

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ŞİŞLİ MAHALLESİ

1157 ADA / 3 PARSEL

**“4 ADET DÜKKAN,
24 ADET REZİDANS”**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026

RAPOR NO: 2025-072

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	12
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	12
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	13
3.i. 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.....	14
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	15
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	19
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	23
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	27
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	27
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	28
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	34
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	34
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	35
6.e. 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	35
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
6.g. 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	35
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)	35
7. SONUÇ	37
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
7.b. Nihai Değer Takdiri	37
8. RAPOR EKLERİ.....	38
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	38
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	38
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	38

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Değerleme Konusu	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindeki; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada, 3 Parselde bulunan 4 adet dükkan ve 24 adet rezidans pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Merkez Mahallesi, Akar Caddesi, No:3, İ Towers Rezidans Şişli – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-072
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No:403343)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI**TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ**

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	560.926.140,00 TL	13.047.828,33 USD	11.118.856,68 EUR
(*)31.12.2025 Tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

08.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-072

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No: 403343) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 29.12.2025 tarihli no.lu gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	06.01.2025		--	
Rapor No	2024-SPK-035		--	
Değer	261.244.000,00 TL (14 Adet Bağımsız Bölüm)		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, Sinpaş Genel Müdürlük PK:34349
Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 54 10 E-Mail: investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Web : <https://sinpasgyo.com/>
GYO Dönüşüm Tarihi : 22.05.2007
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 20.000.000.000 TL
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye: 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada, 3 Parselde yer alan 4 adet dükkân ve 10 adet rezidansın **pazar değerinin belirlenmesi** için **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS’ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS’nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**Pazar Değeri**”; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkullerin Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, **1157 ada, 3 Parselde** bulunan, **“36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI”** nitelikli, ana taşınmazda konumlu 4 adet dükkân ve 10 rezidanslardır.

Taşınmazların içinde yer aldığı bölge konut, ticaret ve turizm ağırlıklı gelişmiştir. Yakın çevresinde; Hilton Bomonti Otel, Cevahir Otel, Şişli Memorial Hotel, Perpa İş Merkezi, Feriköy Mezarlığı, D-100 Karayolu (İstanbul Çevre Yolu) bulunmaktadır.

• Taşınmazlara Ulaşım:

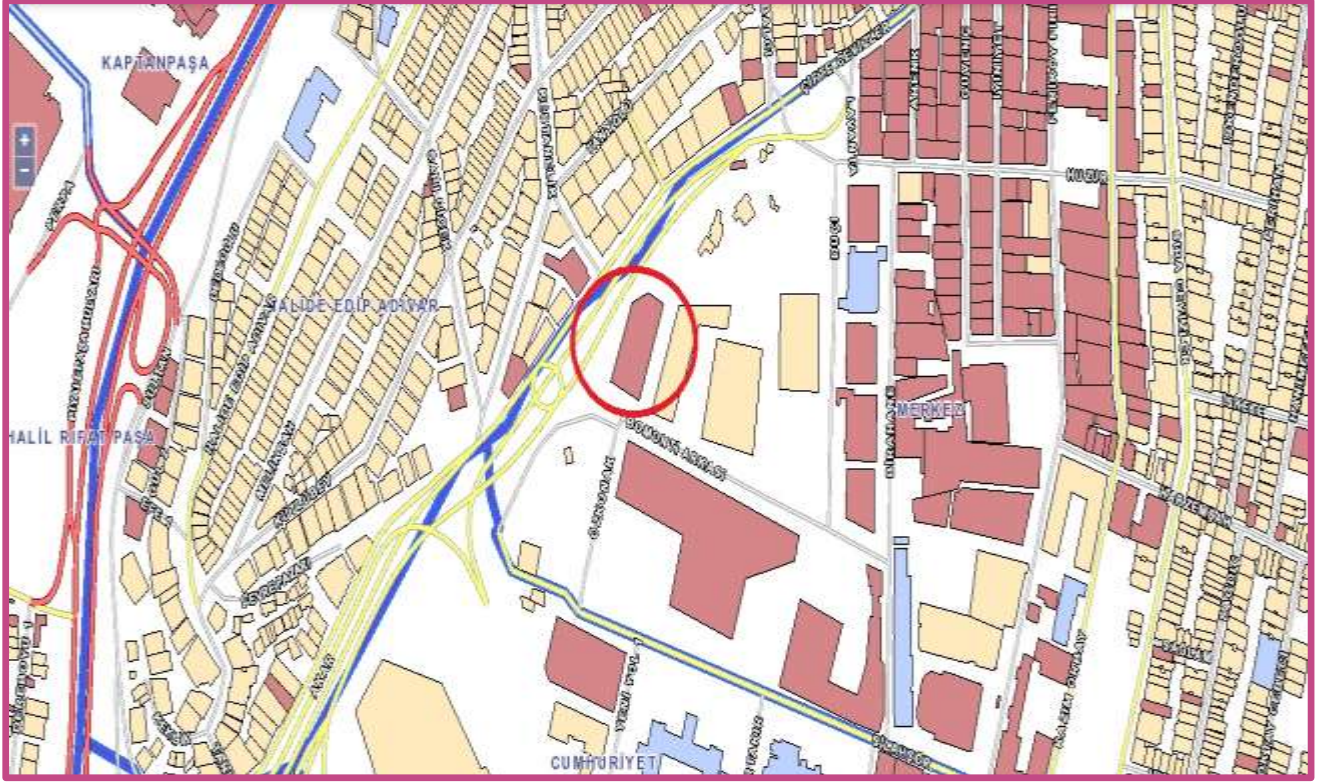
Taşınmazlar Akar Caddesi üzerinde yer almaktadır. D-100 Karayolu (İstanbul Çevre Yolu) üzerinde doğu istikamette ilerlerken, Şişli kavşağından merkeze dönüş yolunun bulunduğu kavşaktan güneye doğru girilir ve yaklaşık 800 m ilerledikten sonra Akar Caddesine girilir ve yaklaşık 600 m ilerledikten sonra Akar Caddesi üzerinde sol tarafta konumlu taşınmazlara ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| ○ D-100 Karayolu(İstanbul Çevre Yolu) | : 1200 m. |
| ○ Hilton Bomonti Otel | : 100 m. |
| ○ Feriköy Mezarlığı | : 1000 m. |
| ○ Cevahir Otel | : 500 m. |
| ○ Perpa İş Merkezi | : 600 m. |
| ○ Şişli Memorial Hastanesi | : 800 m. |

