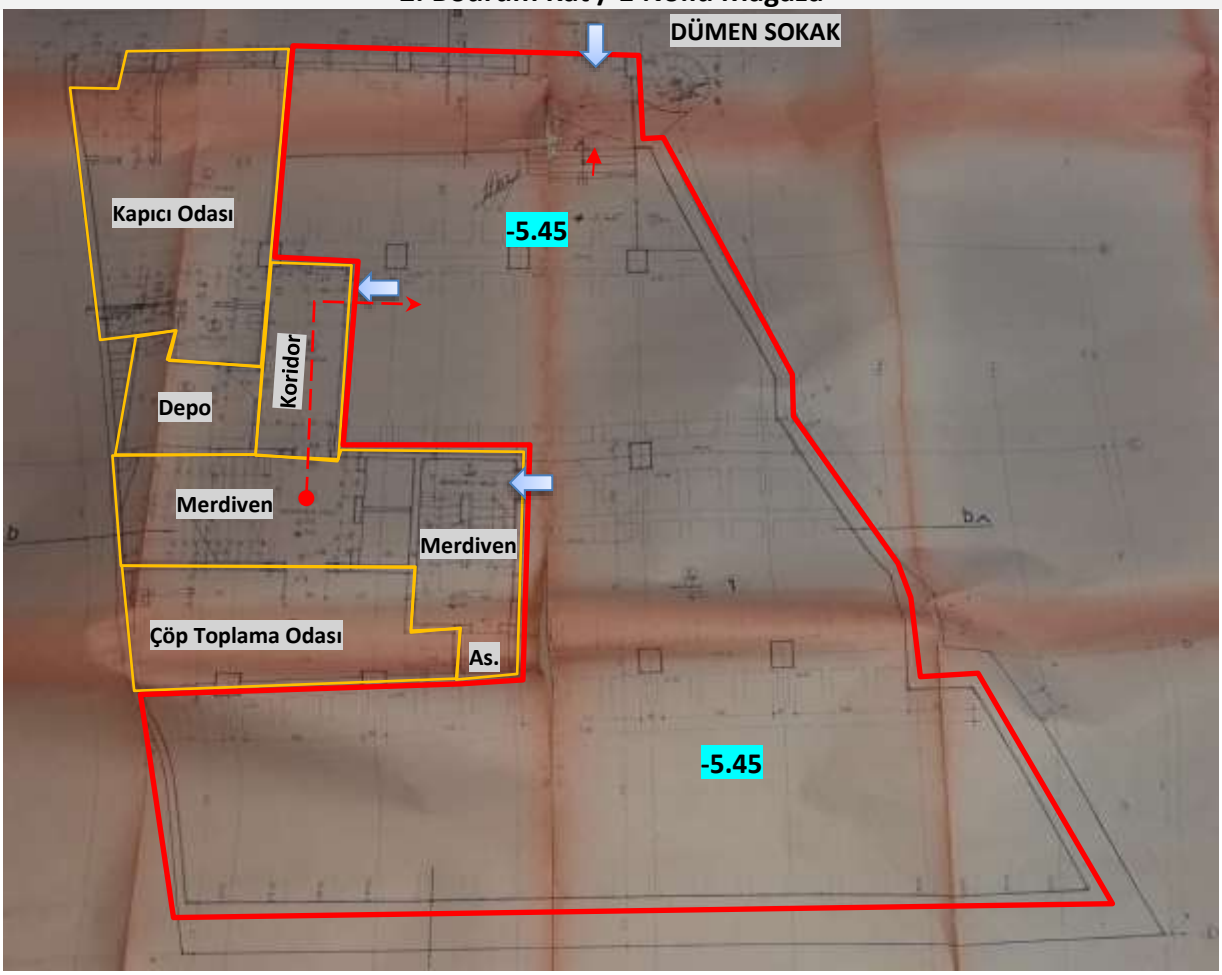


Yürürlükteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	0	KAKS	---
Adı	KORUMA AMAÇLI PLAN				Kat Adedi	---	TAKS	---
					Bina Derinliği	0	İfraz Şartı: Cephe	---
Tasdik Tarihi					Ön Bahçe Mesafesi	---	İfraz Şartı: Alanı	---
Ölçek	1:500				Yan Bahçe Mesafesi	---	İfraz Şartı: Derinlik	---
Mahallesi	ÖMERAVNİ MAH.				Arka Bahçe Mesafesi	---	Emsal	0
Cadde/Sokak	DÜMEN SK.				Kot Alınacak Nokta	---	Max. Konut Sayısı	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	Nizam Durumu	BITISIK	Ort. Konut Alanı	
	87	5	7	534,969	İnşaat Şekli	---	Topl.İnşaat Alanı	
					Planda Tahsisli Alan	Turizm Hizmet Ticaret Alanları(%100)		
Onay Bilgisi	İlçe Belediyesi'nin 5.11.2010 tarih ve 56 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesi'nin ../../.... tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.							
Açıklama								

3. Bodrum Kat

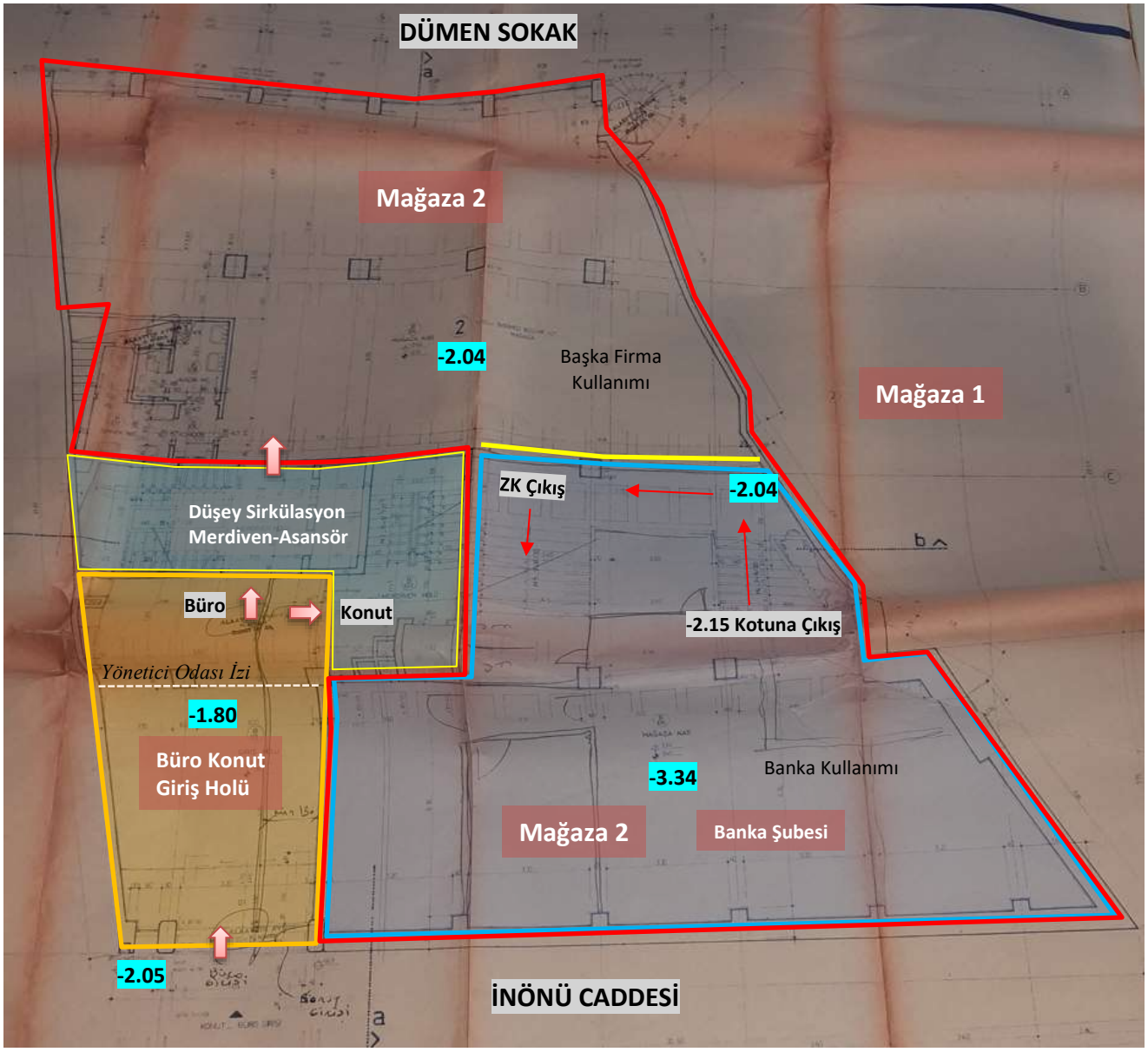


2. Bodrum Kat / 1 No.lu Mağaza



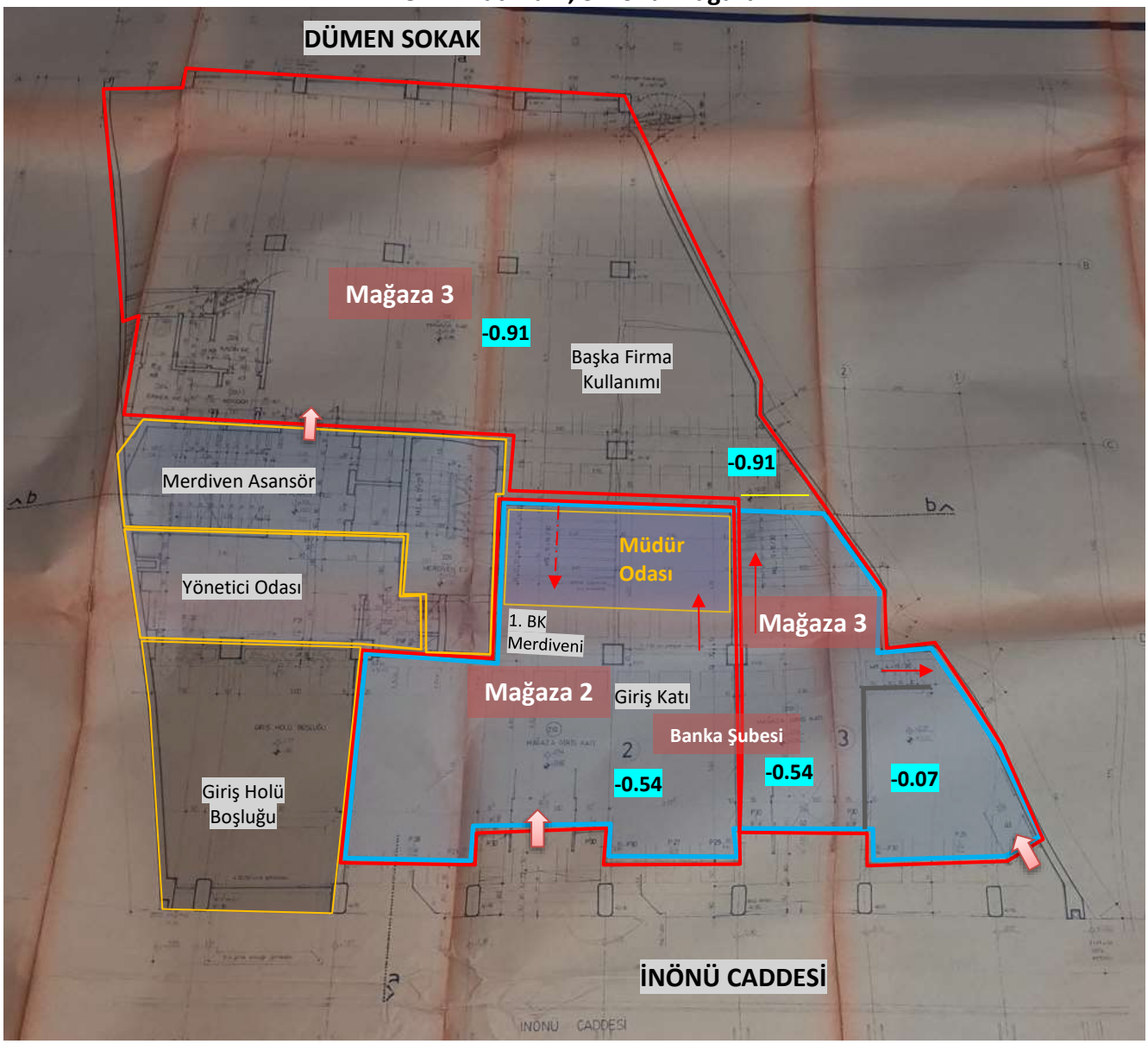
Dümen Sokaktan 2. Bodrum Kat

1. Bodrum 2 No.lu Mağaza



Dümen Sokaktan 1. Bodrum Kat

Zemin Kat Planı, 3 No.lu Mağaza



Dümen Sokaktan Zemin Kat

İnönü Caddesinden 1. Bodrum Kat ve Zemin Kat

2 ve 3 No'lu Mağaza nitelikli bağımsız bölümlerin kullanım alanlarında kot farkı bulunmaktadır.

2 no.lu Bağımsız Bölümün devamı 2. Bodrum Katta yer almakta olup 2. Bodrum Katta da kademelenme (kot farkı) bulunmaktadır. Kiracı tarafından kullanılan arka kısım -2.04 kotunda iken, banka şubesi tarafından kullanılan ön bölümü -3.34 kotunda olup iç merdiven bağlantısı bulunmaktadır.

3 no.lu Bağımsız Bölümün girişleri -0.07 ve -0.54 iken farklı kiracı tarafından kullanılan arka kısmı -0.91 kotundadır. Merdiven hizasından bölünmüştür.

2 ve 3 B.B. No.lu Mağazaların İnönü Caddesi tarafından kalan kısımlar 2 kat olarak banka şubesi kullanımındadır.

2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölüm kullanımlarına yönelik Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

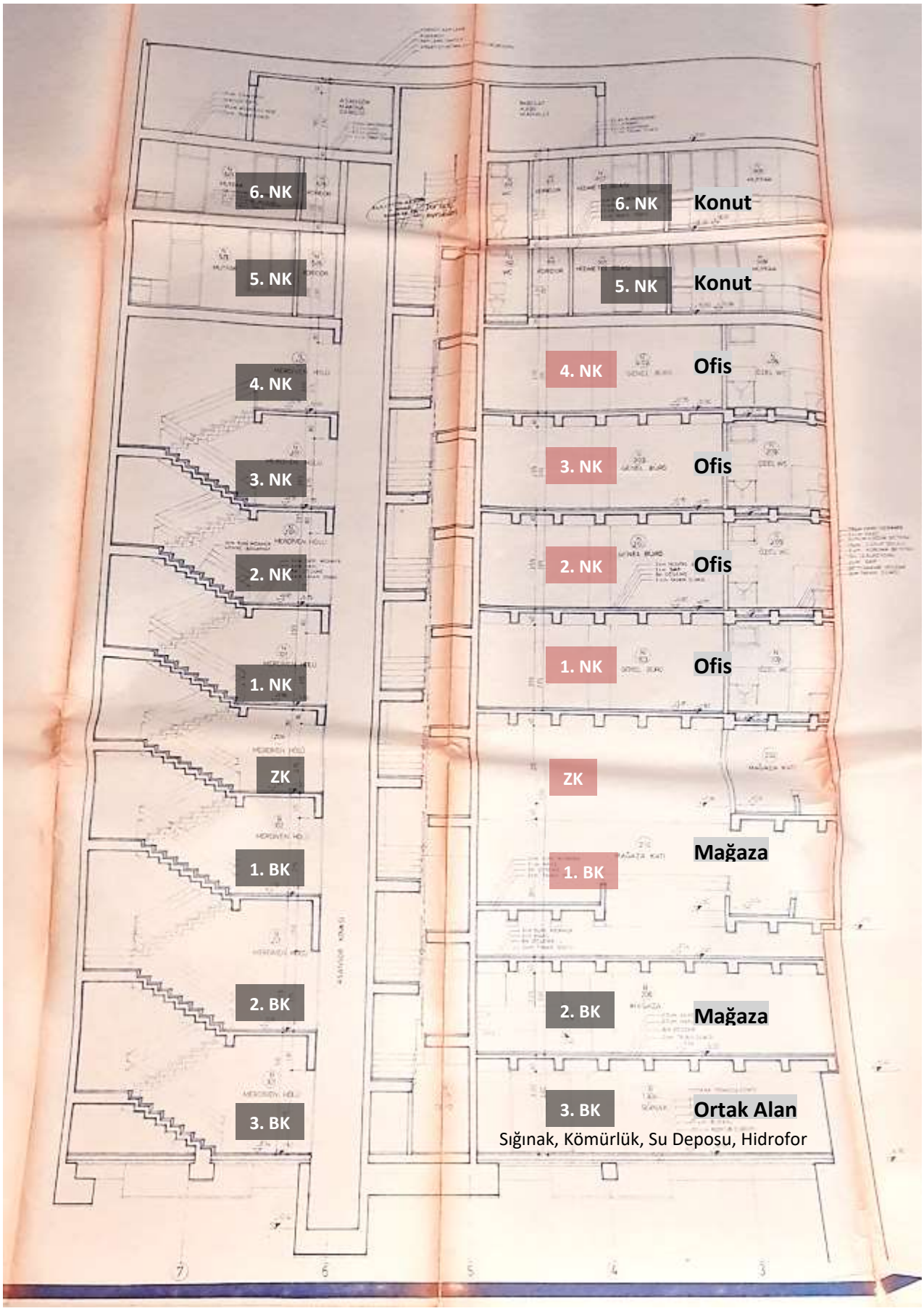
Değerleme Konusu 5-6-7-8 ve 9 No.lu Büro Nitelikli Bağımsız Bölümler

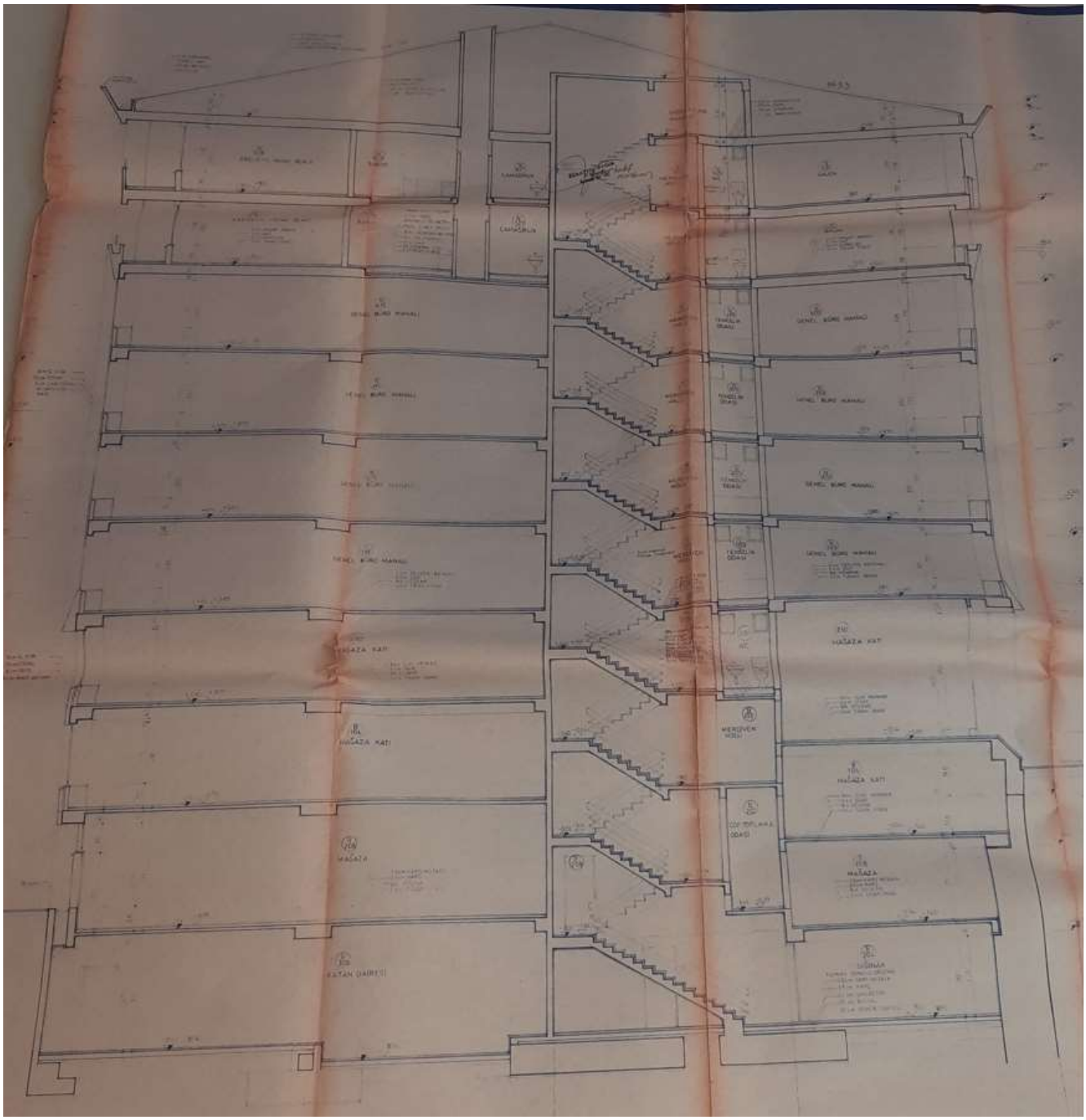
1. NK (4-5), 2. NK (6-7), 3. NK (8 ve 9) ve 4. Normal Kat Planı

1.NK, 2. NK ve 3. NK'ta yer alan ofislerden, 4, 6 ve 8 no.lular İnönü Caddesine, 5, 7 ve 9 no.lular Dümen Sokak cephelidir. Yapının bitişik nizam olması nedeniyle ofisler tek cephelidir.