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 15.12.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Şişli
Mahalle	Şişli
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	1157
Parsel No	3
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	4.243,48 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI
Malik / Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
1		4	ZEMİN	DÜKKAN	81719072	108/10627	3738/141450
2		5	ZEMİN	DÜKKAN	81719073	108/10628	2114/141450
3		6	ZEMİN	DÜKKAN	81719074	108/10629	1786/141450
4		7	ZEMİN	DÜKKAN	81719075	108/10630	2064/141450
5		48	6.KAT	REZİDANS	81719116	109/10671	433/141450
6		50	6.KAT	REZİDANS	81719118	109/10673	1178/141450
7		58	7.KAT	REZİDANS	81719126	109/10681	1154/141450
8		110	15.KAT	REZİDANS	81719178	109/10733	472/141450
9		139	19.KAT	REZİDANS	81719207	110/10762	1303/141450
10		140	19.KAT	REZİDANS	81719208	110/10763	1052/141450
11		141	19.KAT	REZİDANS	81719209	110/10764	764/141450
12		142	19.KAT	REZİDANS	81719210	110/10765	507/141450
13		143	19.KAT	REZİDANS	81719211	110/10766	507/141450
14		144	19.KAT	REZİDANS	81719212	110/10767	507/141450
15		145	19.KAT	REZİDANS	81719213	110/10768	764/141450
16		146	19.KAT	REZİDANS	81719214	110/10769	1199/141450
17		147	20.KAT	REZİDANS	81719215	110/10770	247/141450
18		148	21.KAT	REZİDANS	81719216	110/10771	1412/141450
19		149	21.KAT	REZİDANS	81719217	110/10772	1124/141450
20		151	21.KAT	REZİDANS	81719219	110/10774	515/141450
21		152	21.KAT	REZİDANS	81719220	110/10775	515/141450
22		153	21.KAT	REZİDANS	81719221	110/10776	515/141450
23		155	21.KAT	REZİDANS	81719223	110/10778	1291/141450
24		160	22.KAT	REZİDANS	81719228	110/10783	525/141450
25		161	22.KAT	REZİDANS	81719229	110/10784	525/141450
26		164	23.KAT	REZİDANS	81719232	110/10787	1554/141450
27		165	23.KAT	REZİDANS	81719233	110/10788	1208/141450
28		172	24.KAT	REZİDANS	81719240	110/10795	1630/141450

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından 15.12.2025 tarihinde alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyanlar Hanesinde: Yönetim Planı (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 19.07.2013 – 14242
4,5,6,7,147 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde	Eklenti Bilgileri: T14 + T16 (Tip: Diğer) (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye) (4 nolu taşınmazlar üzerinde) T17 (Tip: Diğer) (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye) (5 nolu taşınmazlar üzerinde) T18 (Tip: Diğer) (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye) (6 nolu taşınmazlar üzerinde) T19 (Tip: Diğer) (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye) (7 nolu taşınmazlar üzerinde) T65 + T66 (Tip: Diğer) (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye) (147 nolu taşınmazlar üzerinde)
Tüm Bağımsız Bölümler	Şerhler Hanesinde: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır (99 yıllığına 1 TL bedelle) Malik / Lehtar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Tarih / Yevmiye: 14.02.2011 – 2502
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
4, 5, 6, 7, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 ve 151 Nolu Bağımsız Bölümler	Malik: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Payı / Payda: 1 / 1 Edinme Sebebi: Kat Mülkiyeti Tesisi Tarih / Yevmiye: 19.07.2013 – 14242
48, 50, 58, 110, 148, 149, 152, 153, 155, 160, 161, 164, 165 ve 172 Nolu Bağımsız Bölümler	Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisse Payı / Payda: 1 / 1 Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 05.09.2022 – 26129
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Boş Rehin: Borçlu: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 100.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır. (30.04.2019 tarih, 7263 yevmiye)
110, 148, 149, 152, 153, 155, 160, 161, 164, 165, 172, 48, 50, 58 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde	Boş Rehin: Borçlu: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 2. derecede, 360.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır. (22.11.2024 tarih, 30112 yevmiye)
139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 151, 4, 5, 6, 7 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde	Boş Rehin: Borçlu: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 2. derecede, 360.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır. (22.11.2024 tarih, 30110 yevmiye)

Tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde; taşınmaza ilişkin olarak **yönetim planının tapu siciline tescil edilmiş olduğu** ve bazı bağımsız bölümler için **eklentilere (T serisi alanlar)** ilişkin kayıtların bulunduğu görülmüştür. Söz konusu beyan ve eklenti bilgileri, taşınmazların kullanım bütünlüğünü ve site yönetimine ilişkin esasları açıklayıcı nitelikte olup uyarma/belirtme mahiyetindedir.

Şerhler hanesinde; **Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine**, parsel üzerinde yer alan elektrik altyapı tesisine ilişkin olarak **99 yıl süreli ve 1 TL bedelli kira şerhinin** bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu kira şerhi; elektrik dağıtım hizmetlerinin sürekliliğinin sağlanmasına yönelik hukuki ve teknik zorunluluklardan kaynaklanan, uygulamada yaygın olarak karşılaşılan rutin işlemler kapsamında değerlendirilmekte olup, taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde olumsuz etkileyecek nitelikte görülmemektedir.

Mülkiyet bilgilerinde; taşınmazların bir kısmının **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**, bir kısmının ise **Arı Finansal Kiralama A.Ş.** mülkiyetinde bulunduğu, edinim nedenlerinin sırasıyla kat mülkiyeti tesisi ve satış olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum, taşınmazların mülkiyet yapısını açıklayıcı nitelikte olup tapu siciline açıkça görülmektedir.

Rehinler hanesinde ise; **Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine**, farklı derecelerde ve tutarlarda tesis edilmiş ipotek kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu ipoteklerin, taşınmazlara ilişkin finansman teminine yönelik olarak tesis edilmiş olduğu, taşınmazların değerinin tespitine engel teşkil etmediği; ancak taşınmazların üçüncü kişilere devri aşamasında dikkate alınması gereken sınırlamalar oluşturduğu değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; tapu kayıtlarında yer alan beyanlar, kira şerhi ve ipoteklerin; taşınmazların kullanım amacına uygun olarak değerlendirilmesine ve değerinin tespitine engel teşkil etmediği, ancak mevcut ipotek kayıtlarının taşınmazların devri sırasında ilgili mevzuat ve kredi sözleşmeleri çerçevesinde işlem yapılmasını gerektirdiği, bununla birlikte gayrimenkullerin pazarlanabilirliğini tamamen ortadan kaldıran nitelikte sınırlamalar oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme 6.h. maddesinde ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

- TKGM Web Tapu portalından 09.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar tapuya;
 - 19/07/2013 tarih ve 14242 yevmiye numarası ile “Kat Mülkiyeti Tesis” yolu ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kaydedilmiştir.
- İstanbul İli, Şişli İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile müşteriden edinilen bilgiye göre taşınmazın imar ve hukuki durumunda son 3 yıl içinde herhangi yukarıda belirtilen mülkiyet tescilleri dışında bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından iletilen bilgi ve belgeler doğrultusunda; değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı **1157 ada, 3 parselin, 1/1000 Ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı** kapsamında; **H: Serbest, TAKS: 0,35–0,50, E: 3,00, ayrık nizam** yapılaşma koşullarında, “**MİA-1 (Merkezi İş Alanları)**” lejantlı alanda kaldığı anlaşılmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin **yazılı imar durumu belgesi**, yetkili idare olan **Küçükçekmece Belediyesi’nden** talep edilmiş; ancak söz konusu belgenin, rapor hazırlama süresi içerisinde idare tarafından **yazılı olarak temin edilememesi** nedeniyle, imar durumu değerlendirmesi; değerlendirme kuruluğu arşivinde yer alan bilgi ve belgeler ile **Şişli Belediyesi’ne ait resmî internet sitesi üzerinden erişilen e-İmar Planı sistemi** kapsamında paylaşılan **güncel plan verileri** esas alınarak yapılmıştır.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

YAPI RUHSATLARI						
S.No.	Tarih - No	Niteliği	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	31.03.2011 – 1-50	Yeni Yapı	V-A	213	6+30=36	41.126,56
2	31.05.2013 – 13/1-50	Tadilat	V-A	213	6+30=36	41.242,19

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
Ada-Parsel	Tarih - No	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1157-3	24.06.2013 - 1632562	V-A	213	36	41.242,19

MİMARİ PROJE BİLGİLERİ						
Ada-Parsel	Tarih - No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1157-3	22.05.2013	Tadilat	V-A	213	36	41.212,19

AÇIKLAMA	
Mimari Proje: 22.05.2013 tarihli Tadilat Projesi ana taşınmaz için alınmış olup, 213 bağımsız bölüm, 36 kat ve 41.212,49 m² alan için düzenlenmiştir. Yapı Ruhsatı: 31.05.2013 tarih ve 13/1-50 numaralı Tadilat Ruhsatı; 213 bağımsız bölüm, yol kotu altı 6 kat, yol kotu üstü 30 kat olmak üzere toplam 36 kat, bağımsız bölüm alanı ve ortak alanlar olmak üzere toplam 41.212,19 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi: 24.06.2013 tarih ve 1632562 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 31.05.2013 tarih ve 13/1-50 numaralı Tadilat Ruhsatı ile uyumludur. - Yerinde yapılan inceleme neticesinde mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.	

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

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi; Hoca Üveyz Mah. Koca Sinan Cad. No: 41 Fatih/İstanbul adresinde yer alan AVRASYA İSTANBUL Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.i. 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

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

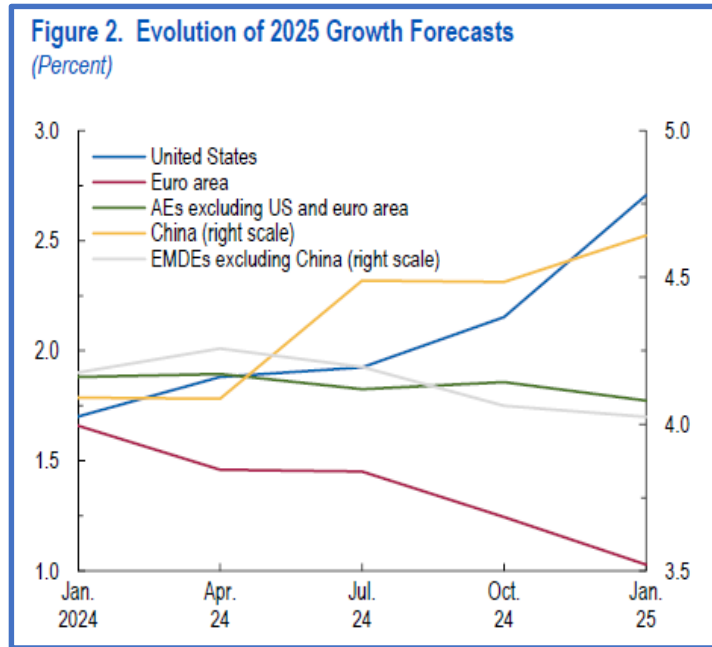
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

• Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

• Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda¹;

○ Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.



Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca soldaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.

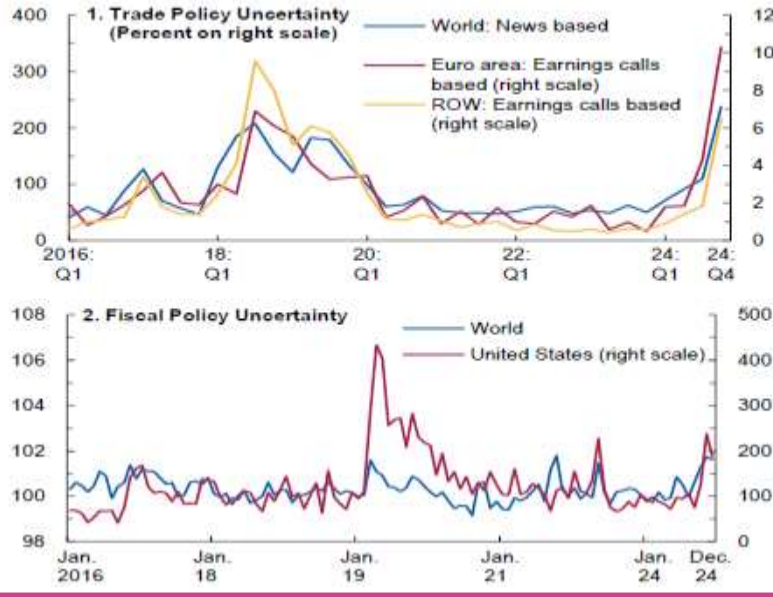
○ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

○ Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

¹ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



o Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının stagfasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”² raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

o Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sinama ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

• Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

• Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

• IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

• 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024’te yayımlanan Enflasyon Raporu’nda 2025 yılsonu tahmini %14’ten %21’e, 2026 yılsonu tahmini ise %9’dan %12’ye revize edilmiştir.³ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