4. NK'ta yer alan 10 ve 11 No.lu ofisler değerleme kapsamı dışındadır.

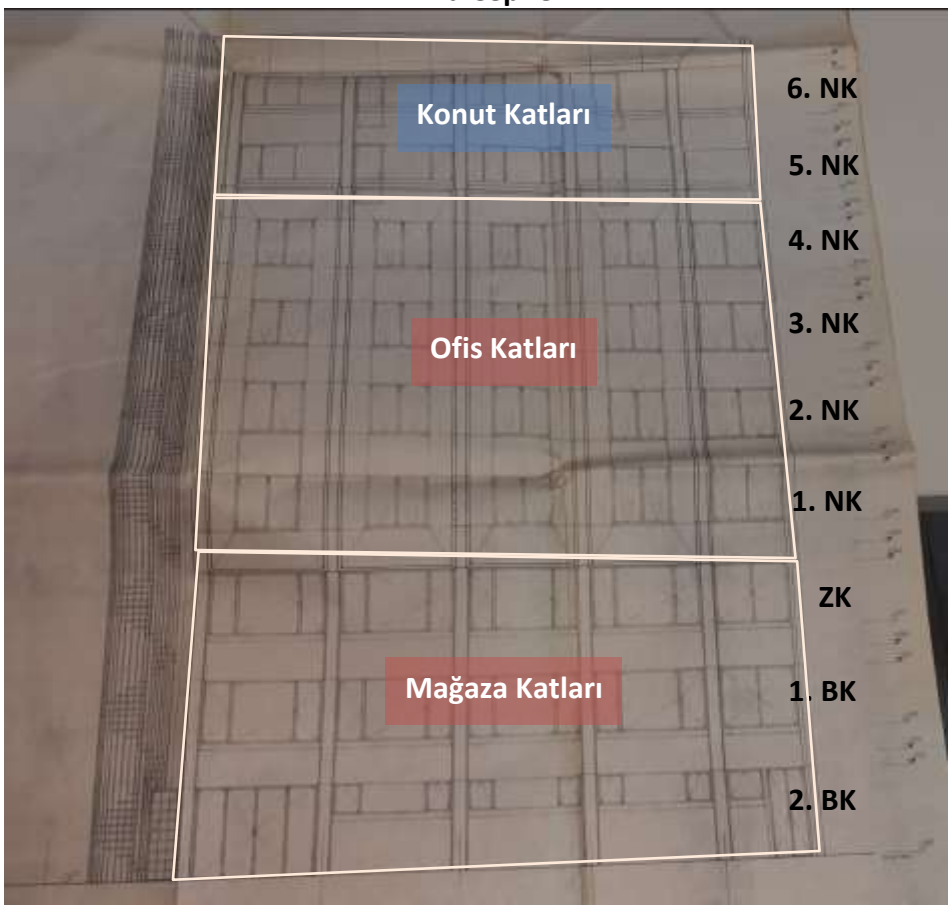
Ofisler kiracılar tarafından kullanılmaktadır.


6. NK
5. NK
4. NK
3. NK
2. NK
1. NK
ZK
1. BK
2. BK
3. BK
6. NK
Konut
5. NK
Konut
4. NK
Ofis
3. NK
Ofis
2. NK
Ofis
1. NK
Ofis
ZK
1. BK
Mağaza
2. BK
Mağaza
3. BK
Ortak Alan
Sığınak, Kömürlük, Su Deposu, Hidrofor



Ön Cephe

Arka Cephe



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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 14.01.2020 tarih 590 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

Değerleme konusu parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"nda "Turizm + Hizmet + Ticaret (THT)" alanında, Bitişik Nizam, H (Yençok)= 21,50 m. irtifalı yapılanma koşullarındadır. Parselin eski eser komşuluğundan dolayı Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

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

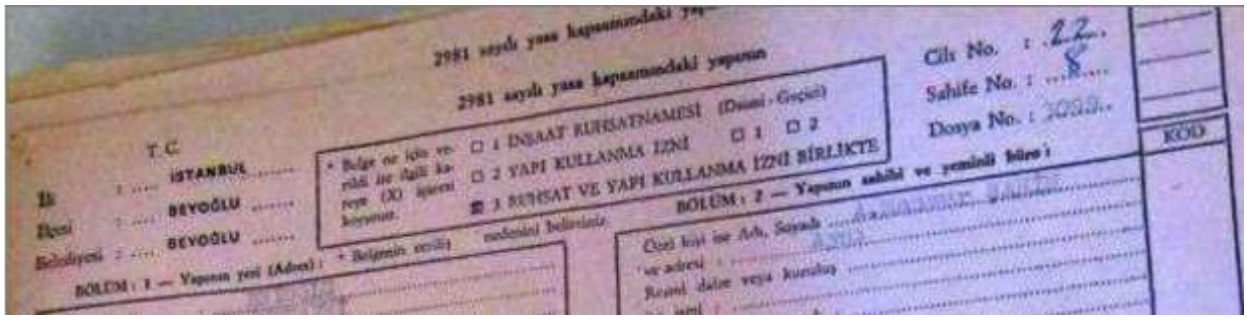
Beyoğlu Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

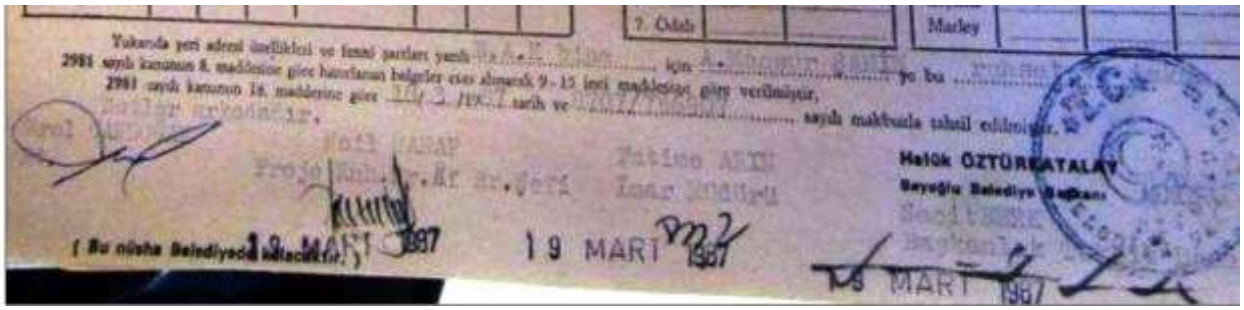
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

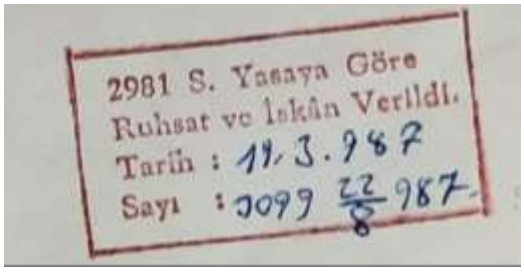
Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

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







29.03.1984 tarih Temel Ruhsatı.

02.06.1986 – 1/21 Yapı İzin Belgesi. (Temel Üstü Ruhsatı)

26.03.1984 tarihli Mimari Proje.

19.03.1987 tarihli Röleve Projesi.

04.05.2019 tarihli 5145417 numaralı Yapı Kayıt Belgesi (2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesiyle ilgili) bulunmaktadır.

Dosyasında Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamakla birlikte müşteriden temin edilen 19.03.1987 tarih 3099-22/8-987 No.lu "2981 Sayılı Yasa Kapsamındaki Yapının "Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni Birlikte" verilen Yapı Ruhsatı ve Yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır (Röleve Projesi üzerinde "*2981 Sayılı Yasaya Göre Ruhsat ve İskan Verildi*" kaşesi bulunmaktadır.)

Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi bulunması ve Kat Mülkiyeti kurulmuş olması dikkate alınarak yasal gerekliliği olan belgelerin mevcudiyeti kabul 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

29.01.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

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

Kat mülkiyetli yapıda 9 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz için E sınıfında, 29.09.2020 tarih, M2234A1593591 sayılı enerji verimlilik sertifikası düzenlenmiştir.

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
600009	17999200 / 270098932	17.02.1984	29.02.2020	09.03.2020	Otomatik Onaylandı	Tümşahan Apartmanı	İSTANBUL	BEYOĞLU	Apartman	3,995.76	E	E	09.03.2030

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.

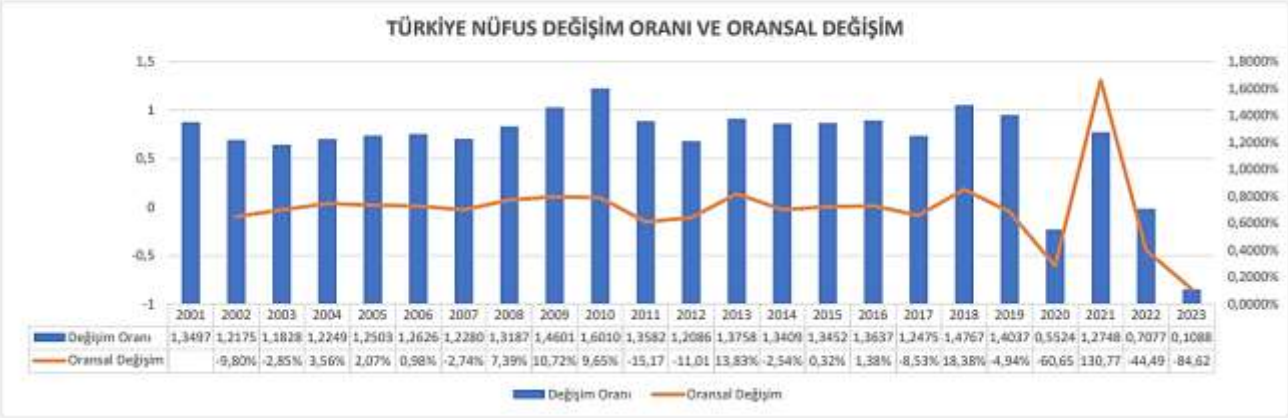
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

Yüzölçümü 5.313 km2 olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

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

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

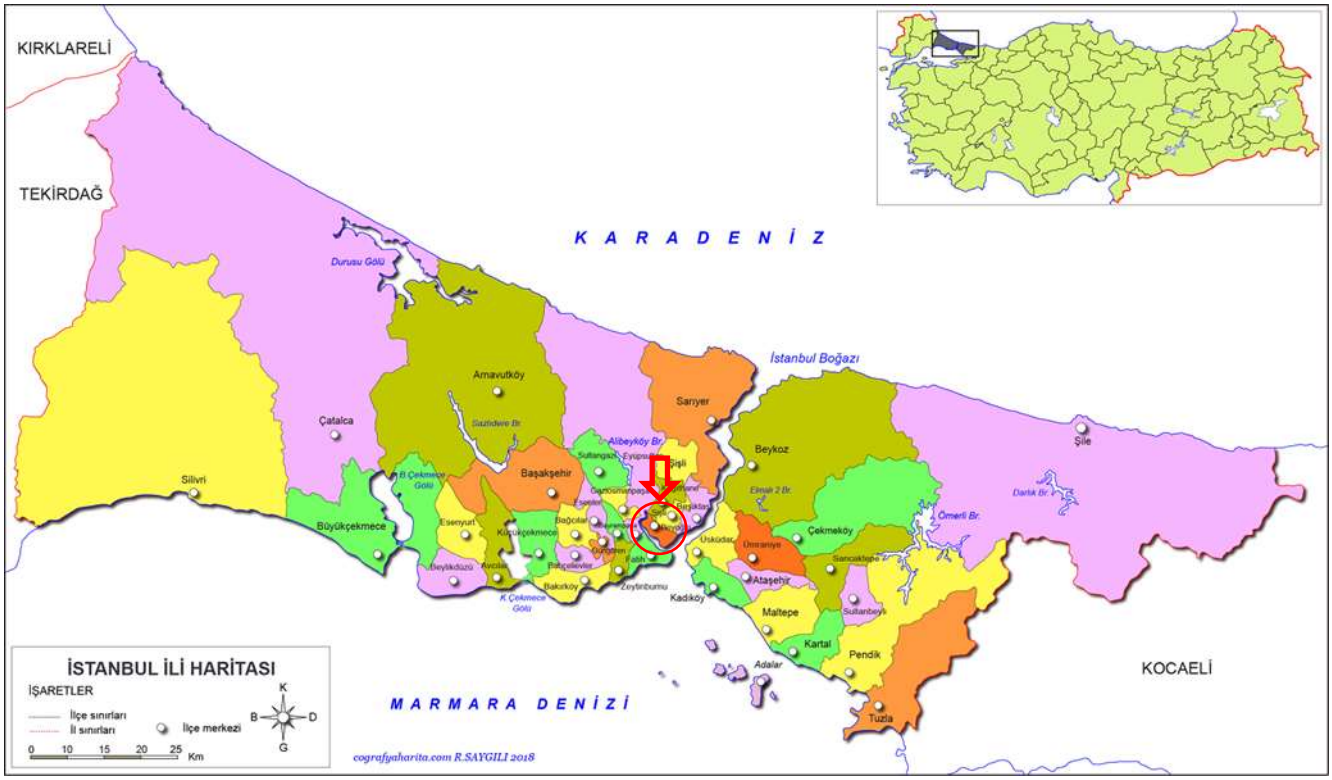
GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• B.ÇEKMECE GÖLÜ	24,20 km²
• KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	16,49 km²
• TERKOS GÖLÜ	36,14 km²
• ALİBEYKÖY BARAJI	1,86 km²
• SAZLIDERE BARAJI	9,07 km²
• AYVAT BENDİ	0,03 km²
• KÖMÜRCÜ BENDİ	0,02 km²
• VALİDE SULTAN BENDİ	0,04 km²
• II. MAHMUT BENDİ	0,02 km²
• KİRAZLI BENT	0,01 km²
• BÜYÜK BENT	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 81 ilden önemli ölçüde çektiği nüfusla Türkiye'nin kültür mozayiğidir.