² Global Economic Prospects, January 2025:

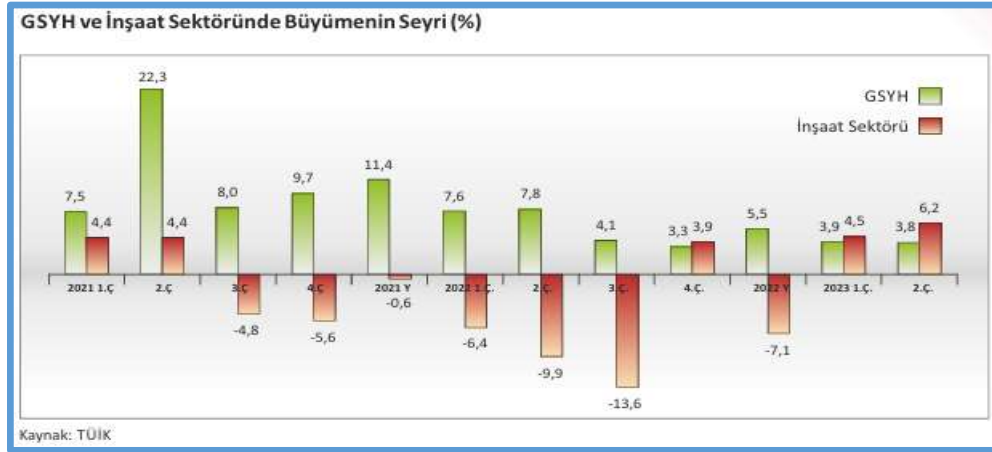
<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

³ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

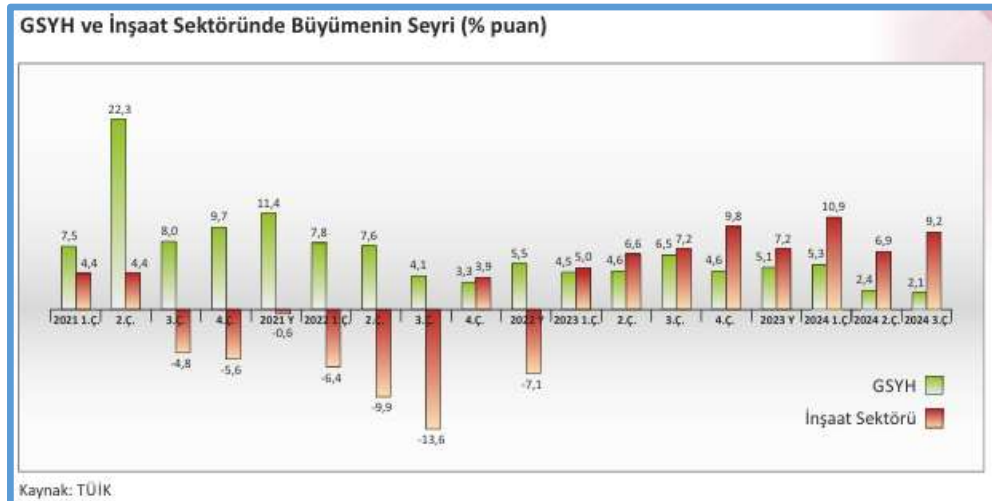
4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibarene bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Mühendisler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”⁴ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”⁵ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)’nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.



TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılı başı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile

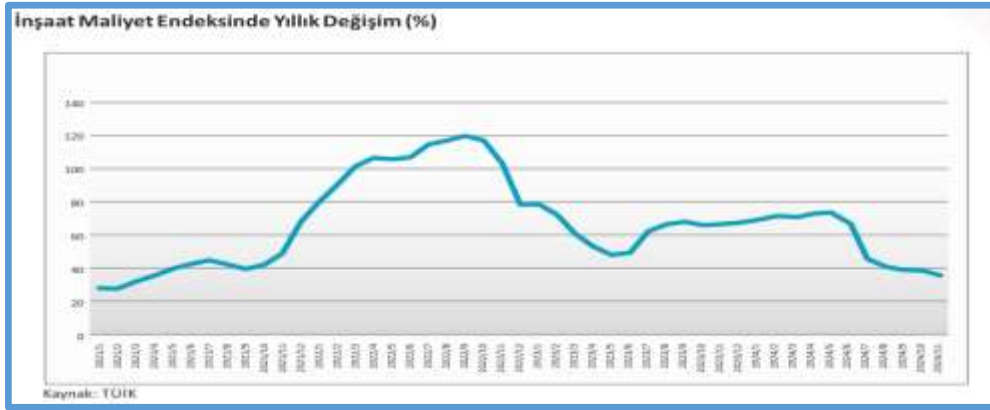
⁴ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023:

<https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

⁵ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023:

<https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

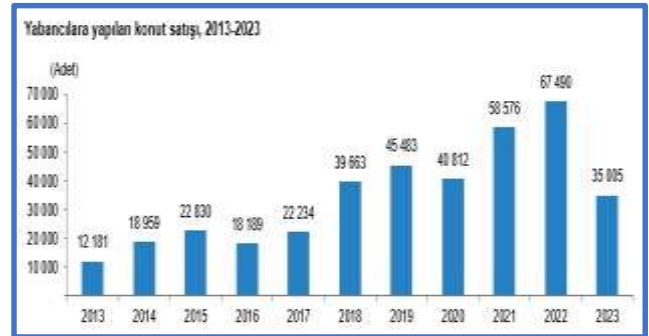
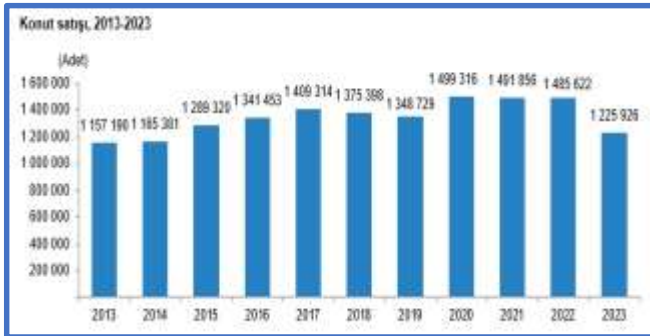
birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceğine işaret etmektedir.



Ülkemizde “konut satışı” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan⁶ grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”⁷’nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



⁶ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

⁷ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://www.gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin yazılı imar durumu belgesi, ilgili idareden talep edilmiş; ancak idarece tarafımıza verilmediğinden dolayı arşivimizde bulunan bilgiler ve ilgili belediyenin internet sayfasından gerekli bilgiler alınmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
 - Ticaret ve turizm açısından gelişmiş bir bölgede yer alması,
 - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
 - Yakın bölgesinde üzerinde proje geliştirilebilecek arsa bulunmaması,
 - Kat mülkiyetine sahip olması,
- **Olumsuz Faktörler:**
 - 2. Derece deprem bölgesinde yer alması.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, **1157 ada, 3 Parsel** üzerinde konumlandıkları.
- Ana taşınmaz 6B+Zemin+29 normal kat şeklinde, toplam 36 kattan meydana gelmektedir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, eğimsiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dörtgen formundadır.
- Parsel üzerinde tek yapı mevcuttur.
- Ana taşınmaz; 6B+Zemin+29 normal kat şeklinde, toplam 36 katlıdır.
- 6. bodrum katında otopark, depolar ve su deposu;
- 5. bodrum katında otopark ve depolar;
- 4. bodrum katında sığınak ve depolar;
- 3. bodrum katında otopark;
- 2. bodrum katında otopark;
- 1. bodrum katında otopark, 3 adet dükkan, toplantı odaları ve teknik odalar;
- Zemin katında 4 adet dükkan ve teknik odalar;
- 1.normal katında 3 adet rezidans ve teknik odalar;
- 2.normal katında 8 adet rezidans ve tesisat odası;
- 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 normal katların her birinde 8 adet rezidans;

- 20. normal katında 1 adet rezidans ve teknik oda;
- 21-22-23-24-25-26-27-28 normal katların her birinde 8 adet rezidans;
- 29. Normal katında 2 adet rezidans ve teknik oda;

Olmak üzere ana taşınmazda **7 adet dükkân, 206 adet rezidans** olmak üzere toplam **203 adet bağımsız bölüm** mevcuttur.

- 4 nolu Dükkan; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, kuzey cephelidir. Zemin katta konumlu olup, Akar Caddesine cephelidir. Teknik hacimlerle beraber kullanılmakta olup toplam 315,18 m2 alana sahiptir.
- 5 nolu Dükkan; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, kuzey cephelidir. Zemin katta konumlu olup, Akar Caddesine cephelidir. Teknik hacimlerle beraber kullanılmakta olup toplam 165,84 m2 alana sahiptir.
- 6 nolu Dükkan; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, kuzey cephelidir. Zemin katta konumlu olup, Akar Caddesine cephelidir. Teknik hacimlerle beraber kullanılmakta olup toplam 130,81 m2 alana sahiptir.
- 7 nolu Dükkan; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, kuzey-doğu cephelidir. Zemin katta konumlu olup, Akar Caddesine cephelidir. Teknik hacimlerle beraber kullanılmakta olup toplam 103,33 m2 alana sahiptir..
- 139 nolu rezidans; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, kuzey-doğu cephelidir. 19. katta konumludur. Kat bahçesi ile beraber kullanılmaktadır. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 95,86 m2 alana sahiptir.
- 140 nolu rezidans; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, doğu cephelidir. 19. katta konumludur. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 83,06 m2 alana sahiptir.
- 141 nolu rezidans; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, güney-doğu cephelidir. 19. katta konumludur. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 59,78 m2 alana sahiptir.
- 142 nolu rezidans; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, güney cephelidir. 19. katta konumludur. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 39,11 m2 alana sahiptir.
- 143 nolu rezidans; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, güney cephelidir. 19. katta konumludur. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 37,78 m2 alana sahiptir.
- 144 nolu rezidans; Bina girişine göre karşı tarafta konumlu olup, güney cephelidir. 19. katta konumludur. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 39,11 m2 alana sahiptir.
- 145 nolu rezidans; Bina girişine göre sağ tarafta konumlu olup, güney-batı cephelidir. 19. katta konumludur. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 61,59 m2 alana sahiptir.
- 146 nolu rezidans; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, kuzey-batı cephelidir. 19. katta konumludur. Kat bahçesi ile beraber kullanılmaktadır. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 91,37 m2 alana sahiptir.
- 147 nolu rezidans; Bina girişine göre karşı tarafta konumlu olup, güney-doğu-batı cephelidir. 20. katta konumludur. Teknik hacimlerle beraber kullanılmaktadır. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 447,85 m2 alana sahiptir.
- 151 nolu rezidans; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, güney cephelidir. 19. katta konumludur. Salon+mutfak-wc-lavabo hacimlerine sahip olup toplam 39,11 m2 alana sahiptir.
- Ana taşınmaz ve değerleme konusu taşınmazlar genel olarak bakımlıdır.
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **1157 ada, 3 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0601 E:28°.9781)'dır.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Konum	Kent içi
Ulaşım	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-Talep	Dengeli
Mülk değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 80
Binadaki Doluluk Oranı	% 100
Genel Kullanım Durumu	Konut
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Şişli Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Nizamı	Ayrık
Yapı Sınıfı ve Grubu	5-A
Kat Adedi	36
Tesisin Yaşı	~10
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	41.242,19 m ²
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Arıtma	Yok
Paratoner	Yok
Jeneratör	Var
Su Deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var

Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Sıcak su	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın Merdiveni	Var
Yangın Tesisatı	Var
Açık Otopark	Yok
Kapalı Otopark	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projeye uygun olarak cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilerek tapuya tescil edilmiştir. Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** yapı kullanma izin belgesi, mimari proje ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

o Söz konusu kanun maddesinde;

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatı alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

4.f. maddesinde belirtilen hususun bina yüksekliği ya da inşaat alanını genişletmek gibi imar planı, proje ve ruhsatlarda öngörülen sınırlamaları aşan nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde; **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar rezidans ve dükkan olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklerle) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo- ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
- **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Birim m2 Değeri İçin Emsaller:**
 - Değerleme; 7 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
 - **Emsal 1: Gusto Emlak – 0 (212) 287 87 88**

Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında yapılan analizde, Şişli ilçesi Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan, 240 m² büyüklüğündeki ve 48.000.000 TL bedelle satışta olan bir işyeri dikkate alınmıştır. Bu taşınmazın birim değeri 200.000 TL/m² olup, ikinci el durumundadır. Değerleme konusu taşınmazların kullanım avantajları, cephe özellikleri, yaş ve pazarlık payı da göz önüne alındığında, uyumlaştırılmış birim değer olarak 182.000 TL/m² makul ve piyasa koşullarına uygun bulunmuştur. (İlan No: 1271250353)

○ **Emsal 2: Easy&Saygın Gayrimenkul– 0 (532) 449 03 26**

Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında yapılan analizde, Şişli ilçesi Cumhuriyet Mahallesi’nde yer alan, 350 m² büyüklüğündeki ve 53.500.000 TL bedelle satışta olan bir işyeri dikkate alınmıştır. Bu taşınmazın birim değeri 152.857 TL/m² olup, ikinci el durumundadır. Değerleme konusu taşınmazların kullanım avantajları, cephe özellikleri, yaş ve pazarlık payı da göz önüne alındığında, uyumlaştırılmış birim değer olarak 182.000 TL/m² makul ve piyasa koşullarına uygun bulunmuştur. (İlan No: 1259073364)

○ **Emsal 3: KW Platin – 0 (212) 324 93 24**

Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında yapılan analizde, Şişli ilçesi Merkez Mahallesi’nde yer alan, 185 m² büyüklüğündeki ve 27.000.000 TL bedelle satışta olan bir işyeri dikkate alınmıştır. Bu taşınmazın birim değeri 145.946 TL/m² olup, ikinci el durumundadır. Değerleme konusu taşınmazların kullanım avantajları, cephe özellikleri, yaş ve pazarlık payı da göz önüne alındığında, uyumlaştırılmış birim değer olarak 182.000 TL/m² makul ve piyasa koşullarına uygun bulunmuştur. (İlan No: 1276429653)

○ **Emsal 4: Remax Oluşum Gayrimenkul – 0 (212) 234 01 10**

Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında yapılan analizde, Şişli ilçesi Duatepe Mahallesi’nde yer alan, 300 m² büyüklüğündeki ve 61.000.000 TL bedelle satışta olan bir işyeri dikkate alınmıştır. Bu taşınmazın birim değeri 203.333 TL/m² olup, ikinci el durumundadır. Değerleme konusu taşınmazların kullanım avantajları, cephe özellikleri, yaş ve pazarlık payı da göz önüne alındığında, uyumlaştırılmış birim değer olarak 182.000 TL/m² makul ve piyasa koşullarına uygun bulunmuştur. (İlan No: 1228418305)

○ **Emsal 5: Century 21 Momentum– 0 (212) 254 21 21**

Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında yapılan analizde, Şişli ilçesi Meşrutiyet Mahallesi’nde yer alan, 100 m² bazında normalize edilmiş değer üzerinden, 18.000.000 TL bedelle satışta olan bir işyeri dikkate alınmıştır. Bu taşınmazın birim değeri 180.000 TL/m² olup, ikinci el durumundadır. Değerleme konusu taşınmazların kullanım avantajları, cephe özellikleri, yaş ve pazarlık payı da göz önüne alındığında, uyumlaştırılmış birim değer olarak 182.000 TL/m² makul ve piyasa koşullarına uygun bulunmuştur. (İlan No: 1280731461)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK DÜKKAN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	48.000.000,00	53.500.000,00	27.000.000,00	61.000.000,00	18.000.000,00
Alan (m ²)	240,00	350,00	185,00	300,00	100,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	-4%	0%	0%	-6%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	15%	0%	7%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	15%	0%	0%
Diğer Düz. %	0%	24%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	182.000,00	181.136,00	182.432,00	181.983,00	182.700,00
Ortalama	182.000,00				

- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ TABLOSU

S.NO	BLOK	KAT	BB.NO	NİTELİK	SAT. ESAS ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
1		ZEMİN	4	Dükkan	315,18	181.930,00	57.340.697,40
2		ZEMİN	5	Dükkan	165,84	181.930,00	30.171.271,20
3		ZEMİN	6	Dükkan	130,81	181.930,00	23.798.263,30
4		ZEMİN	7	Dükkan	103,33	181.930,00	18.798.826,90
4 ADET DÜKKAN TOPLAM					Brüt Alan (m2)	Ort.Bir.Değ. (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					715,16	181.930,00	130.109.058,80

○ **Rezidans Nitelikli Gayrimenkul Birim m2 Değeri İçin Emsaller:**

- Değerleme; 141 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ **Emsal 1: KW Platin– 0 (212) 324 93 24**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 166,00 m² olarak beyan edilen ancak 140 m2 olduğu tahmin edilen, ara katta (6) konumlu 2+1 rezidans daire 21.600.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1253406065)

○ **Emsal 2: Same Gayrimenkul– 0 (532) 276 17 52**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 90,00 m² olarak beyan edilen ancak 80 m2 olduğu tahmin edilen, ara katta (13) konumlu 2+1 rezidans daire 24.750.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1282928425)

○ **Emsal 3: Ustanbul Property– 0 (537) 780 90 23**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 190,00 m² olarak beyan edilen ancak 150 m2 olduğu tahmin edilen, ara katta (8) konumlu 3+1 rezidans daire 12.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1244993733)

○ **Emsal 4: Noyan Global- 0 (555) 071 52 55**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 66,00 m² olarak beyan edilen ara katta (13) konumlu 1+1 rezidans daire 12.200.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1263441079)

○ **Emsal 5: Mansiontr Levent Sapphire– 0 (212) 353 06 39**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 90,00 m² olarak beyan edilen ara katta (19) konumlu 1+1 rezidans daire 13.990.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1118820975)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU -SATILIK REZİDANS					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	21.600.000,00	12.500.000,00	24.750.000,00	12.200.000,00	13.990.000,00
Alan (m ²)	140,00	80,00	150,00	66,00	90,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	10%	9%	10%	10%	9%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	-7%	-15%	0%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	162.000,00	162.500,00	161.700,00	166.364,00	161.662,00
Ortalama	135.000,00				

- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO+A2:L26	BLOK	KAT	BB.NO	NİTELİK	SAT. ESAS ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
1		6.KAT	48	Rezidans	61	133.377,05	8.136.000,00
2		6.KAT	50	Rezidans	178	134.584,27	23.956.000,00
3		7.KAT	58	Rezidans	173	134.554,91	23.278.000,00
4		15.KAT	110	Rezidans	61	134.378,38	8.197.081,08
5		19.KAT	139	Rezidans	178	133.314,61	23.730.000,00
6		19.KAT	140	Rezidans	139	133.323,74	18.532.000,00
7		19.KAT	141	Rezidans	96	134.187,50	12.882.000,00
8		19.KAT	142	Rezidans	61	133.377,05	8.136.000,00
9		19.KAT	143	Rezidans	61	133.377,05	8.136.000,00
10		19.KAT	144	Rezidans	61	133.377,05	8.136.000,00
11		19.KAT	145	Rezidans	95	133.221,05	12.656.000,00
12		19.KAT	146	Rezidans	154	132.077,92	20.340.000,00
13		20.KAT	147	Rezidans	657	115.235,92	75.710.000,00
14		21.KAT	148	Rezidans	185	134.378,38	24.860.000,00
15		21.KAT	149	Rezidans	143	134.335,66	19.210.000,00
16		21.KAT	151	Rezidans	61	133.377,05	8.136.000,00
17		21.KAT	152	Rezidans	61	133.377,05	8.136.000,00
18		21.KAT	153	Rezidans	61	133.377,05	8.136.000,00
19		21.KAT	155	Rezidans	159	133.610,06	21.244.000,00
20		22.KAT	160	Rezidans	60	135.600,00	8.136.000,00
21		22.KAT	161	Rezidans	60	135.600,00	8.136.000,00
22		23.KAT	164	Rezidans	195	134.441,03	26.216.000,00
23		23.KAT	165	Rezidans	147	133.755,10	19.662.000,00
24		24.KAT	172	Rezidans	200	135.600,00	27.120.000,00
24 ADET REAZİDANS TOPLAM					Brüt Alan (m2)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					3.307,00	133.159,91	430.817.081,08

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldan istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:

- o Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin e uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
 - o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
 - o Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değ erinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değ eri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değ eri Analizi ve Kullanılan Veriler

- o Kira Değ eri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değ eri ve gayrimenkul değ eri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- o Raporumuzun bu aşamasında;
 - o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değ eri tespit edilmiş,
 - o Ardından Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değ eri ile takdir edilen kira değ eri üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değ erleri hesaplanmış,
 - o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değ erler gayrimenkul değ erinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- o **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Kira Değ eri İçin Emsaller:**
 - o Değ erleme; 7 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
 - o **Emsal 1: Ustambul Property– 0 (537) 780 90 23**

Değ erleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 270,00 m² olarak beyan edilen ancak 260 m² olduğu tahmin edilen, işyeri 220.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünölen emsal; değ erlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1281615764)

- o **Emsal 2: Sahibi Nail Bey– 0 (532) 000 00 00**

Taşınmazlarla aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 998,00 m² olarak beyan edilen ancak 850 m² olduğu tahmin edilen, işyeri 720.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünölen emsal; değ erlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1270927589)

○ **Emsal 3: Valikonağı İnşaat & Gayrimenkul– 0 (212) 296 53 83**

Taşınmazlarla aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 120,00 m2 olarak beyan edilen ancak 112 m2 olduğu tahmin edilen, işyeri 95.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1277470274)

○ **Emsal 4: Remax Müjde– 0 (212) 320 25 75**

Taşınmazlarla aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 120,00 m2 olarak beyan edilen ancak 100 m2 olduğu tahmin edilen, işyeri 80.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1251780445)

○ **Emsal 5: KI Broker's Gayrimenkul– 0 (212) 233 34 88**

Taşınmazlarla aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 69,00 m2 olarak beyan edilen ancak 60 m2 olduğu tahmin edilen, işyeri 52.500,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1281016308)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK DÜKKAN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	220.000,00	720.000,00	95.000,00	80.000,00	52.500,00
Alan (m ²)	260,00	850,00	112,00	100,00	60,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	6%	-3%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	804,00	805,00	806,00	804,00	805,00
Ortalama	805,00				

○ Yapılan inceleme neticesinde 7 Nolu dükkânın **birim kira değeri; ~805,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

○ Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 805,00 TL/m² hesaplanmıştır.**

○ Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki meskenler için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

Taşınmaz	Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 yıl toplamı TL)
4 Adet Dükkân	715,16	805	575.703,80	6.908.445,60	131.260.466,40

PAZAR KİRASİ TABLOSU

S.NO	BLOK	KAT	BB.NO	NİTELİK	SAT. ESAS ALAN (m2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1		ZEMİN	4	Dükkan	315,18	805	253.719,90	3.044.638,80	57.848.137,20
2		ZEMİN	5	Dükkan	165,84	805	133.501,20	1.602.014,40	30.438.273,60
3		ZEMİN	6	Dükkan	130,81	805	105.302,05	1.263.624,60	24.008.867,40
4		ZEMİN	7	Dükkan	103,33	805	83.180,65	998.167,80	18.965.188,20
4 ADET DÜKKAN TOPLAM					Brüt Alan (m2)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
					715,16	805	575.703,80	6.908.445,60	131.260.466,40

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

○ **Rezidans Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**

- Değerleme; 147 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ **Emsal 1: Mülk Gayrimenkul – 0 (549) 800 92 26**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 61,00 m² olarak beyan edilen ancak 50 m2 olduğu tahmin edilen, ara katta (16) konumlu 1+0 rezidans daire 36.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1274489731)

○ **Emsal 2: Mülk Gayrimenkul – 444 17 70**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 159,00 m² olarak beyan edilen ancak 135 m2 olduğu tahmin edilen, ara katta (22) konumlu 2+1 rezidans daire 90.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1267621648)

○ **Emsal 3: Mülk Gayrimenkul – 444 17 70**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 173,00 m² olarak beyan edilen ancak 150 m2 olduğu tahmin edilen, ara katta (8) konumlu 3+1 rezidans daire 98.750,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1267626667)

○ **Emsal 4: Sahibinden Neslihan Hanım – 0 (552) 538 98 78**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 170,00 m² olarak beyan edilen ancak 140 m2 olduğu tahmin edilen, 1. katta konumlu 4+0 rezidans daire 90.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1265051304)

Emsal 5: Engin Zuvin Gayrimenkul – 0 (532) 236 91 83

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, tarafımıza 90,00 m² olarak beyan edilen ancak 60 m2 olduğu tahmin edilen, ara katta (2) konumlu 2+1 rezidans daire 36.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1265083694)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK REZİDANS

Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	36.000,00	90.000,00	98.750,00	90.000,00	36.000,00
Alan (m ²)	50,00	135,00	150,00	140,00	60,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Diğer Düz. %	-5%	0%	0%	0%	5%
Emsal Değ. (TL/m ²)	648,00	633,00	625,00	611,00	600,00
Ortalama	590,00				

Yapılan inceleme neticesinde 147 nolu rezidansın birim kira değeri; **~616,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

- Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 704,20 TL/m²** hesaplanmıştır.
- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: $1 / 19 = \sim 5,26\%$).

Yüzölçümü (m ²)	Ortalama Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
3.307,00	589,203149	1.906.270,27	22.875.243,24	434.629.621,56

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değeri/pazar kirası tablosu "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

PAZAR KİRASİ TABLOSU

S.NO+A2:L26	BLOK	KAT	BB.NO	NİTELİK	SAT. ESAS ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1		6.KAT	48	Rezidans	61	590	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
2		6.KAT	50	Rezidans	178	596	106.000,00	1.272.000,00	24.168.000,00
3		7.KAT	58	Rezidans	173	595	103.000,00	1.236.000,00	23.484.000,00
4		15.KAT	110	Rezidans	61	595	36.270,27	435.243,24	8.269.621,56
5		19.KAT	139	Rezidans	178	590	105.000,00	1.260.000,00	23.940.000,00
6		19.KAT	140	Rezidans	139	590	82.000,00	984.000,00	18.696.000,00
7		19.KAT	141	Rezidans	96	594	57.000,00	684.000,00	12.996.000,00
8		19.KAT	142	Rezidans	61	590	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
9		19.KAT	143	Rezidans	61	590	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
10		19.KAT	144	Rezidans	61	590	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
11		19.KAT	145	Rezidans	95	589	56.000,00	672.000,00	12.768.000,00
12		19.KAT	146	Rezidans	154	584	90.000,00	1.080.000,00	20.520.000,00
13		20.KAT	147	Rezidans	657	510	335.000,00	4.020.000,00	76.380.000,00
14		21.KAT	148	Rezidans	185	595	110.000,00	1.320.000,00	25.080.000,00
15		21.KAT	149	Rezidans	143	594	85.000,00	1.020.000,00	19.380.000,00
16		21.KAT	151	Rezidans	61	590	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
17		21.KAT	152	Rezidans	61	590	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
18		21.KAT	153	Rezidans	61	590	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
19		21.KAT	155	Rezidans	159	591	94.000,00	1.128.000,00	21.432.000,00
20		22.KAT	160	Rezidans	60	600	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
21		22.KAT	161	Rezidans	60	600	36.000,00	432.000,00	8.208.000,00
22		23.KAT	164	Rezidans	195	595	116.000,00	1.392.000,00	26.448.000,00
23		23.KAT	165	Rezidans	147	592	87.000,00	1.044.000,00	19.836.000,00
24		24.KAT	172	Rezidans	200	600	120.000,00	1.440.000,00	27.360.000,00
10 ADET REAZİDANS TOPLAM					Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
					3.307,00	589,203149	1.906.270,27	22.875.243,24	434.629.621,56

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; “depo/işyeri/imalathane” şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%0,53 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değeri;** kira değeri analizinin; pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değerlerinin gayrimenkul değerlerinden daha fazla arttığı dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile tespit edilen **~ 560.926.140,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

NİHAİ PAZAR DEĞERİ									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirmiş Brüt Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1		6.KAT	48	61	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
2		6.KAT	50	178	23.956.000,00	100%	24.168.000,00	0%	23.956.000,00
3		7.KAT	58	173	23.278.000,00	100%	23.484.000,00	0%	23.278.000,00
4		15.KAT	110	61	8.197.081,08	100%	8.269.621,56	0%	8.197.081,08
5		19.KAT	139	178	23.730.000,00	100%	23.940.000,00	0%	23.730.000,00
6		19.KAT	140	139	18.532.000,00	100%	18.696.000,00	0%	18.532.000,00
7		19.KAT	141	96	12.882.000,00	100%	12.996.000,00	0%	12.882.000,00
8		19.KAT	142	61	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
9		19.KAT	143	61	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
10		19.KAT	144	61	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
11		19.KAT	145	95	12.656.000,00	100%	12.768.000,00	0%	12.656.000,00
12		19.KAT	146	154	20.340.000,00	100%	20.520.000,00	0%	20.340.000,00
13		20.KAT	147	657	75.710.000,00	100%	76.380.000,00	0%	75.710.000,00
14		21.KAT	148	185	24.860.000,00	100%	25.080.000,00	0%	24.860.000,00
15		21.KAT	149	143	19.210.000,00	100%	19.380.000,00	0%	19.210.000,00
16		21.KAT	151	61	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
17		21.KAT	152	61	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
18		21.KAT	153	61	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
19		21.KAT	155	159	21.244.000,00	100%	21.432.000,00	0%	21.244.000,00
20		22.KAT	160	60	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
21		22.KAT	161	60	8.136.000,00	100%	8.208.000,00	0%	8.136.000,00
22		23.KAT	164	195	26.216.000,00	100%	26.448.000,00	0%	26.216.000,00
23		23.KAT	165	147	19.662.000,00	100%	19.836.000,00	0%	19.662.000,00
24		24.KAT	172	200	27.120.000,00	100%	27.360.000,00	0%	27.120.000,00
25		ZEMİN	4	315,18	57.340.697,40	100%	57.848.137,20	0%	57.340.697,40
26		ZEMİN	5	165,84	30.171.271,20	100%	30.438.273,60	0%	30.171.271,20
27		ZEMİN	6	130,81	23.798.263,30	100%	24.008.867,40	0%	23.798.263,30
28		ZEMİN	7	103,33	18.798.826,90	100%	18.965.188,20	0%	18.798.826,90
28 TAŞINMAZ TOPLAM				4.022,16	560.926.139,88	100%	565.890.087,96	0%	560.926.139,88

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

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

Şişli Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan “yönetim planı” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- İpotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

6.e. 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

--

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

--

6.g. 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

--

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

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

- “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – b**’de; GYO’ların “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.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında**; “bina” başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – c’de**; GYO’ların “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” Hükümü yer almaktadır.

- Değerlemeye konu tüm taşınmazlar üzerinde ipotek vardır.
- Tebliğin 30 uncu maddesinde GYO’ların “...kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir” hükmü bulunmaktadır.
- Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler finansman ihtiyacına yönelik olarak konulmuştur. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların “binalar” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği, değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Tebliğin;

○ Portföye alma konusunda; GYF’lere, GYO’larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda, “Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar” başlıklı **Madde 19 – 1 – c’ye** yaptığı atıf ile; “söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı” sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların; %30 sınırının aşılması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;

- GYO portföyünde bulunabileceği,
- İpoteklerin kaldırılması koşuluyla başka GYO portföyüne alınabileceği,
- İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30’unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

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

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ile ulaşılmış, “Kira Değeri Analizi” ile ulaşılan sonucun piyasa koşullarıyla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KIRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	560.926.140,00 TL	13.047.828,33 USD	11.118.856,68 EUR
(*)31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 119 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Pazar Değeri / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Gökhan GÖRCÜ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403343)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)