2010 Avrupa Kültür Başkenti, tarihi 300 bin yıl öncesine uzanan, üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alan, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı Türklerine başkentlik etmiş, Türkiye'nin en kalabalık şehri İstanbul, hem tarih boyunca, hem günümüzde pek çok alanda "başkent" özelliğini korumuştur. Şehrin ülke bütçesine katkısı %40'ı bulmaktadır. Dini ve etnik azınlıkların yoğunlaştığı yerlerin başında gelen kentte yer alan İstanbul Üniversitesi (1453 kuruluş, 1933 Cumhuriyet dönemi), ülkenin de ilk üniversitesidir. Müzeleri, sarayları, kasırları, su kemerleri, festivalleriyle canlılığını bir an bile yitirmeyen şehir yerli ve yabancı turistleri 4 mevsim ilgisini çekmektedir.

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



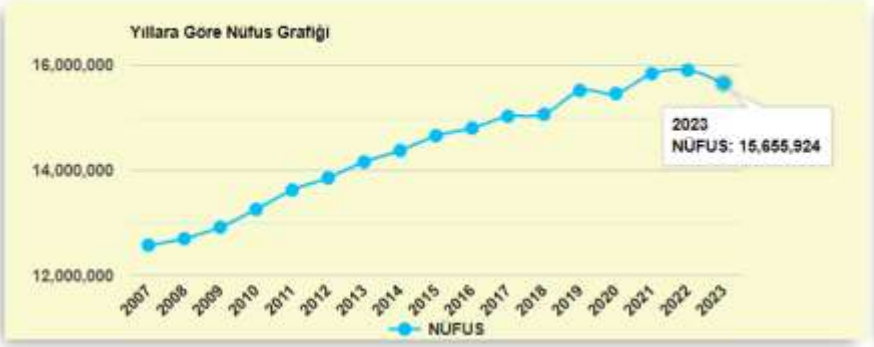
İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

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 Beyoğlu İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 3,394 Skor ile 1. Kademe 12., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademede 8. sırada yer almaktadır.

Beyoğlu İlçesi

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

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

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

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

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

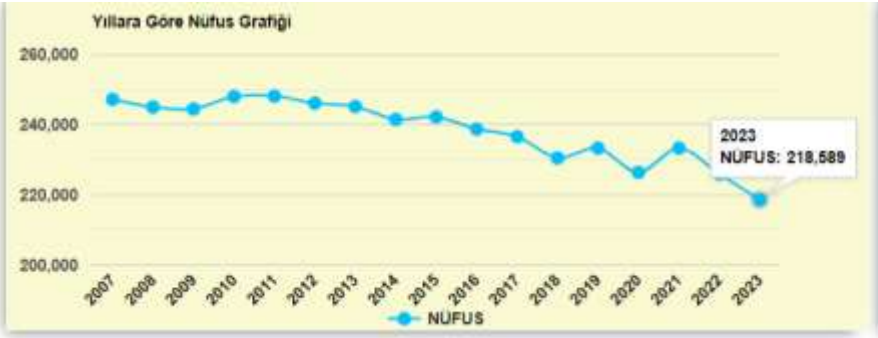
İSTANBUL BEYOĞLU NÜFUSU: 218.589

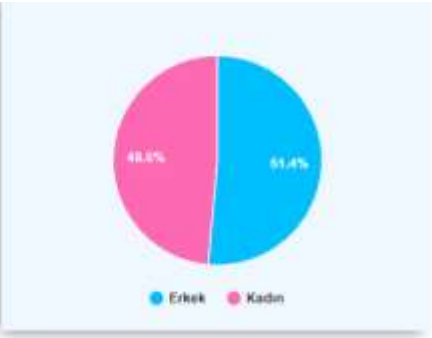
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %3,24
AZALIŞ MİKTARI 7.331

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

İSTANBUL BEYOĞLU NÜFUSU DETAY

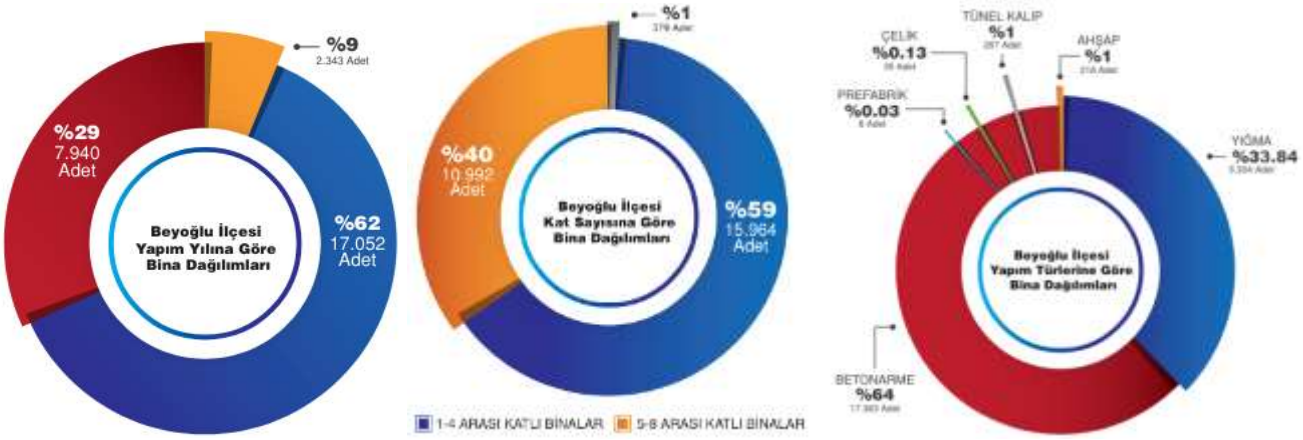
Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	106.207
Toplam Nüfus	218.589	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	112.382	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	106.207	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	218.589	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez ErkekNüfusu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





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

Beyoğlu Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)

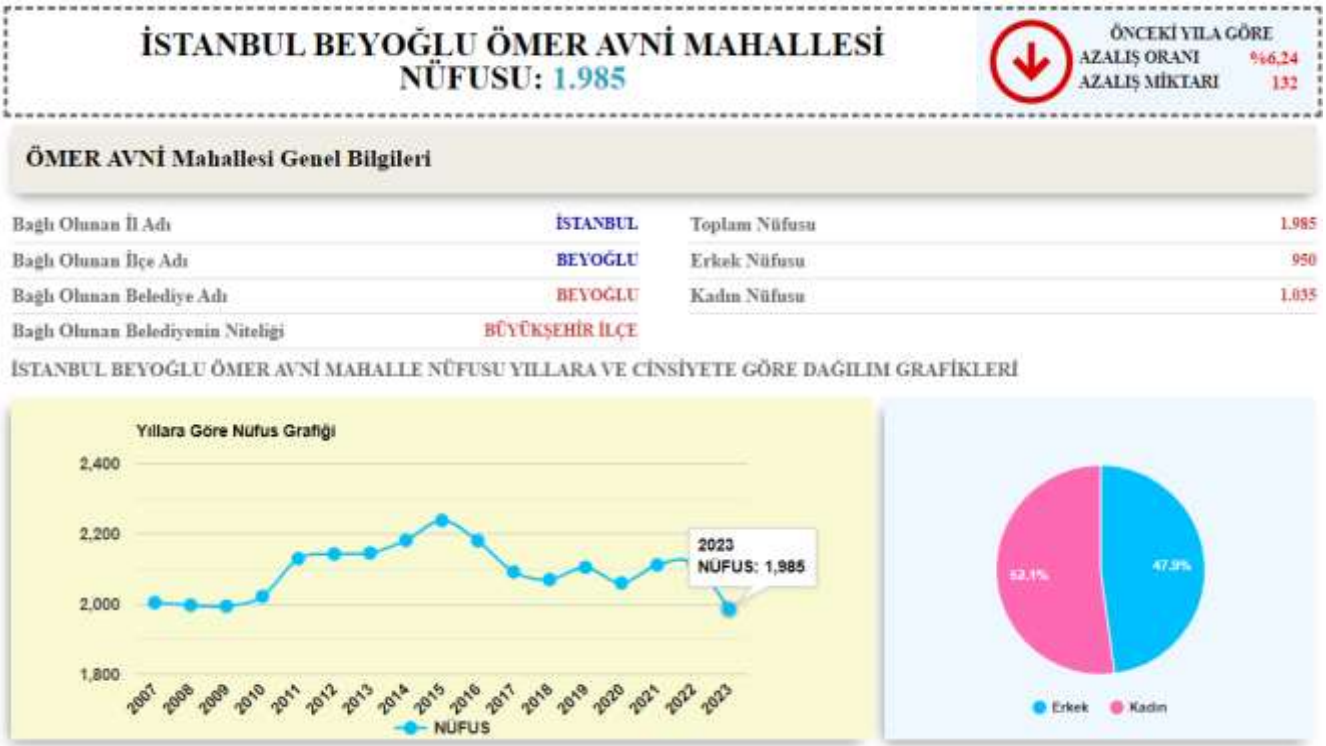


Depremsellik

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

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

Ömeravni Mahallesi



Ömeravni Mahallesi, 2023 nüfusuyla Beyoğlu 45 mahallesi arasında 25. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com
Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Kaynak: İBB

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

NÜFUS: 2060 Kişi

KONUT ALANI: 3,6 Ha

TİCARET ALANI: 4,4 Ha

TOPLAM ALAN: 23,7Ha

YOĞUNLUK: 225 ki/ha

YAPI ADEDİ: 393 Adet

Mahalle 17. asırda bu mahallede bir Camii yaptıran Reis-ül Küttab Ömer Avni Efendi'nin adını taşıyor.

Ayaspaşa mahallesinin resmi adıdır. Fındıklı semtin bir kısmı Ömeravni mahallesindedir. (Fındıklı semtin diğer kısmı Pürtelaş mahallesindedir.)

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

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.

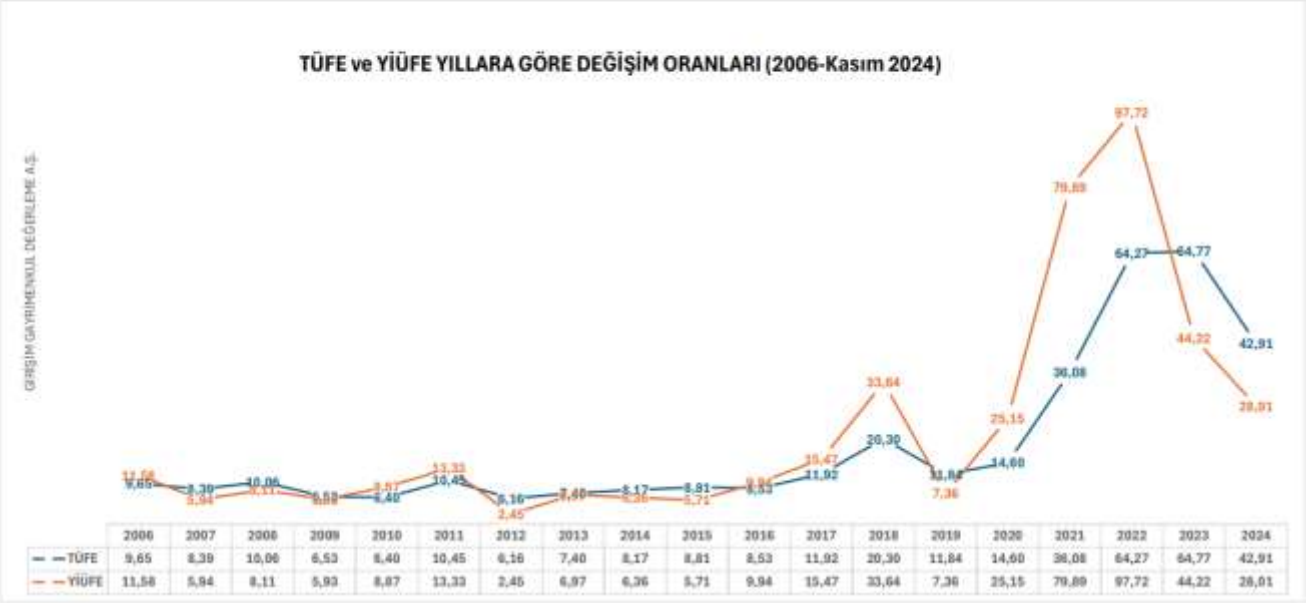
Enflasyonun Belirleyicileri

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	0,16	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,83	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	2,81	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,89	0,96	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]

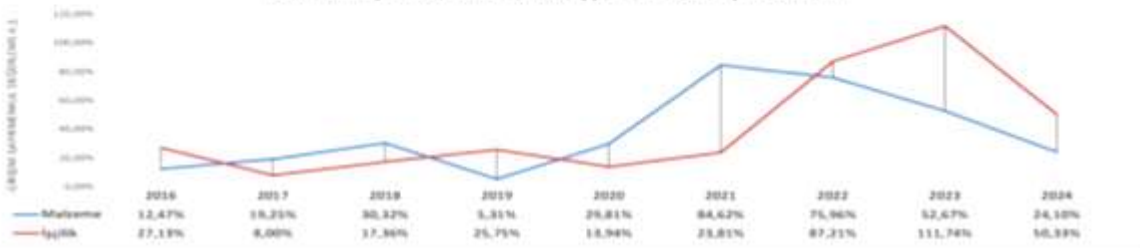
Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık Annual
	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)-Monthly change (%)												
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,46	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,60	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	1,28	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,38	-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	1,78	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,36	-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	0,82	1,11	6,97
2014	3,32	1,36	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	1,06	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,94	1,03	-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	0,64	2,00	2,88	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	2,38	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,69	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,58	5,24	9,69	16,08	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	1,96	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

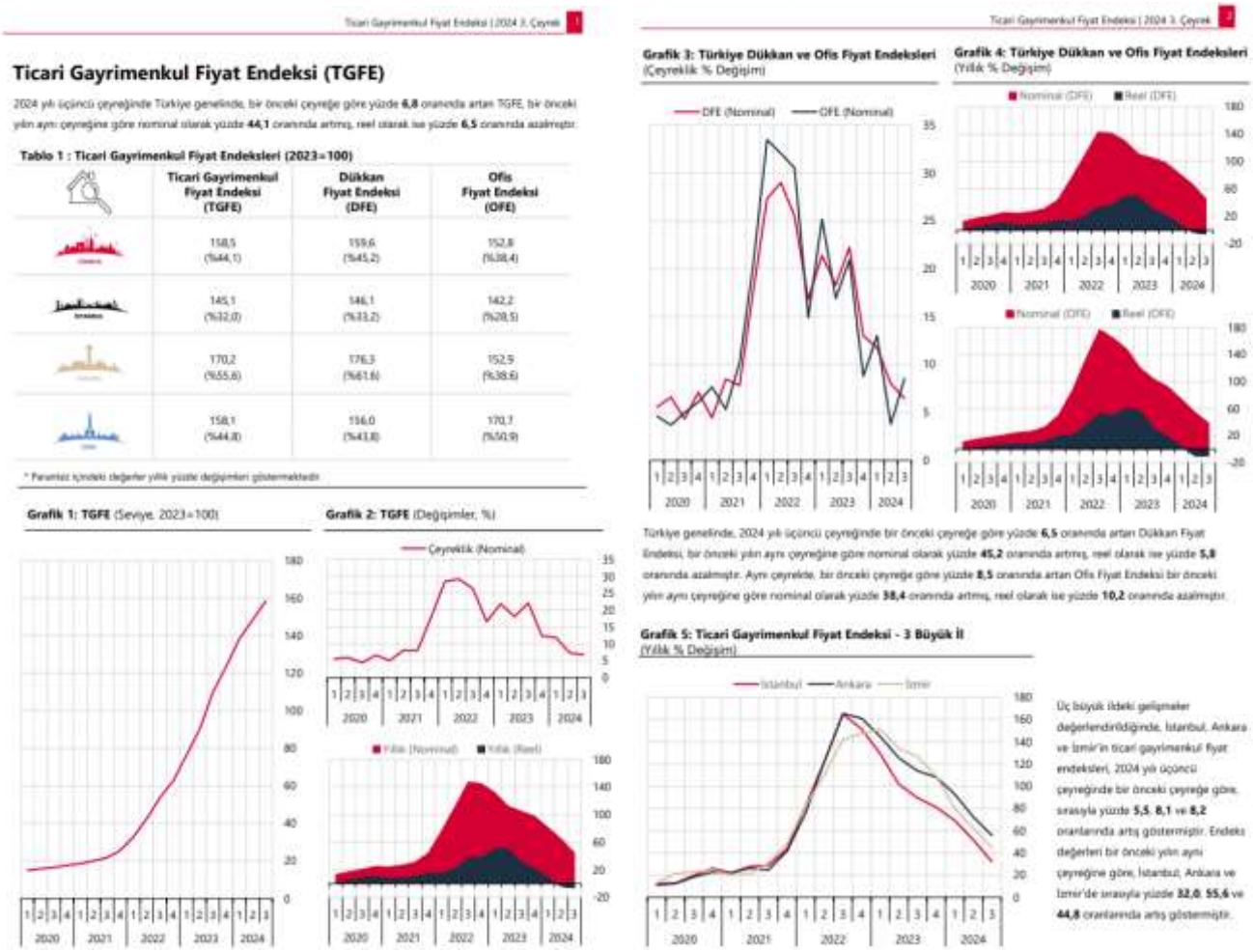
Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

Yıl	Ay	F İnşaat Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	41 Binalar Toplam	Malzeme	İşçilik	41.00.1 Konut amaçlı binalar Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	41.00.2 Konut amaçlı olmayan binalar Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,00		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%	131,38	26,77%	116,32	113,02	131,40	116,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	116,64	113,75	131,46
2017	12	136,14	16,56%	136,38	19,94%	142,28	6,37%	137,28	135,28	142,02	136,77	15,40%	134,49	19,25%	141,90	8,00%	138,80	137,80	142,43
2018	12	173,87	27,69%	176,23	29,21%	167,19	17,49%	175,33	176,12	166,79	173,56	26,98%	175,25	30,32%	166,53	17,38%	175,76	176,74	167,79
2019	12	192,25	10,76%	184,81	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	245,38	25,32%	241,82	30,84%	238,74	13,74%	246,79	241,56	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,41	13,84%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,14%	447,74	85,17%	396,07	24,01%	401,78	449,90	396,22	398,96	66,86%	442,30	84,62%	395,42	65,61%	410,97	460,62	399,12
2022	12	719,25	78,40%	797,69	78,00%	694,95	87,41%	716,43	794,90	696,25	708,73	78,54%	776,25	75,96%	693,06	87,21%	740,56	804,87	697,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,89	54,26%	1175,34	111,84%	1192,25	1186,66	1177,19	1182,80	66,90%	1186,13	52,87%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1186,32
2024	09	1680,66	31,35%	1496,43	23,12%	1770,19	51,29%	1671,63	1486,52	1770,44	1662,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,53%	1666,09	1522,34	1806,30

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

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKS DEĞİŞİM ORANLARI





4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu mağaza/büro nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, İnönü Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 560,63 m2 yüzölçümlü 5 ada 7 parsel "ÜÇ BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI" vasıflı olup, üzerinde 3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 normal kattan ibaret bina bulunmaktadır.

3. Bodrum Katta; Sığınak, Su Deposu, Kazan Dairesi, Ortak Alanlar,
2. Bodrum Katta; 1 B.B. No.lu Mağaza, Kapıcı Odası, Mutfak, binaya ait ortak alanlar,
1. Bodrum Katta; Giriş Holü, 2 B.B. no.lu bağımsız bölüme ait mağaza,
Zemin Katta; 2-3 B.B. no.lu mağazalar,
1. Normal Katta; 4 ve 5 B.B. no.lu bürolar,
2. Normal Katta; 6 ve 7 B.B. no.lu bürolar,
3. Normal Katta; 8 ve 9 B.B. no.lu bürolar,
4. Normal Katta; 10 ve 11 B.B. no.lu bürolar,
5. Normal Katta; 12 ve 13 B.B. no.lu daireler,
6. Normal Katta; 14 ve 15 B.B. no.lu daireler bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina B.A.K tarzda, dış cepheleri mantolama üzeri boyalıdır. İç kısımların işçilik ve malzeme kalitesi 1. Sınıftır.

Ofis, Konut ve Mağaza girişleri 1. Bodrum Kattan (kuzey yönünden) İnönü Caddesinden sağlanmaktadır.

2 ve 3 No.lu B.B. girişleri zemin kat seviyesindendir. Ofis katları için 2, konut katları için 1 adet olmak üzere 3 asansör bulunmaktadır. Alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye hizmetinden yararlanmaktadır.

5145417 Başvuru Numaralı, 04.05.2019 Düzenleme Tarihli, RD4U4TNE Belge No.lu, **2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümler için birlikte 951 m² alan için düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır**.

2. ve 3. Bodrum Kat, Zemin Kat, 1., 2. ve 3. Normal Katlarda yer alan tüm bağımsız bölümler Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. 2 ve 3 No.lu B.B.'ler için birlikte 951 m² Yapı Kayıt Belgesi bulunması nedeniyle birlikte değerlendirilmiştir.

Değerlemeye konusu taşınmazların kat bazlı alan detayları tablodadır.

KAT	ALAN (m2)
2. Bodrum Kat	412,00
1. Bodrum Kat	951,00
Zemin Kat	
1. Normal Kat	497,00
2. Normal Kat	497,00
3. Normal Kat	497,00
TOPLAM	**2.854,00**

2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümler için birlikte 951 m² için Yapı Kayıt Belgesi bulunduğu yukarıda belirtilmiştir.

Her 2 bağımsız bölüm fiili olarak birlikte kısmen banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Her 2 bağımsız bölümün arka kısımları ise ayrı olarak farklı kiracılar tarafından kullanılmaktadır.

Aşağıdaki açıklamaları kat planına göre yapılmıştır.

(1) Bağımsız Bölüm No.lu Mağaza

Binanın 2. Bodrum Katında konumlu, hali hazırda boş durumda ve depo, kazan dairesi, jeneratör odası amaçlı kullanılmakta olup yaklaşık 412 m² brüt alanlıdır. Zemin seramik kaplama, duvarları ve tavan boyalı durumdadır.

(2) Bağımsız Bölüm No.lu Mağaza

Tapu kaydında 1. Bodrum Katta yer almakla birlikte, kat planında kısmen zemin katta, diğer kısmı 1. Bodrum katın tamamında yer almaktadır. Zemin kattan 1. Bodrum Kata merdivenle yarım kat inilmekte, 1. Bodrum Katta da kadem bulunmakta olup, merdivenle yarım kat ön cephe yönünde inilmektedir. Bölünme tarafında yaklaşık 30 m² zemini yükseltilmiş Müdür Odası yapılmıştır.

Banka şubesi olarak kullanılan kısım, 2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümlerin zemin kat alanları ile 2 No.lu bağımsız Bölümün 2. Bodrum kat ön cephe bölümüdür.

2 No.lu Bağımsız Bölüm 2 Bodrum bölümü banka şubesinin deposu amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmaz tapu ve projesine göre mağaza bölümünden ibaret olup yaklaşık 571 m² brüt alanlıdır. Banka kullanımında olan bölüm; 2 Oda, Koridor, Arşiv, Kasa ve WC hacimlerinden ibaret, başka firma kullanımında olan bölüm Oda, Ofis ve WC hacimlerinden ibarettir. Banka bölümü zeminleri; seramik kaplama, duvarları ve tavanları boyalı durumda, diğer bölüm zeminleri; laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmalıdır.

Not; taşınmaz projesinde 1. Bodrum ve Zemin Katta yer almakta olup, tapu kaydında 1. Bodrum Katta yer almaktadır.

(3) Bağımsız Bölüm No.lu Mağaza

Binanın Zemin Katında konumlu olup hali hazırda ön cephe bölümü 2 No.lu Bağımsız Bölümle birlikte banka şubesi amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmaz projesine göre mağaza bölümünden ibaret olup yaklaşık 380 m² brüt alanlıdır. Arka bölüm kademeli olup, kademe hizasından bölünmüş olarak arka bölümü farklı firma tarafından kiralık olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın zeminleri; seramik kaplama, duvarları saten boyalı, tavanları asma tavan ve spot aydınlatmalıdır.

(4) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

1. Normal Katta, bina girişine göre ön, asansör çıkışına göre sol tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro ve Bay-Bayan WC hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 262 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın içi görülememiş olup kiracısının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

(5) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

1. Normal Katta, bina girişine göre arka, asansör çıkışına göre sağ tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro ve Bay-Bayan WC hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 235 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın içi görülememiş olup yerinde diş polikliniği amaçlı kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

(6) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

2. Normal Katta, bina girişine göre ön, asansör çıkışına göre sol tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro ve Bay-Bayan WC hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 262 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın içi görülememiş olup kiracısının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

(7) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

2. Normal Katta, bina girişine göre arka, asansör çıkışına göre sağ tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro ve Bay-Bayan WC ibaret olup yaklaşık 235 m² brüt alanlıdır.

Taşınmazın içi görülememiş ve boş durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.

(8) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

3. Normal Katta, bina girişine göre ön, asansör çıkışına göre sol tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro, Ofis ve Temizlik Odası hacimlerinden ibaret olup yaklaşık 262 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın içi görülememiş ve boş durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.

(9) Bağımsız Bölüm No.lu Büro

3. Normal Katta, bina girişine göre arka, asansör çıkışına göre sağ tarafta yer almaktadır. Mimari projesine göre; Büro ve Bay-Bayan WC ibaret olup yaklaşık 235 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın içi görülememiş ve boş durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Hareketliliğin yüksek olduğu İnönü Caddesine cepheli olması. ✓ Ulaşımın kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda, Taksim Meydanı'na yakın olması. ✓ Sosyal, kültürel ve eğitim alanlarına yakın olması.	**ZAYIF** ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (40 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması.
FIRSAT ✓ GALATAPORT projesinin bölgeye getireceği ofis ihtiyacı.	**TEHDİT** ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

Mağaza nitelikli 2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümlerin iç kullanımında proje harici hususlar bulunmakla birlikte Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin içlerinde ihtiyaca yönelik düzenlemeler yapılmak birlikte basit tadilat niteliğinde değerlendirilmiştir.
Açıklamalar 4.4.'te yapılmıştır.

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

Mağaza nitelikli 2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümlerin iç kullanımında proje harici hususlar bulunmakla birlikte Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin içlerinde ihtiyaca yönelik düzenlemeler yapılmak birlikte basit tadilat niteliğinde oldukları yeniden ruhsat alınmasını gerektirmeyeceği değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm hali hazırda boştur. 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar kısmen banka şubesi ve kısmen ofis olarak kullanılmaktadır. Normal katlarda 4, 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız bölüm numaralı, "büro" nitelikli taşınmazlar ise kiracıları tarafından işyeri 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 Dükkan (Mağaza) Emsalleri

Emsal 1 PLATİN Team / 0532 633 13 35

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 30 m² Bodrum, 150 m² Zemin Katından ibaret toplam 180 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 36.000.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 150 m², Bodrum Kat: (30/3) m²= 10 m² (Toplam: 160 m²), Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir). Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 2 REMAX Joker / 0533 332 76 12

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin+ Asma Katında konumlu, 240 m² Bodrum, 270 m² Zemin, 240 m² Asma Katından ibaret toplam 750 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 75.500.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 270 m², Bodrum Kat: (240/3) m²= 80 m², Asma Kat: (240/2) m²= 120 m² (Toplam: 470 m²), Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3, Asma Kat 1/2 oranında indirgenmiştir). Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3 CİHANGİR Gayrimenkul / 0532 201 44 98

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 250 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 57.500.000-TL bedelle satılıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 4 REMAX Hane 2 / 0532 503 94 41

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 400 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 80.000.000-TL bedelle satılıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 5 TURYAP Beyoğlu / 0532 322 21 59

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Bodrum + Zemin Katında konumlu, 22 m² Bodrum, 40 m² Zemin Katından ibaret toplam 62 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 9.500.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 40 m², Bodrum Kat: (22/3) m²= 7 m² (Toplam: 47 m²), Bodrum Kat, Zemin Katına 1/3 oranında indirgenmiştir). Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 6 Sahibinden / 0541 553 86 18

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 40 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 10.000.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Gümüşsuyu	B+ZK	36.000.000	160	1194535217	30.11.2024	Platin Team	(532) 633-1335
2	Gümüşsuyu	B+ZK+Asma	75.500.000	470	1174131472	30.11.2024	Remax Joker	(533) 332-7612
3	Cihangir	ZK	57.500.000	250	1164647381	10.11.2024	Cihangir Gayrimenkul	(532) 459-2540
4	Pürtelaş Hasan	ZK	80.000.000	400	1156878680	30.11.2024	Remax Hane 2	(532) 503-9441
5	Pürtelaş Hasan	ZK	9.500.000	47	1192434979	21.11.2024	Turyap Beyoğlu	(532) 322-2159
6	Cihangir	ZK	10.000.000	40	1209651424	08.11.2024	Sahibinden	(541) 553-8618

Satılık Ofis Emsalleri

Emsal 1 KONUT Realty / 0 53 130 16 95

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın 4. Katında konumlu, 5+1 tip, 180 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 19.500.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 N-JOY Emlak / 0532 495 16 50

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın 1. Katında konumlu, 3+1 tip, 90 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 9.000.000-TL bedelle satılıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3 N-JOY Emlak / 0532 495 16 50

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın 2. Katında konumlu, 5+2 tip, 300 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 42.000.000-TL bedelle satılıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 4 KEREM Gayrimenkul/0542 792 80 40

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın 3. Katında konumlu, 8 odalı, 240 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 36.500.000-TL bedelle satılıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 5 BD Emlak/0542 828 62 24

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın 2. Katında konumlu, 3+1 tip, 140 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 22.000.000-TL bedelle satılıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Ofis Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Gümüşsuyu	4.NK	19.500.000	180	1212563103	30.11.2024	Konut Realty	(532) 130-1695
2	Cihangir	1.NK	9.000.000	90	1212148739	19.11.2024	N-Joy Emlak	(532) 495-1650
3	Kocatepe	2.NK	42.000.000	300	1191555294	19.11.2024	N-Joy Emlak	(532) 495-1650
4	Katip M.Çelebi	3.NK	36.500.000	240	1201209537	02.12.2024	Kerem Gayrimenkul	(542) 792-8040
5	Şehit Muhtar	2.NK	22.000.000	140	1127760404	22.11.2024	BD Emlak	(542) 828-6224

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

Satılık Dükkan (Mağaza) Kroki

Satılık Ofis Kroki

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

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Gümüşsuyu	B+ZK	36.000.000	160	225.000	-5,00%	213.750	0,00%	10,00%	235.125
2	Gümüşsuyu	B+ZK+Asma	75.500.000	470	160.638	-5,00%	152.606	3,00%	10,00%	172.445
3	Cihangir	ZK	57.500.000	250	230.000	-5,00%	218.500	0,00%	-5,00%	207.575
4	Pürtelaş Hasan	ZK	80.000.000	400	200.000	-5,00%	190.000	3,00%	-3,00%	190.000
5	Pürtelaş Hasan	ZK	9.500.000	47	202.128	-5,00%	192.021	-10,00%	5,00%	182.420
6	Cihangir	ZK	10.000.000	40	250.000	-5,00%	237.500	-10,00%	0,00%	213.750
Ortalama TL/m2					**211.294**		**200.730**			**200.219**

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

Dükkan (mağaza) emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiştir. Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu birim fiyatları 200.219 TL/m² bulunmuş, Cadde cephesi için ortalama **200.000 TL/m²** kabul edilmiştir.

Diğer katların konum kullanıma oransal birim değerleri 5.1.5. değer belirleme bölümünde açıklanmıştır.

Satılık Ofis Uyumlaştırma Tablosu

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Gümüşsuyu	4.NK	19.500.000	180	108.333	-5,00%	102.917	-3,00%	5,00%	104.975
2	Cihangir	1.NK	9.000.000	90	100.000	-5,00%	95.000	-5,00%	5,00%	95.000
3	Kocatepe	2.NK	42.000.000	300	140.000	-5,00%	133.000	0,00%	-5,00%	126.350
4	Katip M.Çelebi	3.NK	36.500.000	240	152.083	-5,00%	144.479	0,00%	-5,00%	137.255
5	Şehit Muhtar	2.NK	22.000.000	140	157.143	-5,00%	149.286	0,00%	-10,00%	134.357
Ortalama TL/m2					**131.512**		**124.936**			**119.587**

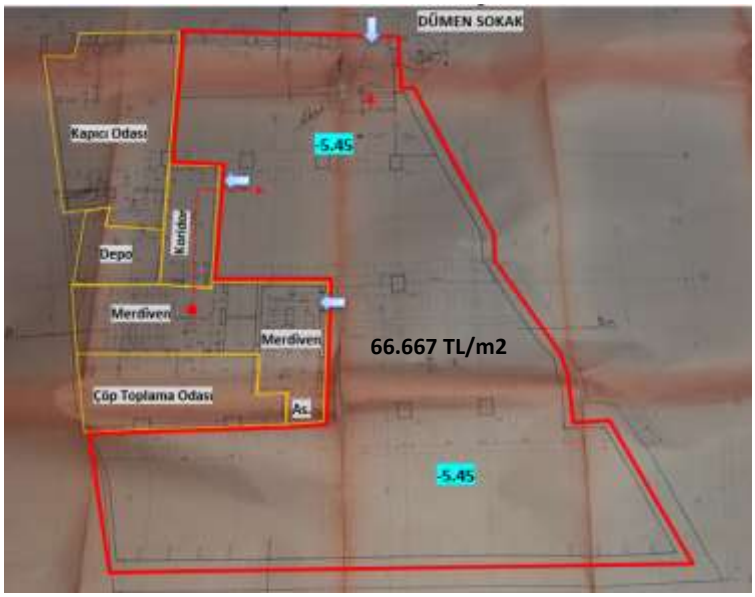
Ofis emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu birim fiyatları 119.587 TL/m² bulunmuş, arka cephede kalan 5, 7 ve 9 B.B. No.lu ofisler için anlamlı boğaz görüşü olmadığından 120.000 TL/m², İnönü Caddesi cepheli 4, 6 ve 8 B.B. No.lu ofisler için görünürlük dikkate alınarak yaklaşık %10 fazlası ile **130.000 TL/m²** kabul edilmiştir.

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

Satılık dükkan emsal çalışması sonucu, zemin kat brüt alana göre ortalama birim fiyat **200.000 TL/m²** kabul edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin değerleri kıyasen belirlenmiştir.

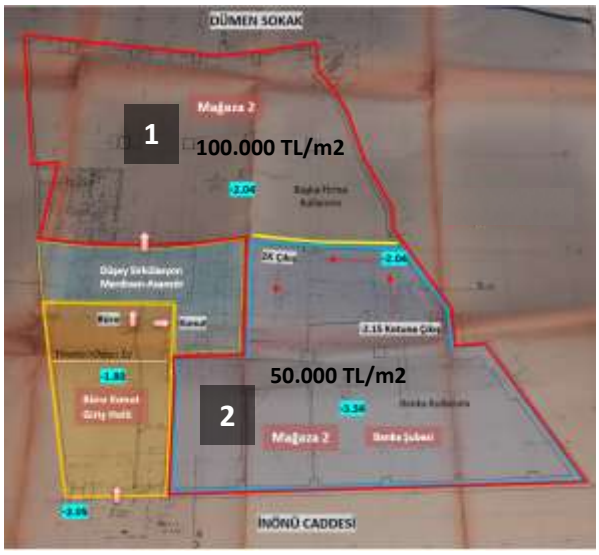
1 No.lu Bağımsız Bölüm

Tapuda mağaza nitelikli olmakla birlikte fiili olarak depo niteliklidir. Yerinde de teknik mahal olarak kullanılmaktadır. Ancak arka cephede yola çıkış olması dikkate alınarak Zemin Kata göre 1/3 oran kabulü ile **66.667 TL/m² değer takdir edilmiştir.**



2 No.lu Bağımsız Bölüm (Kısmen 1. Bodrum Katta kısmen Zemin Katta yer almaktadır)

1. Bodrum Kat Alanı

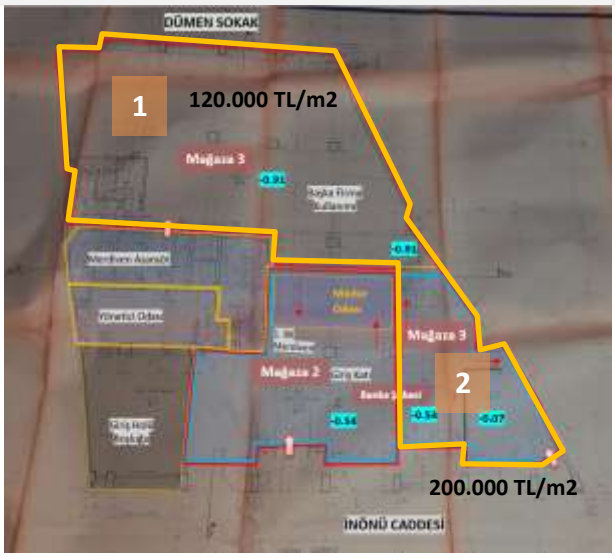


Zemin Kat Alanı

2 No.lu Bağımsız Bölümün 1. Bodrum Kat alanı yarım kat kademeli olarak 2 bölümden oluşmaktadır. **Şekilde "1" ile gösterilen bölüm** -2.04 kotunda olup farklı firma tarafından kiralık olarak kullanılmaktadır. Arka cephede 1 . Kat durumundadır. Bu bölüm yaklaşık 235 m² olup Zemin Katın 1/2's, ile **100.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.**

Şekilde "2" ile gösterilen bölüm -3.34 kotunda yer almakta olup, doğal ışık ve havalandırması bulunmamaktadır. Banka şubesinin deposu olarak kullanılmakta olup (yaklaşık 226 m²) soldaki şekilde "**1**" ile gösterilen bölümün %50'si (Zemin katın 1/4'ü) oranı ile **50.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.**
Sağdaki şekilde "**3**" ile gösterilen, 2 No.lu Bağımsız Bölümün **zemin kat alanı** yaklaşık 110 m² olup **200.000 TL/m² değer takdir edilmiştir**.

3 No.lu Bağımsız Bölüm (Zemin Katta yer almakla birlikte arka bölümle kot farkı bulunmaktadır)



Yukarıda "**1**" ile gösterilen bölüm yaklaşık 301 m² olup farklı firma tarafından kiralık olarak kullanılmaktadır. "**2**" ile gösterilen bölüm ise İnönü Caddesi cepheli olup yaklaşık 80 m² alanlı ve 2 No.lu Bağımsız Bölüm yol cephesi ile birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
"2" ile gösterilen bölüm için 200.000 TL/m², "1" ile gösterilen bölüm için %60 oranla 120.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Ofis Nitelikli 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler.

5, 7 ve 9 B.B. No.lu ofisler için anlamlı boğaz görüşü olmadığından 120.000 TL/m², İnönü Caddesi cepheli 4, 6 ve 8 B.B. No.lu ofisler için görünürlük dikkate alınarak yaklaşık %10 fazlası ile **130.000 TL/m²** kabul edilmiştir.

Yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda, bağımsız bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Proje Kat	Nitelik	Bölüm ~m²	B.B. ~m²	TL/m²	Değer (TL)	B.B. Değeri (TL)
1	2. Bodrum Kat	Mağaza	412,00	**412,00**	66.667	27.470.000	**27.470.000**
2	Zemin Kat	Mağaza (Şube)	110,00	**571,00**	200.000	22.000.000	**56.800.000**
	1. Bodrum Kat	Mağaza	235,00		100.000	23.500.000	
	1. Bodrum Kat	Mağaza (Şube Depo)	226,00		50.000	11.300.000	
3	Zemin Kat Ön	Mağaza (Şube)	80,00	**381,00**	200.000	16.000.000	**52.120.000**
	Zemin Kat Arka	Mağaza	301,00		120.000	36.120.000	
4	1. NK	Büro	262,00	**262,00**	130.000	34.060.000	**34.060.000**
5	1. NK	Büro	235,00	**235,00**	120.000	28.200.000	**28.200.000**
6	2. NK	Büro	262,00	**262,00**	130.000	34.060.000	**34.060.000**
7	2. NK	Büro	235,00	**235,00**	120.000	28.200.000	**28.200.000**
8	3. NK	Büro	262,00	**262,00**	130.000	34.060.000	**34.060.000**
9	3. NK	Büro	235,00	**235,00**	120.000	28.200.000	**28.200.000**
9 Bağımsız Bölüm		**Toplam**	**2.855,00**	**2.855,00**		**323.170.000**	**323.170.000**

9 Bağımsız Bölüm için toplam 323.170.000 TL Pazar Değeri takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

Bağımsız bölüm özellikleri nedeniyle uygun kapitalizasyona esas emsal bulunamadığından gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Emsal Açıklama Kiralık Dükkân

Emsal 1 CENTURY Forever / 0534 063 33 15

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 160 m² Zemin, 150 m² Asma, 50 m² Bodrum Katından ibaret toplam 360 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz, aylık 250.000-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 160 m², Bodrum Kat: (50/3) m²= 15 m², Asma Kat: (150/2) m²= 75 m², (Toplam: 250 m²). Asma Kat 1/2, Bodrum Kat 1/3 oranında Zemin Katına indirgenmiştir). Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 2 TUNÇSAN Gayrimenkul / 0555 524 34 34

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu 100 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 120.000-TL bedelle kiralıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 3 Sahibinden / 0533 388 63 28

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu 40 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 50.000-TL bedelle kiralıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 4 YILDIZ Emlak / 0506 255 09 20

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu 27 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 43.000-TL bedelle kiralıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 5 BOZUYUK Emlak / 0506 899 30 68

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 180 m² Zemin, 120 m² Bodrum, 100 m² Asma Katından ibaret toplam 400 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz, aylık 375.000-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 180 m², Bodrum Kat: (120/3) m²= 40 m², Asma Kat: (100/2) m²= 50 m², (Toplam: 270 m²). Asma Kat 1/2, Bodrum Kat 1/3 oranında Zemin Katına indirgenmiştir). Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Kiralık Dükkân Emsalleri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Gümüşsuyu	B+ZK+Asma	250.000	250	1186864063	22.11.2024	Century 21 Forever	(534) 063-3315
2	Şehit Muhtar	ZK	120.000	100	1173069341	26.11.2024	Tunçsan Gayrimenkul	(555) 524-3434
3	Katip Mustafa	ZK	50.000	40	1186678587	29.11.2024	Sahibinden	(533) 388-6328
4	Şehit Muhtar	ZK	43.000	27	1214683357	02.12.2024	Yıldız Emlak	(506) 255-0920
5	Hacımimi	B+ZK+Asma	375.000	270	1195442231	28.11.2024	My Proje Gayrimenkul	(532) 715-2655

Kiralık Dükkân Kroki

Kiralık Dükkân Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Gümüşsuyu	B+ZK+Asma	250.000	250	1.000	-10,00%	900	0,05%	-15,00%	765
2	Şehit Muhtar	ZK	120.000	100	1.200	-10,00%	1.080	-4,98%	-20,00%	810
3	Katip Mustafa	ZK	50.000	40	1.250	-10,00%	1.125	-6,99%	-15,00%	878
4	Şehit Muhtar	ZK	43.000	27	1.593	-10,00%	1.433	-7,43%	-25,00%	969
5	Hacımimi	B+ZK+Asma	375.000	270	1.389	-10,00%	1.250	0,72%	-35,00%	822
Ortalama TL/m2					**1.286**		**1.158**			**849**

1-6 No.lu emsalin Bodrum Kat alanları Zemin Katına 1/3 oranında, Asma Kat alanlarıı Zemin Katına 1/2 oranında indirgenerek tabloya yansıtılmıştır.

Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu aylık kira birim fiyatları 849 TL/m² bulunmuş, **850 TL/m²** kabul edilmiştir.

Kiralık Ofis Emsalleri

Emsal 1 COLDWELL Banker / 0544 308 07 72

2. Kat, sokak cephesinde yer alan, 235 m² alanlı değerleme konusu taşınmaz aylık 95.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 FİRST Plan Gayrimenkul / 0530 783 37 20

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan binanın 6. Katında konumlu, 4+1 tip, 200 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz aylık 110.000-TL bedelle kiralıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 3 CEMİL İPEK Gayrimenkul / 0532 381 96 45

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan binanın 4. Katında konumlu, 2+1 tip, 120 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz aylık 62.000-TL bedelle kiralıktır. Konum bakımından değerleme konusu taşınmazlara kıyasla şerefiyesi yüksektir.

Emsal 4 KONUT Realty / 0532 130 16 95

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Taksim Meydanına yakın konumda yer alan binanın 4. Katında konumlu, 2+1 tip, 90 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz aylık 38.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5 KONUT Realty / 0532 516 36 90

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İnönü Caddesinde yer alan binanın 2. Katında konumlu, 140 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz aylık 85.000-TL bedelle kiralıktır (Deniz manzarası bulunması sebebiyle şerefiyesi yüksektir).

Kiralık Ofis Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Ömer Avni	2.NK	95.000	235	1206986618	25.11.2024	Coldwell Banker	(544) 308-0772
2	Gümüşsuyu	6.NK	110.000	200	1214873191	03.12.2024	First Plan Gayrimenkul	(555) 524-3434
3	Gümüşsuyu	4.NK	62.000	120	1180717480	06.11.2024	Cemil İpek Gayrimenkul	(532) 381-9645
4	Gümüşsuyu	2.NK	38.000	90	1203345445	13.11.2024	Konut Realty	(532) 130-1695
5	Ömer Avni	1.NK	85.000	140	1212733787	22.11.2024	Konut Realty	(532) 516-3690

Kiralık Ofis Kroki

Kiralık Ofis Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Ömer Avni	2.NK	95.000	235	404	-5,00%	384	-0,86%	0,00%	381
2	Gümüşsuyu	6.NK	110.000	200	550	-5,00%	523	-1,97%	-15,00%	434
3	Gümüşsuyu	4.NK	62.000	120	517	-5,00%	491	-4,52%	-10,00%	420
4	Gümüşsuyu	2.NK	38.000	90	422	-5,00%	401	-5,47%	0,00%	379
5	Ömer Avni	1.NK	85.000	140	607	-5,00%	577	-3,88%	-10,00%	497
ORTALAMA TL/m2					500		475			422

Ofis emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Emsallerin pazarlık ve uyumlaştırma sonucu aylık kira birim fiyatları 422 TL/m² bulunmuş, **420 TL/m²** kabul edilmiştir.

5, 7 ve 9 B.B. No.lu ofisler için anlamlı boğaz görüşü olmadığından 420 TL/m², İnönü Caddesi cepheli 4, 6 ve 8 B.B. No.lu ofisler için görünürlük dikkate alınarak yaklaşık %10 fazlası ile **460 TL/m²** kabul edilmiştir.

Aylık Pazar Kiraları

Kiralık dükkân emsal çalışması sonucu, brüt alana göre zemin kat (şube) ortalama kira birim fiyat **850 TL/m²** bulunmuş, diğer bölümler için pazar değeri çalışmasında belirlenen bölüm bazlı oranlar uygulanmıştır.

Kiralık ofis emsal çalışması sonucu brüt alana göre ortalama kira birim fiyat **420 TL/m²-ay** kabul edilmiştir.

İnönü Caddesi'ne cepheli 4, 6 ve 8 B.B. no.lu ofisler için emsal ortalaması üzerinden yaklaşık %10 artışla 460 TL/m², Dümen Sokak cepheli 5-7 ve 9 no.lu bağımsız bölümler için anlamlı boğaz görüşü olmadığından 420 TL/m² değeri kabul edilmiştir.

Buna göre belirlenen bölüm ve bağımsız bölüm bazlı aylık pazar kiraları tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Proje Kat	Nitelik	Bölüm ~m²	B.B. ~m²	Kira TL/m²-ay	Kira TL/Ay	Takdir Edilen B.B. Kira TL/Ay
1	2. Bodrum Kat	Mağaza	412,00	**412,00**	283	117.000	**118.000**
2	Zemin Kat	Mağaza (Şube)	110,00	**571,00**	850	94.000	**200.000**
	1. Bodrum Kat	Mağaza	235,00		283	67.000	
	1. Bodrum Kat	Mağaza (Şube Depo)	226,00		170	38.000	
3	Zemin Kat Ön	Mağaza (Şube)	80,00	**381,00**	850	68.000	**222.000**
	Zemin Kat Arka	Mağaza	301,00		510	154.000	
4	1. NK	Büro	262,00	**262,00**	460	121.000	**120.000**
5	1. NK	Büro	235,00	**235,00**	420	99.000	**100.000**
6	2. NK	Büro	262,00	**262,00**	460	121.000	**120.000**
7	2. NK	Büro	235,00	**235,00**	420	99.000	**100.000**
8	3. NK	Büro	262,00	**262,00**	460	121.000	**120.000**
9	3. NK	Büro	235,00	**235,00**	420	99.000	**100.000**
9 Bağımsız Bölüm		**Toplam**	**2.855,00**	**2.855,00**		**1.198.000**	**1.200.000**

9 Bağımsız Bölüm için toplam kira 1.200.000 TL/Ay takdir edilmiştir.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu mağaza ve büro nitelikli gayrimenkuller kira getirili niteliktedir.

Ancak, farklı şerefiyeli konum ve kullanımlara (Zemin Kat, Bodrum Kat) ve cephelere sahip olduğundan, ayrıca kendi içinde bölümler halinde kullanıldığından her biri için uygun örnek veri bulunamaması, genel ortalamaya göre bir direkt kapitalizasyon çalışması yapılmasının hatalı sonuçlar vereceği değerlendirilerek, direkt kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

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

5.1.5.'te yapılan çalışma ile **9 Bağımsız Bölüm için toplam Pazar Değeri;**

323.170.000 TL takdir edilmiştir.

5.4.1.'te yapılan çalışma ile **9 Bağımsız Bölüm için toplam pazar kirası;**

1.200.000 TL/Ay takdir edilmiştir.

Bölüm ve Bağımsız Bölüm Bazlı Takdir Edilen Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları Tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Proje Kat	Nitelik	Bölüm ~m²	B.B. ~m²	Bölüm Değeri (TL)	Takdir Edilen B.B. Değeri (TL)	Bölüm Kira TL/Ay	Takdir Edilen B.B. Kira TL/Ay
1	2. Bodrum Kat	Mağaza	412,00	**412,00**	27.470.000	**27.470.000**	117.000	**118.000**
2	Zemin Kat	Mağaza (Şube)	110,00	**571,00**	22.000.000	**56.800.000**	94.000	**200.000**
	1. Bodrum Kat	Mağaza	235,00		23.500.000		67.000	
	1. Bodrum Kat	Mağaza (Şube Depo)	226,00		11.300.000		38.000	
3	Zemin Kat Ön	Mağaza (Şube)	80,00	**381,00**	16.000.000	**52.120.000**	68.000	**222.000**
	Zemin Kat Arka	Mağaza	301,00		36.120.000		154.000	
4	1. NK	Büro	262,00	**262,00**	34.060.000	**34.060.000**	121.000	**120.000**
5	1. NK	Büro	235,00	**235,00**	28.200.000	**28.200.000**	99.000	**100.000**
6	2. NK	Büro	262,00	**262,00**	34.060.000	**34.060.000**	121.000	**120.000**
7	2. NK	Büro	235,00	**235,00**	28.200.000	**28.200.000**	99.000	**100.000**
8	3. NK	Büro	262,00	**262,00**	34.060.000	**34.060.000**	121.000	**120.000**
9	3. NK	Büro	235,00	**235,00**	28.200.000	**28.200.000**	99.000	**100.000**
9 Bağımsız Bölüm		**Toplam**	**2.855,00**	**2.855,00**	**323.170.000**	**323.170.000**	**1.198.000**	**1.200.000**

Not: Bağımsız Bölümler birleştirildiğinden bölüm bazlı değerler bilgi için gösterilmiştir.

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

Dosyasında Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamakla birlikte müşteriden temin edilen 19.03.1987 tarih 3099-22/8-987 No.lu "2981 Sayılı Yasa Kapsamındaki Yapının "Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni Birlikte" verilen Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır (Röleve Projesi üzerinde "*2981 Sayılı Yasaya Göre Ruhsat ve İskan Verildi*" kaşesi bulunmaktadır.)

Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi bulunması ve Kat Mülkiyeti kurulmuş olması dikkate alınarak yasal gerekliliği olan belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi 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 mağaza/ofis (Ticari) nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur.
2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin uyumsuzluklarına yönelik Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin içinde ihtiyaç dahilinde, hafif malzeme ile basit tadilat niteliğinde iç mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 4 – Tanımlar bölümünde

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

MADDE 59 – Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar 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 taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, nitelikli tadilat için Yapı Kayıt Belgesi bulunması, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunması ve Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması dikkate alınarak GYO portföyünde "Ticari Bağımsız Bölüm" olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin uyumsuzluklarına yönelik Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin içinde ihtiyaç dahilinde, hafif malzeme ile basit tadilat niteliğinde iç mahaller oluşturulması basit tadilat niteliğinde değerlendirilmiştir.

Yapı Kayıt Belgeli 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin bölünerek ve/veya birlikte kullanımlarına ilişkin açıklamalar ilgili bölümlerde yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, nitelikli tadilat için Yapı Kayıt Belgesi bulunması, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunması ve Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması dikkate alınarak GYO portföyünde "Ticari Bağımsız Bölüm" olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm no.lu "Mağaza" nitelikli, 1. Normal Katta 4 ve 5 No.lu, 2. Normal Katta 6 ve 7 No.lu, 3. Normal Katta 8 ve 9 No.lu ''Büro'' nitelikli 9 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri KDV Hariç toplam 323.170.000 TL, KDV/Stopaj hariç aylık Pazar Kirası toplam 1.200.000 TL takdir edilmiştir.

B.B No	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1	27.470.000,00	118.000,00
2	56.800.000,00	200.000,00
3	52.120.000,00	222.000,00
4	34.060.000,00	120.000,00
5	28.200.000,00	100.000,00
6	34.060.000,00	120.000,00
7	28.200.000,00	100.000,00
8	34.060.000,00	120.000,00
9	28.200.000,00	100.000,00
Toplam	**323.170.000,00**	**1.200.000,00**

Nihai olarak Toplam;

Pazar Değeri; 323.170.000,00 TL (ÜçyüzyirmiüçMilyonYüzyetmişBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası; 1.200.000,00 TL/Ay (BirMilyonİkiyüzBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

1 - Tapu Örnekleri

2 - TAKBİS Belgeleri

3 - Proje Bilgileri

4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

5 - Taşınmaz Fotoğrafları

6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri