



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada 2861,81 m² Yüzölçümlü 54 No.lu
Parselde B blokta Kain 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "Dükkan" nitelikli Taşınmaz

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR TARİHİ: 31.12.2024
RAPOR NO: 2024-OZ-345

**ATIL
UZUN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ATIL UZUN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2024
12:33

**NURSEL
AKKOC**

Bu belge *****
kimlik numaralı
NURSEL AKKOC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2024
12:42

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	06.12.2024 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	31.12.2024 tarih ve 2024-OZ-345 sayılı Rapor. Bu Rapor, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü Parsel 54 deki, "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "dükkan" Nitelikli taşınmazın 31.12.2024 tarihi itibarıyla Pazar satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Acıbadem Mahallesi, Sur yapı Excellence Projesi Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d (tapuda 28 nolu dükkan) Kadıköy/ İstanbul (UAVT: 545727620)
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet "dükkan" Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü Parsel 54 deki, "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B lok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "1 dükkan" Nitelikli Taşınmaz Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) Mülkiyetindedir.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planına ve Plan notu tadilatlarına göre; H:12,50 m., maxTAKS:0,25, ayrıık nizam yapılanma şartlarında KONUT ALANINDA (Ön Bahçe: 3,00 m, Yan Bahçe: 3,00 m, Arka Bahçe: 5,00 m çekme mesafesi) kalmaktadır. 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planını, 30.12.2022 tarihinde onaylanmış olup, askı süresinde itirazlar bulunmaktadır. Parsel Ayrıca 23.02.2011-20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup Karayolu Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir
Resmi Evrak	27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. B blok Ruhsat belgesi; 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için;

Yasal-Mevcut Durum Pazar Satış Değeri;

47.290.000-TL (Kırk yedi milyon iki yüz doksan bin Türk Lirası) (KDV Hariç)

56.748.000-TL (Elli altı milyon yedi yüz kırk sekiz bin Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Değerleme Uzmanı Atıl Uzun SPK L.No: 401221	Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç SPK L.No: 403230
---	--

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	7
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	8
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
3.3.1 Tapu Bilgileri	9
3.3.2 Tapu İncelemesi	10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	11
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	11
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	11
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	11
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	12
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	12
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	12
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	13
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	32
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	37
4. 1. 2. 1. İl	37
4. 1. 2. 2. İlçe	39
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	41
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	42

4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	42
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	42
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	42
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	42
Emsaller	43
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	45
Emsaller Ve Yorumlanması	46
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	47
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	47
5.4 Diğer tespit ve analizler	47
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	47
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	48
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	48
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	48
7. SONUÇ	50
EKLER	51

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını.

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.12.2024 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024-OZ-345 rapor numarası ile; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü 19 Parsel Numaralı "arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "Dükkan" Nitelikli Taşınmazın 31.12.2024 tarihi itibarıyla Pazar satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum, kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Atıl UZUN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Nursel AKKOÇ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	10.12.2024-30.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	13.06.2023 tarihli 2023-OZ-137 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 29.500.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 18.08.2023 tarihli 2023-OZ-196 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 12.10.2023 tarihli 2023-OZ-237 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 31.12.2023 tarihli 2023-OZ-295 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme 31.12.2023 tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 06.08.2024 tarihli 2024-OZ-165 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme 30.06.2024 tarihi itibarı ile KDV hariç 42.530.000-TL kıymet takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 77
FAALİYET KONUSU : Şirketin iştirak konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış ve bu husus SPK'nın 28.12.2007 tarih ve 2007/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 07.04.2011 tarihli Kararı ile Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Burhaniye Mahallesi, Burhaniye Abdullahağa Caddesi, Sur Yapı Blok No: 21 iç kapı no:1 Üsküdar/İstanbul
TELEFON NO : +90 (216) 912 08 00 FAX: +90 (216) 422 65 14
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 167.500.000 TL
HALKA ARZ TARİHİ : 7-8 Aralık 2023
HALKA AÇIKLIK ORANI : % 26,87
KURULUŞ TARİHİ : 24.03.2022
TİCARİ SİCİL NO : 370711-5
FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerlendirme konusu taşınmazın; 31.12.2024 tarihi itibari ile Pazar satış değeri takdiri amaçlı tanzim edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için:

27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. Ruhsat belgesi 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

Ruhsat belgesi; 4C yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir. Dosyasında olumsuz bir tespit yada tutanak olmadığı şifahi bilgisi alınmıştır. Ruhsat belgesi 6026 m2; kot altı 5, kot üstü 4+çatı katlı yapı için verilmiştir. Gerekli tüm izin ve belgelere sahiptir. Henüz iskan belgesi almamıştır.

3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

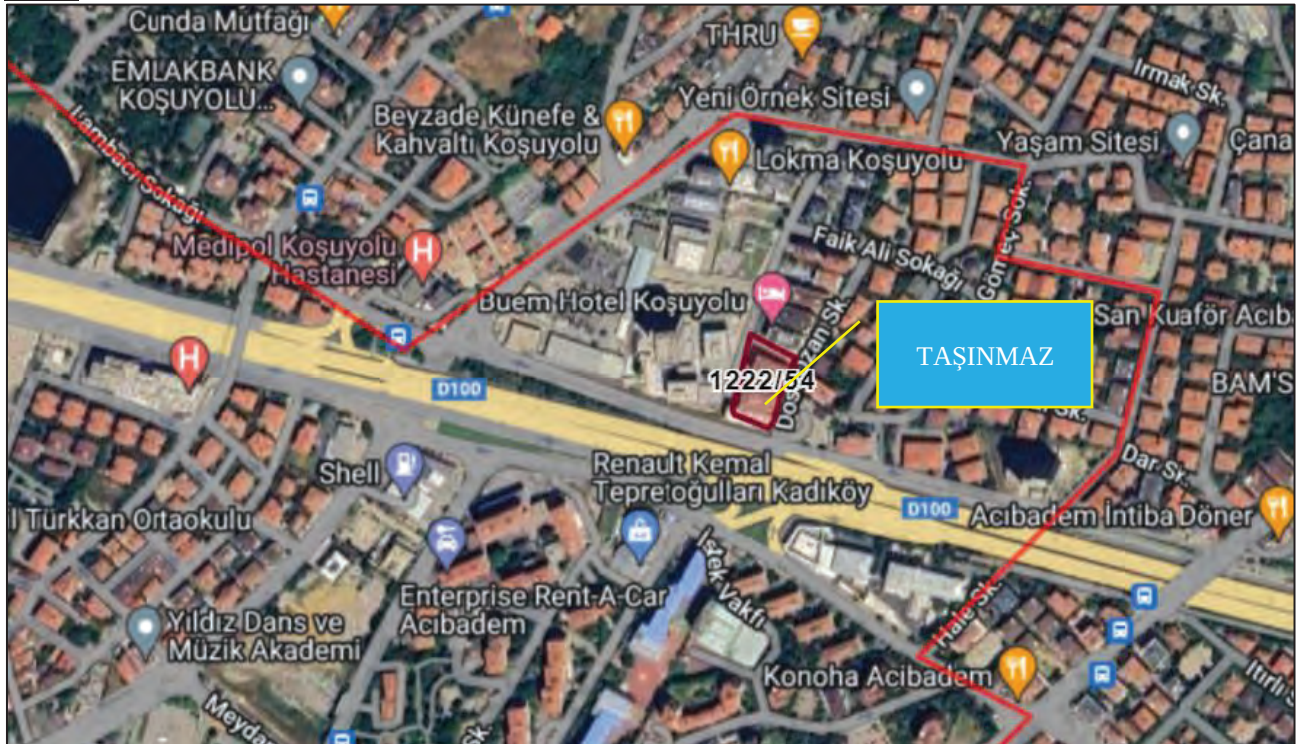
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d (tapu da 28 nolu) posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Sur Yapı Excellence projesinin 54 Parsel etabında yer almaktadır.

Bölge Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Ulaşım için; Bostancı-Kadıköy yönünde D-100 Karayolu üzerinden gelinirken Acıbadem Köprüsü geçildikten sonra Koşuyolu sapağına gelmeden sağ kolda direk E-5 karayolu bağlantılı Şey Galip Sokağına girildiğinde sol kolda 2. Bina konumundadır. Avrasya Tüneli Koşuyolu girişine birkaç yüz metre mesafededir. Yakınında Medipol Koşuyolu Hastanesi, Tepe Nautilus AVM, Koşuyolu Köprüsü gibi bilinirliği yüksek noktalar mevcuttur.

Harita



41.0041, 29.0385

3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Takbis Sistemi üzerinden 18.12.2024 tarih, saat 16:41 de yapılan takyidat araştırmasında, takbis sisteminden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

3.3.1 Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ ID	101645462
İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Kadıköy
BUCAĞI	-
MAHALLESİ	İbrahimağa
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİİ	-
PAFTA NO	
ADA NO	1222
PARSEL NO	54
ANA GAYRİMENKUL VASFI	Arsa
ARSA ALANI	2861,81 m ²
BLOK	B
B.B. KAT	2.Bodrum
B.B. NO	28
B.B. ARSA PAYI	5360/120000
B.B. NİTELİK	Dükkan
SAHİBİ VE HİSSESİ	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
CİLT NO	61
SAHİFE NO	6018
TAPU TARİHİ	20.09.2023
YEVMIYE NO	44143
MÜLKİYET DURUMU	Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☒ Cins Tashihli ☐ Devre Mülk ☐ Arsa- Tarla ☐

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kadıköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 18.12.2024 tarih, saat 16:41 de alınan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesinde; - Yönetim Planı:10.09.2018 - Depo eklentisi: 3.bodrum kat eki depo 84,95 m2 14.09.2018-31255
Şerhler Hanesinde; - Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
Rehinler Hanesinde; - Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
Rehinler Hanesinde; - Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Mülkiyeti Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait iken 20.09.2023 tarihinde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Taşınmaz üzerindeki İpotek kaydı; 14.08.2023 tarihinde terkin edilmiştir.

3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

İş bu taşınmazın, GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. Ruhsat belgesi 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

Ruhsat belgesi; 4C yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir. Dosyasında olumsuz bir tespit yada tutanak olmadığı şifahi bilgisi alınmıştır. Ruhsat belgesi 6026 m2; kot altı 5, kot üstü 4+çatı katlı yapı için verilmiştir.

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde taşınmaza ait 23.12.2016 tarih, 79422 no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir.

B blok; parselin güneyindedir. Blok; 5 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat, çatı arasından oluşmaktadır. 5.bodrum kat; kapalı otopark (A ve B blok altı birleşik), 4.bodrum kat; sığınaklar, 25 ve 26 nolu taşınmazın depo eki, wc alanları, 3.bodrum katta; elektrik odası, tesisat hacimleri, 27 ve 28 nolu taşınmaz depo eki (90 m2), 2.bodrum katta; 27 ve 28 b.b. nolu (152 m2) dükkanlar, 1.bodrum katta; zemin kattaki dükkanların eklentileri, Zemin katta; 1.bodrum katta deposu olan 2 adet dükkan (25 ve 26 b.b. nolu), 1. Normal katta; 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu meskenler, 2.normal katta; 9,10,11,12,13,14,15,16 nolu meskenler, 3.normal ve çatı katta; 17,18,19,20,21,22,23,24 nolu dubleks meskenler bulunmaktadır. Ana yapıda toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binanın ana girişi projesinde ve mahallinde, zemin kattan, binanın doğu cephesi üzerinden (Şeyh Galip Sokak) sağlanmaktadır. Ana yapıda 2 adet asansör yer almaktadır.

Değerleme konusu 28 Bağımsız Bölüm Numaralı “dükkan” Nitelikli Taşınmaz; Projesinde; 2.bodrum katta; yekpare dükkan hacmi + 2 adet wc alanlarından oluşmakta olup, brüt; 152 m²'dir. 3.Bodrum katta; yekpare brüt 90 m² depo eklentisi mevcuttur; ayrıca 2.bodrum katta 25 m² teras kullanımı mevcuttur. 2. Bodrum ve 3. Bodrum kat içeriden merdivenle birbirine bağlanmıştır. Taşınmazın tamamı ~brüt 242 m² dir. 2.bodrum katın tavan yüksekliği 350 cm, 3.bodrum katın 330 cm dir. 3.bodrum katın binanın dışına cephesi yoktur. 3. Bodrum kata araç rampası ile ulaşım imkanı bulunmaktadır.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

İş bu taşınmazın yer aldığı projenin YDS sistemindeki güncel seviye durumu % 55 olup, 4708 sayılı Kanun kapsamında Elmas Yapı Denetim Firması tarafından denetimi yapılmaktadır. Firma aktiftir.

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.10.2023 tarih ve E-38354364-115.02.01-1906349 Sayılı Yazısında; “İlgili dilekçeye konu, Acıbadem Mahallesi 1222 ada 54 parsel; 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planına ve Plan notu tadilatlarına göre; H: 12,50 m., maxTAKS: 0,25, ayırık nizam yapılanma şartlarında KONUT ALANI nda (Ön Bahçe: 3,00 m, Yan Bahçe: 3,00 m, Arka Bahçe: 5,00 m çekme mesafesi) kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planını, 30.12.2022 tarihinde onaylanmış olup, askı süresinde itirazlar bulunmaktadır.

Parsel Ayrıca 23.02.2011-20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup Karayolu Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir” denilmiştir.

3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)

Nazım imar planında bir takım değişiklikler olmakla birlikte, iş bu plan henüz onaylanmamıştır. Planda yapılabilecek olası değişiklikler; yapının ruhsatını etkilememektedir.

3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. Ruhsat belgesi 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

Ruhsat belgesi; 4C yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir. Ruhsat belgesi; 6026 m²; kot altı 5, kot üstü 4+çatı katlı yapı için verilmiştir.

Dosyasında olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

İş bu taşınmazın, imar bilgileri açısından GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Proje geliştirilmemiştir.

3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Taşınmazın yer aldığı 54 parsel; Sur Yapı Excellence projesinin birkaç etabından biri konumundadır. İş bu parsel; projenin doğu sınırında Şeyh Galip Sokağa cephelidir. Ana gayrimenkul; 2.861,81 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 2 bloktan ibarettir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B blok; parselin güneyindedir. Blok; 5 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat, çatı arasından oluşmaktadır. 5.bodrum kat; kapalı otopark (A ve B blok altı birleşik), 4.bodrum kat; sığınaklar, 25 ve 26 nolu taşınmazın depo eki, wc alanları, 3.bodrum katta; elektrik odası, tesisat hacimleri, 27 ve 28 nolu taşınmaz depo eki, 2.bodrum katta; 27 ve 28 b.b. nolu dükkanlar, 1.bodrum katta; zemin kattaki dükkanların eklentileri, Zemin katta; 1.bodrum katta deposu olan 2 adet dükkan (25 ve 26 b.b. nolu), 1. Normal katta; 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu meskenler, 2.normal katta; 9,10,11,12,13,14,15,16 nolu meskenler, 3.normal ve çatı katta; 17,18,19,20,21,22,23,24 nolu dubleks meskenler bulunmaktadır. Ana yapıda toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binanın ana girişi projesinde ve mahallinde, zemin kattan, binanın doğu cephesi üzerinden (Şeyh Galip Sokak) sağlanmaktadır. Ana yapıda bir adet asansör yer almaktadır.

Değerleme konusu 28 Bağımsız Bölüm Numaralı “dükkan” Nitelikli Taşınmaz;

Kat irtifakına esas onaylı projesinde ve mahallinde; 2.bodrum katta bina giriş yönüne göre sol cephede yer almaktadır. Taşınmaz; Şeyh Galip Sokağa kot altında kalmaktadır. Mahallinde; 2.bodrum katta; wc leri olan dükkan hacmi alanlarından oluşmakta olup, brüt; 152 m², 3.Bodrum kat brüt 90 m² dir, ayrıca 2.bodrum katta; 25 m² teras kullanımı mevcuttur. 3. Bodrum kattaki eklentilerin projesine uygun biçimde 2.bodrum kata bağlanacağı kabulü ile rapor tanzim edilmiştir. (ince imalatları eksiktir.)

Dekorasyon özellikleri;

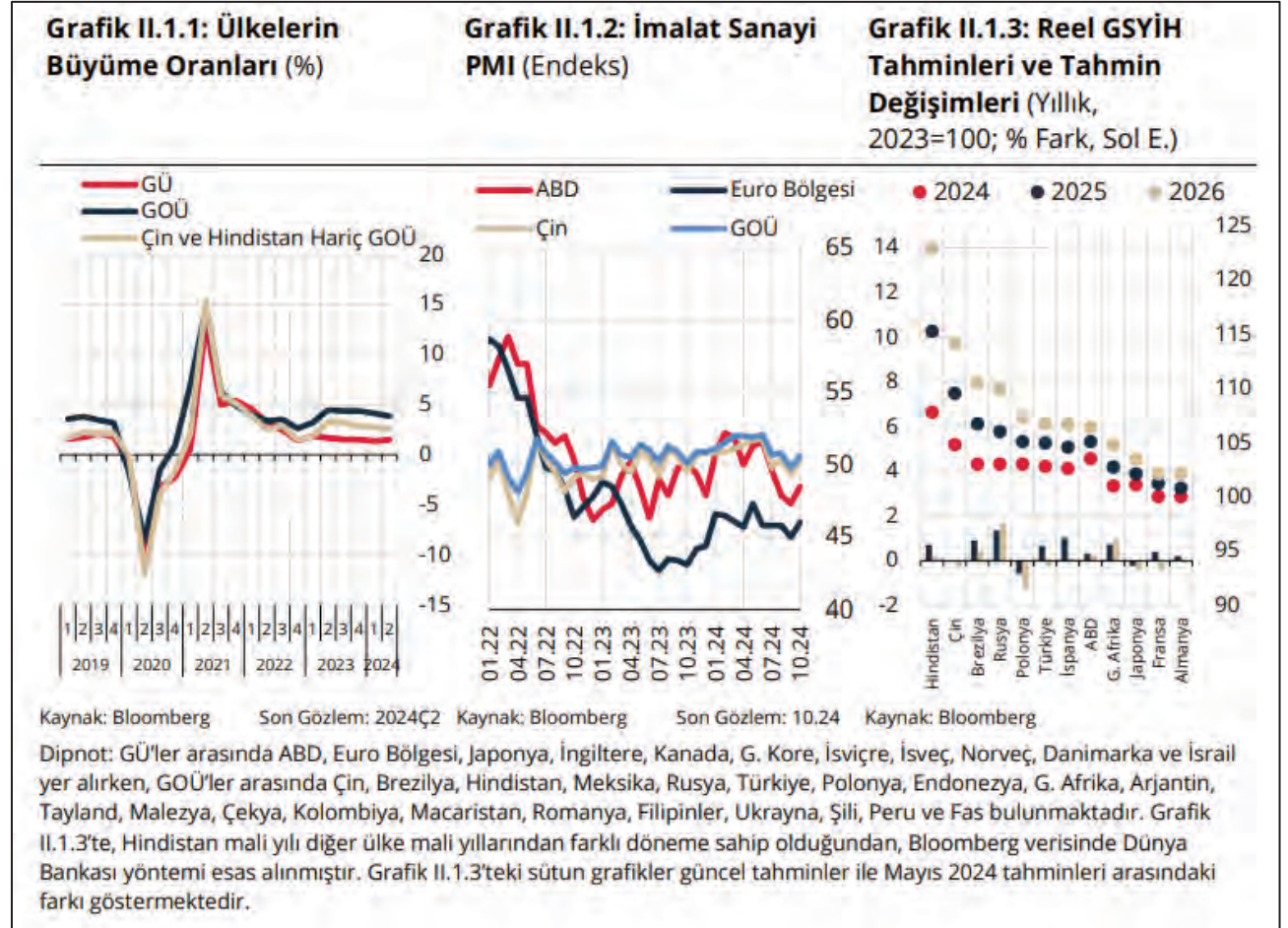
Dükkanın, 2.bodrum katı, boş haldedir. Projesinde Depo olan hacimlerin bir bölümü alçıpan panellerle bölünerek odalar ihdas edilmiştir. Taşınmazın mahal zeminleri, 3.bodrum katındaki camekanları eksiktir.

Dekorasyon eksiklikleri dikkate alınarak kıymet takdir edilmiştir. Tamamlanma seviyesi % 80 kabul edilmiş; bu doğrultuda kıymet takdir edilmiştir.

4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ**Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler**

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimleri sonrasında küresel büyümeye yönelik beklentilerde kademeli bir iyileşme görülmüştür.

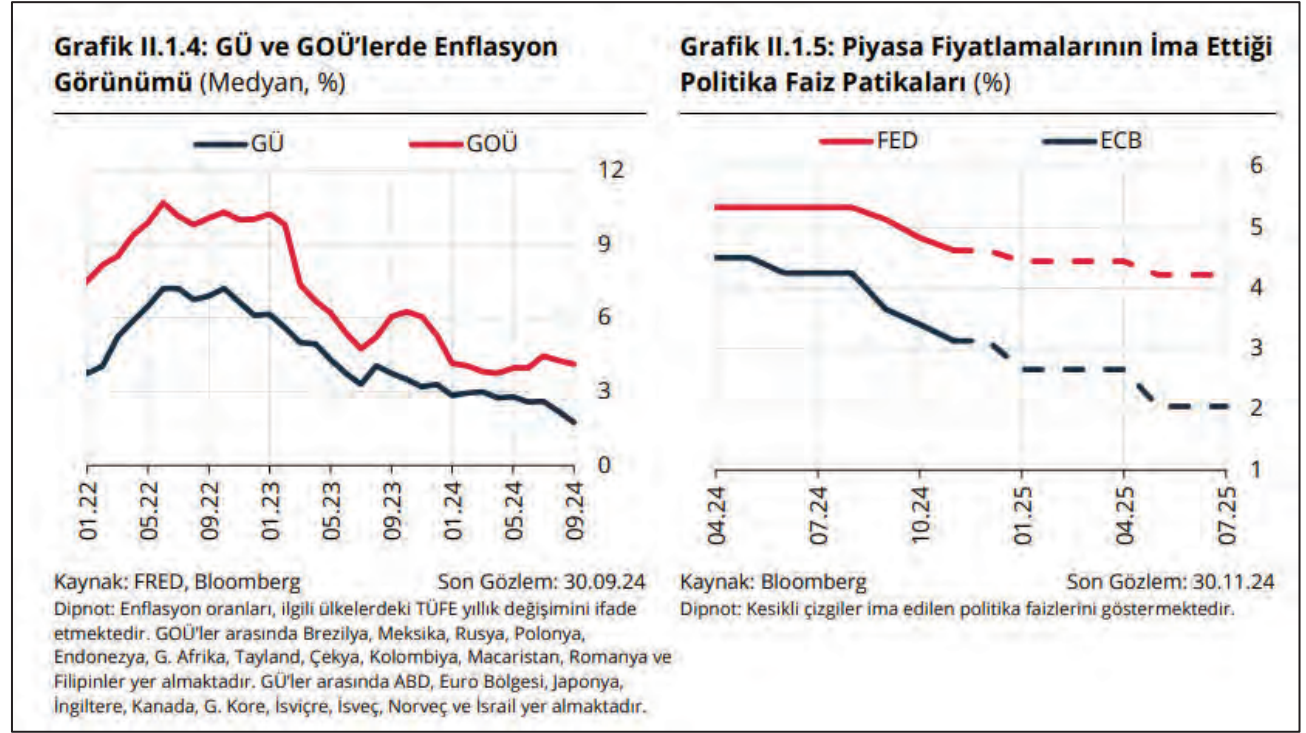
Parasal sıkılığın artırıldığı dönemde küresel ekonomide büyüme oranları yataya yakın bir patikada hareket etmiştir. Gelişmiş ülkelerde (GÜ) politika faiz indirimlerinin başlaması sonrasında küresel büyüme beklentilerinde artış olmuştur (Grafik II.1.1). Diğer taraftan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksleri (PMI), son dönemde bir miktar yükselmesine karşın, eşik değer olan 50 seviyesinin altındaki seyrine devam etmiştir (Grafik II.1.2). ABD'nin büyüme görünümü açısından diğer GÜ'lerden olumlu ayrıştığı ve Euro Bölgesi büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellendiği görülmektedir. GÜ'lerde parasal gevşeme dönemine girilmesi ile 2025 yıl sonu küresel GSYİH tahminlerinde kademeli toparlanma izlenirken, büyüme oranlarında gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) ilk sıralarda yer almaya devam etmektedir (Grafik II.1.3).



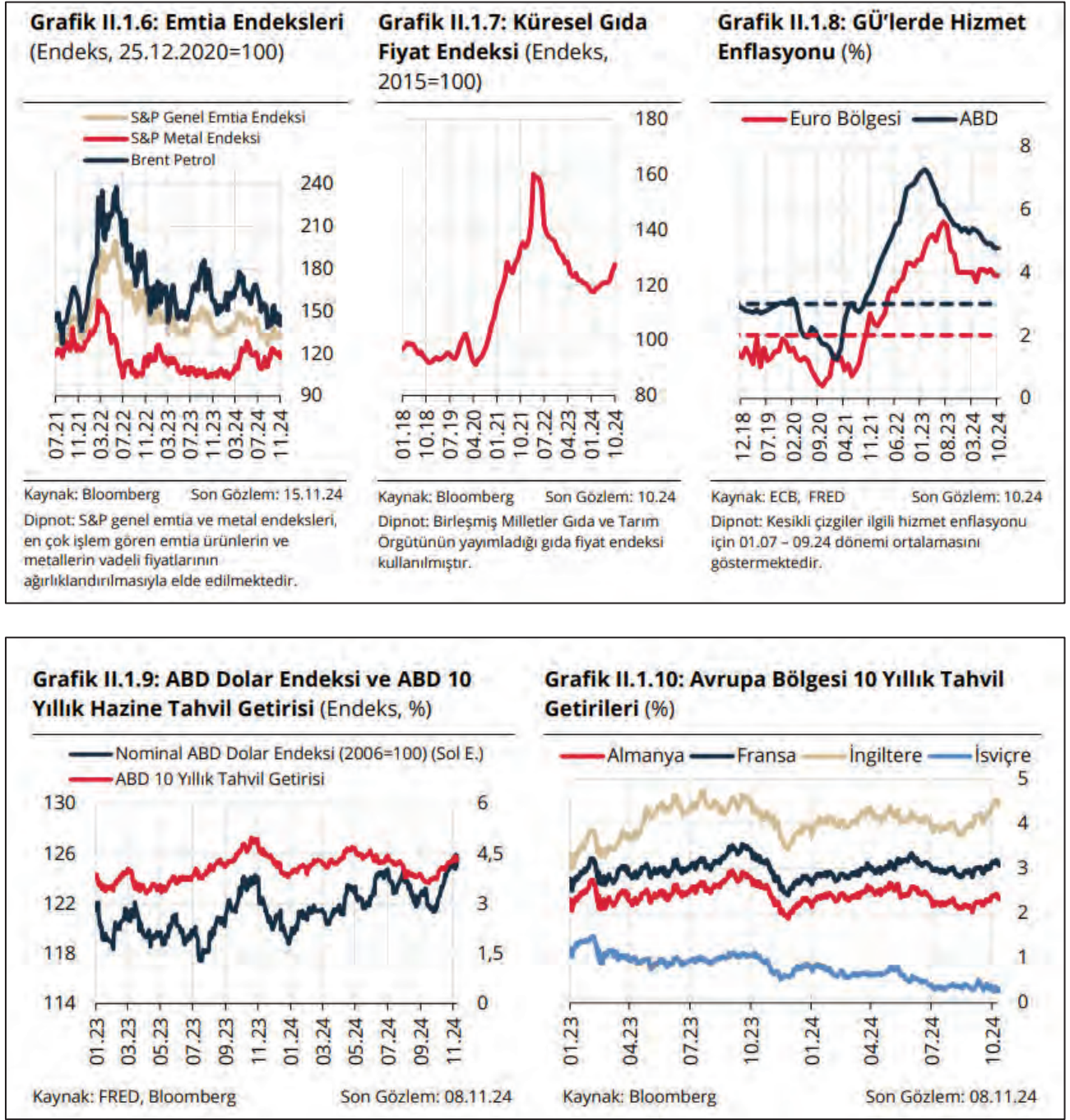
Gelişmiş ülkelerde enflasyon görünümü iyileşirken, parasal sıkılık düzeyi temkinli bir şekilde azaltılmaktadır.

GÜ'lerde enflasyon hedef yüzde 2'ye yakınsarken, gelişmekte olan ülkelerde hedef değer yüzde 3,5'in bir miktar üzerinde seyretmektedir (Grafik II.1.4). Küresel ekonomide arz kaynaklı maliyet baskılarının hafiflemesi ve parasal sıkılaştırma adımları neticesinde zayıflayan talep kompozisyonu enflasyonun ılımlı bir düşüş eğiliminde olmasını sağlayan ana faktörler olarak öne çıkmaktadır. Durağan emtia fiyatlarına bağlı olarak maliyetler üzerinde arz kaynaklı riskler azalsa da jeopolitik belirsizliklerin devam etmesi, global tedarik zincirindeki

dalgalanmalar ve küresel gıda fiyatlarında son aylarda yaşanan artışlar global enflasyon için yukarı yönlü riskler ihtiva etmektedir. Küresel ölçekte enflasyondaki düşüş ile birlikte GÜ merkez bankaları faiz indirimlerine başlasa da faiz indirim patikasında temkinli ilerlemeleri beklenmektedir. GÜ faiz indirim beklentilerinde ise enflasyon görünümü üzerindeki risklerle de birlikte farklılaşma olduğu dikkat çekmektedir (Grafik II.1.5).



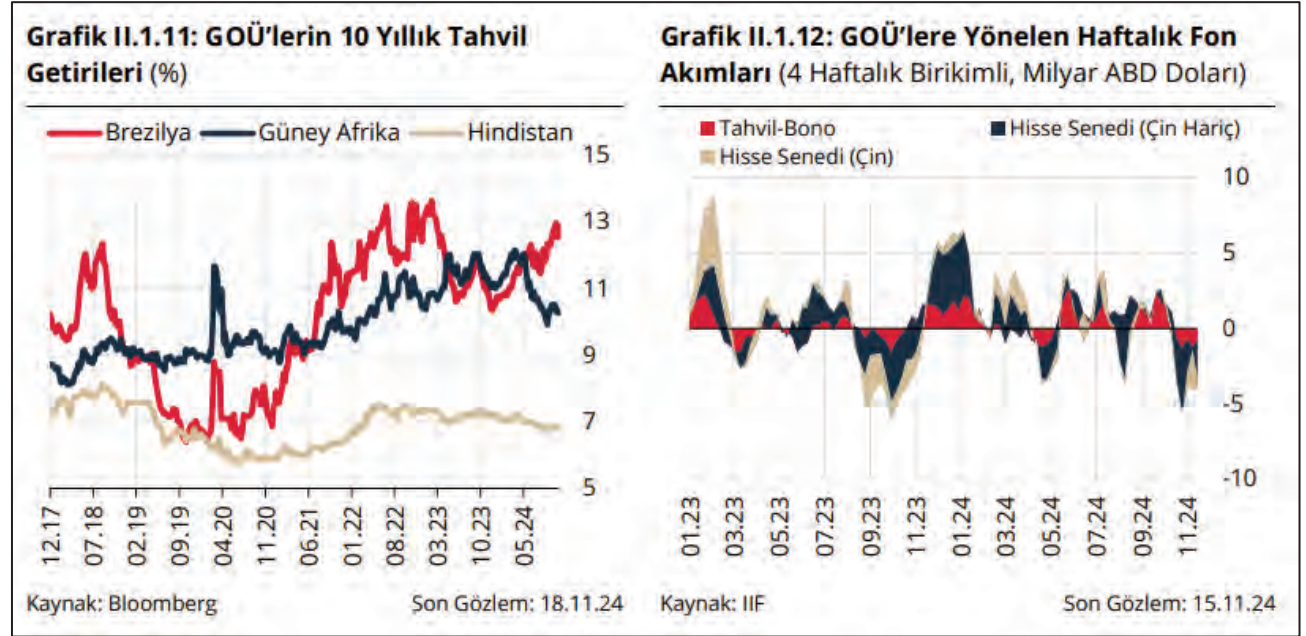
Emtia fiyatları 2022 yılının ilk yarısında gördüğü en yüksek değerlerine göre kayda değer ölçüde gerilemekle beraber emtia alt gruplarında farklılaşmalar görülmektedir. 2024 yılında metal fiyatlarında dalgalanma görülmekle birlikte emtia fiyatları genel olarak son dönemde yataya yakın ılımlı bir seyir izlemektedir (Grafik II.1.6). Diğer taraftan, Ortadoğu kaynaklı jeopolitik risklerin artması, başta petrol olmak üzere emtia fiyatlarında arz kaynaklı yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel tedarik zincirinde gıda fiyatlarını ölçen Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) küresel gıda fiyat endeksi pandemi sonrası dönemde ulaştığı zirveden önemli ölçüde gerilese de gıda endeksinde son dönemde yaşanan artışlar küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklere neden olmaktadır (Grafik II.1.7). Gelişmiş ülkelerde hizmet enflasyonu 2023 yılı başından itibaren önemli ölçüde gerilemekle birlikte halen tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmektedir (Grafik II.1.8).



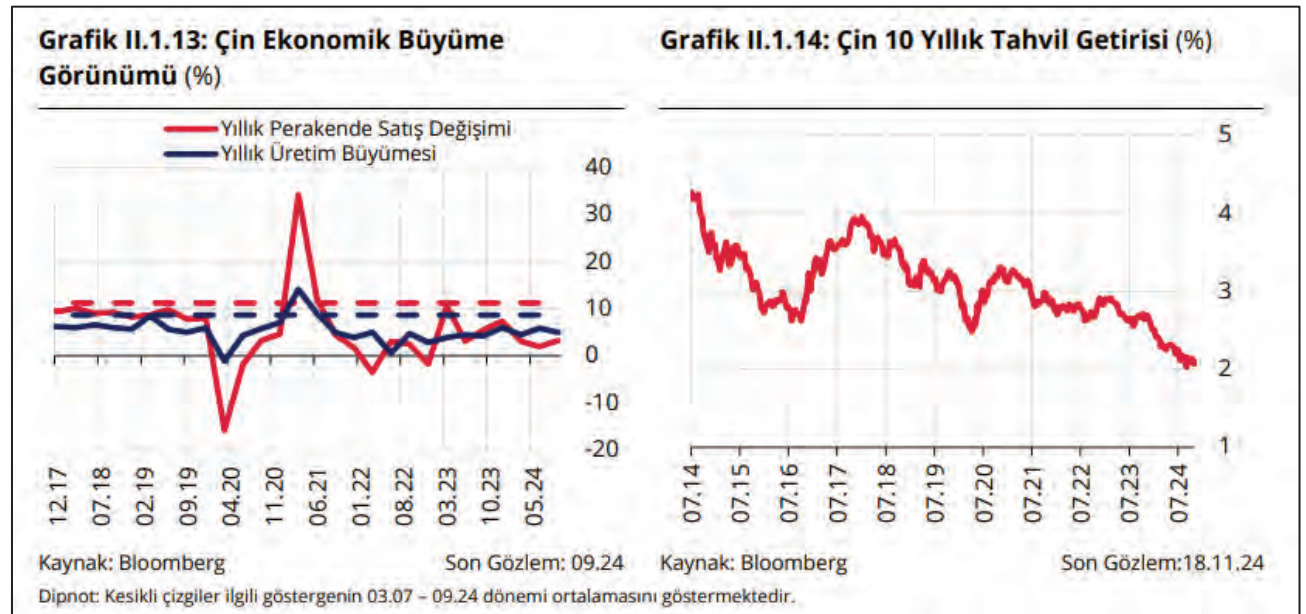
Gelişmiş ülkelerin faiz indirimleri ve buna yönelik iletişimleri piyasa göstergelerini olumlu yönde etkilemiştir. Son dönemdeki jeopolitik belirsizlikler bu göstergelerdeki iyileşmeyi sınırlamıştır.

Fed'in faiz indirimleri ABD dolar endeksinde gerilemeye neden olmuştur. Ancak, Fed'in faiz patikasında daha sıkı bir duruş ile ilerleyeceği ve ECB'nin zayıf büyüme görünümünden dolayı daha gevşeyici bir para politikasıyla devam edeceği beklentileri ABD dolarının güçlenmesini desteklemektedir. Jeopolitik risklerin artmasıyla ve Fed'in ve ECB'nin para politikası duruşlarındaki farklılaşma ile birlikte ABD dolar endeksi son dönemde tekrar yukarı yönlü hareketlenmiştir. Benzer bir eğilim ABD 10 yıllık tahvil getirilerinde görülmektedir (Grafik II.1.9). İngiltere, İsviçre ve Avrupa merkez bankalarının düşüş eğilimindeki enflasyon ve durgun ekonomik büyümeye ek olarak faiz indirimlerine devam edileceğinin sinyalini vermesi 10 yıllık tahvil getirilerini baskılamıştır. Bununla beraber jeopolitik riskler ve çekirdek enflasyondaki durağanlık aşağı yönlü hareketi bir miktar yavaşlatmıştır (Grafik II.1.10). GÜ'lerde para politikası duruşundaki farklılaşmalar ve enflasyon patikasına yönelik belirsizlikler sebebiyle tahvil getirilerinde yüksek seviyeler korunmaktadır (Grafik II.1.11). Fed'in faiz indirim patikasına girmesine karşın para politikası duruşuna yönelik belirsizliğin devam etmesi ve küresel risk iştahındaki

dalganmalar gelişmekte olan ülkelere yönelik fon akımlarında dalgalanmalara neden olmaktadır (Grafik II.1.12).

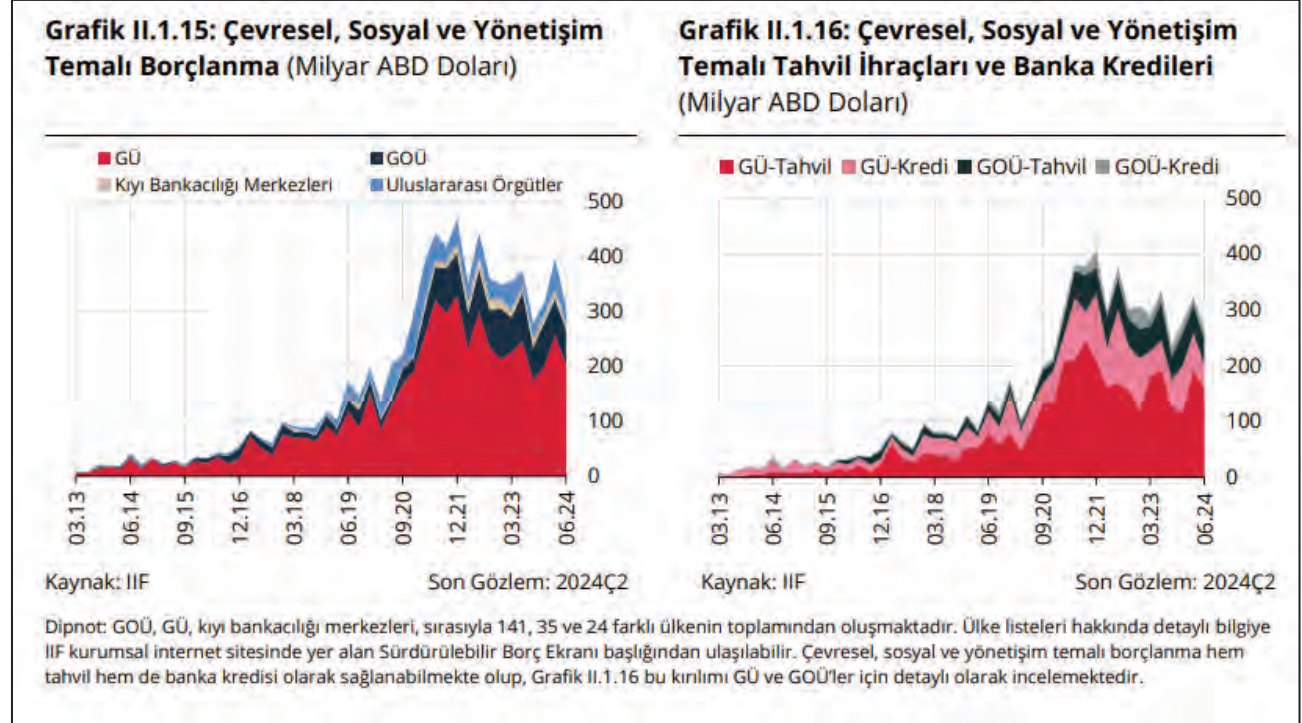


Çin ekonomisinde tarihsel ortalamasının altında olan iç talepteki zayıf görünümün sürmesi, büyümenin potansiyelinin altında devam edeceği beklentisini güçlendirmektedir (Grafik II.1.13). Zayıf iç talebe ve durgun seyreden üretim verilerine bağlı olarak Çin ekonomisinde ekonomik büyümeyi canlandırmak için genişlemeci maliye ve para politikası adımları hızlandırılmış, borçlanma maliyetlerindeki gerilemeye bağlı olarak Çin tahvil getirilerinde düşüş hızlanmıştır (Grafik II.1.14).



Sürdürülebilirlik temalı borçlanmalarda gelişmiş ülkeler en büyük paya sahip olmayı sürdürmüştür. Gelişmiş ülkelerin borç kompozisyonlarında tahviller büyük ağırlığa sahiptir.

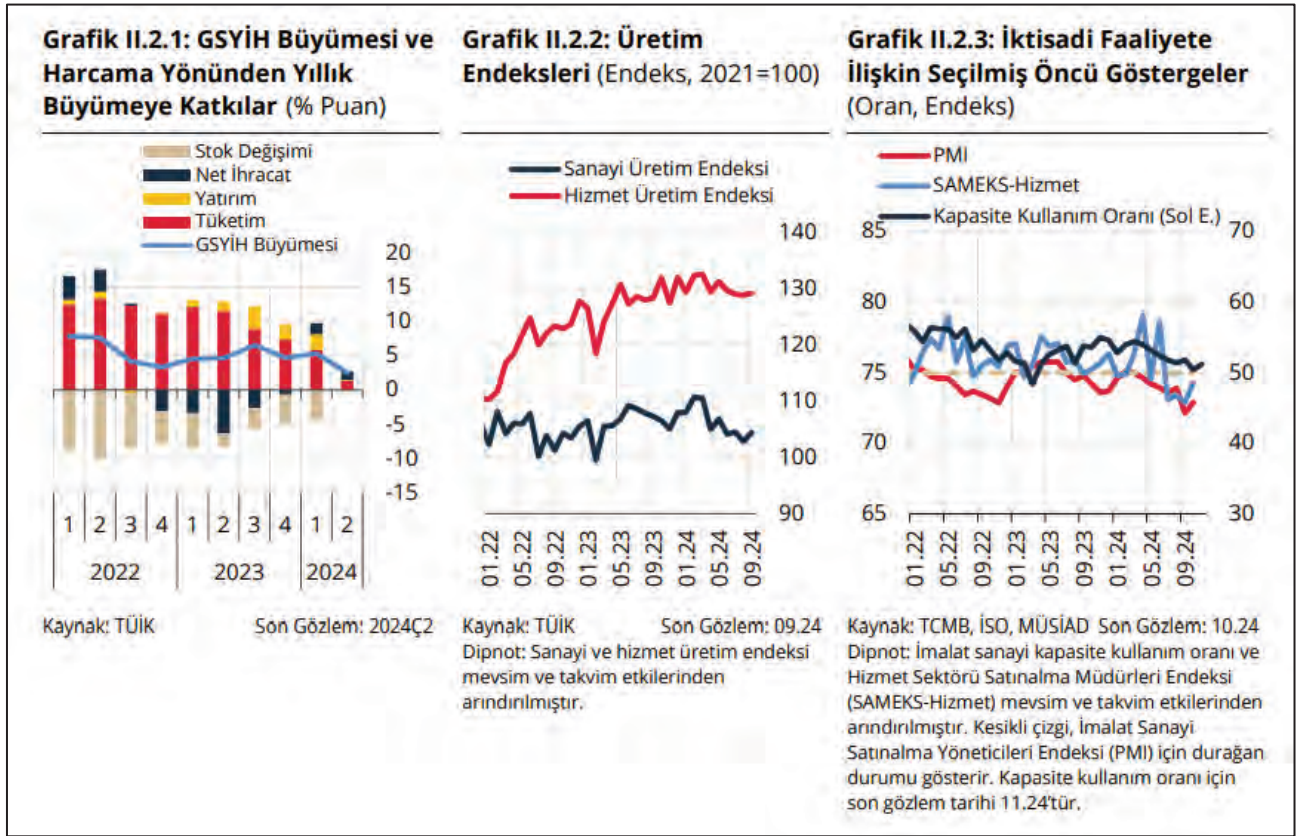
Önceki rapor dönemine göre çevresel, sosyal ve yönetim temalı borçlanmalar bir miktar gerilese de 2023 yılı ikinci çeyrek sonuna göre artmıştır (Grafik II.1.15). GÜ'lerin sürdürülebilirlik temalı borç çeşitlendirmesinde tahvil önemli paya sahip olmaya devam etmiş, 2023 yılı ikinci çeyrek sonuna göre borç kompozisyonlarında tahviller artış kaydetmiştir (Grafik II.1.16).



Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

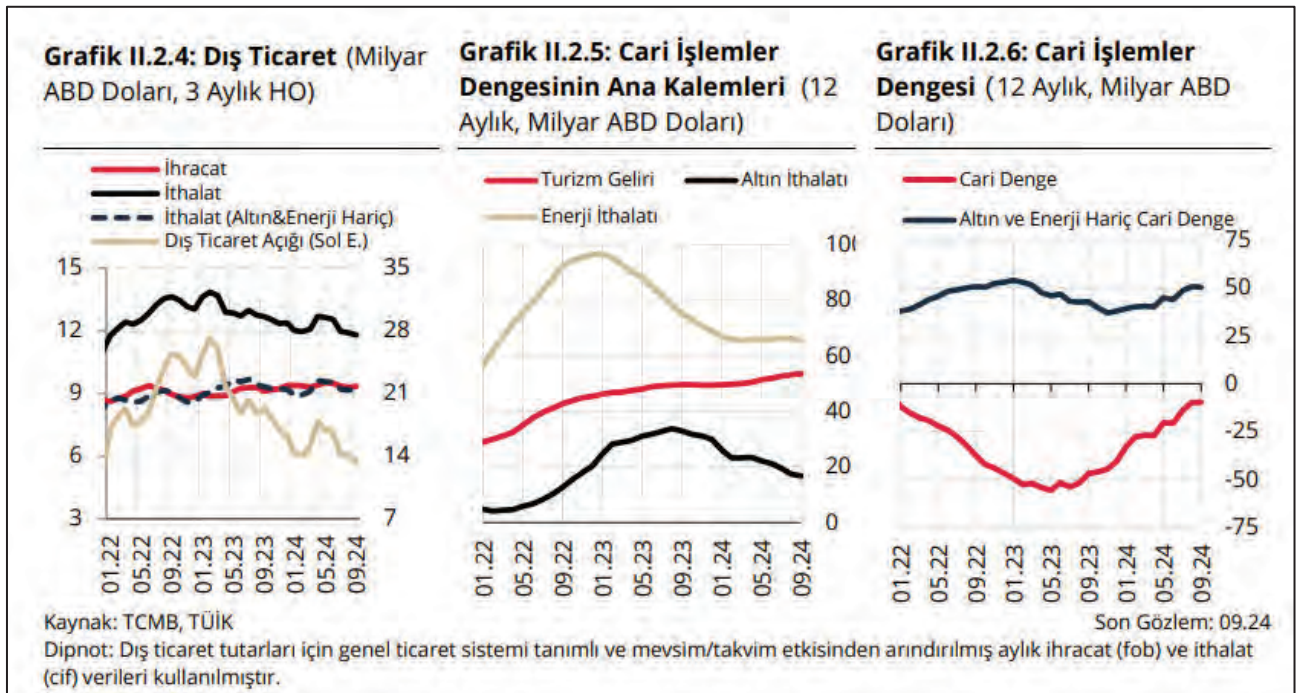
2024 yılının ikinci çeyreğinde iç talepteki dengelenme belirginleşmiştir.

İç talepteki geçmiş yıllara ait canlı seyir 2024 yılının ikinci çeyreği itibarıyla ivme kaybetmiş ve büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Tüketim ve yatırım harcamalarının büyümeye katkısı bu dönemde belirgin şekilde gerilerken, net ihracatın birinci çeyrekte başlayan pozitif katkısı devam etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğine kadar üretim göstergelerindeki yükseliş seyri ikinci çeyrek itibarıyla yavaşlamıştır. Öncü göstergeler, hizmet ve sanayi sektörlerinde üretimde yavaşlamanın devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.2 ve Grafik II.2.3).



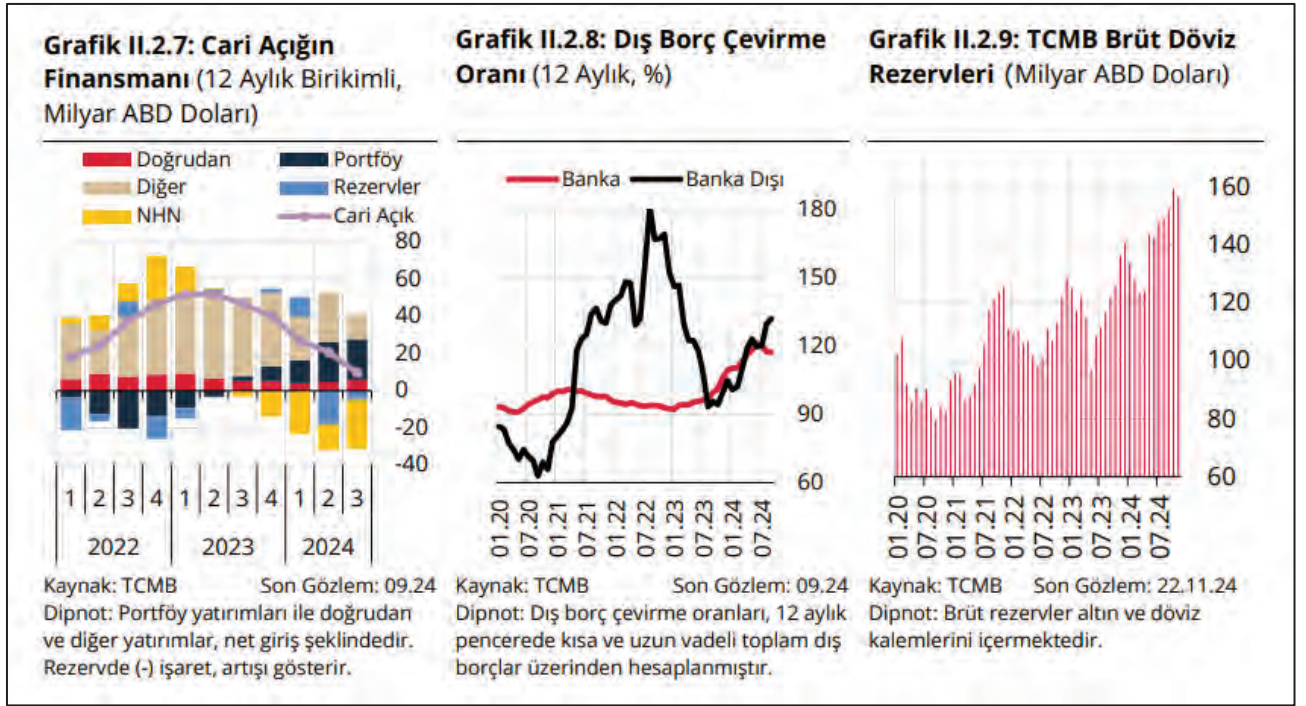
Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm devam ederken cari işlemler dengesi iyileşmektedir.

Dış ticaret açığı, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve küresel enerji fiyatlarında yaşanan normalleşme ile birlikte azalmaya devam etmiştir (Grafik II.2.4). Benzer bir performans güçlü turizm gelirlerinin desteğiyle birlikte cari işlemler kaleminde de gerçekleşmiş olup, 12 aylık cari işlemler açığı yaklaşık 10 milyar ABD doları seviyesine düşerken cari işlemler açığının GSYİH'ye oranı da yüzde 1'in altına gerilemiştir (Grafik II.2.5 ve Grafik II.2.6).



Cari işlemler açığında azalmanın yanı sıra portföy yatırımlarının ve yurt dışı borçlanma işlemlerinin artması uluslararası rezervleri desteklemiştir.

2024 yılının ikinci ve üçüncü çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları pozitif katkı sağlamıştır. Rezervlerin katkısındaki bir miktar gerilemeyi ise net hata noksan kalemindeki artış telafi etmiştir (Grafik II.2.7). Bankalar, son aylarda dış borçlarını yüksek oranda yenilemiş ve eylül ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yaklaşık yüzde 117 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise pozitif görünümünü koruyarak yüzde 132 seviyesine yükselmiştir. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın cari açığın finansmanına pozitif katkısı devam etmektedir (Grafik II.2.8). Uygulanan dezenflasyonist politikalara olan güven brüt rezervlere olumlu yansımaktadır. TCMB brüt rezervleri, yükseliş eğilimini sürdürerek 22 Kasım itibarıyla 156,6 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. (Grafik II.2.9). Swap hariç net rezervler ise yurt içinde yapılan TL karşılığı döviz swapları dâhil edildiğinde 41,8 milyar ABD dolarına yükselmiştir.

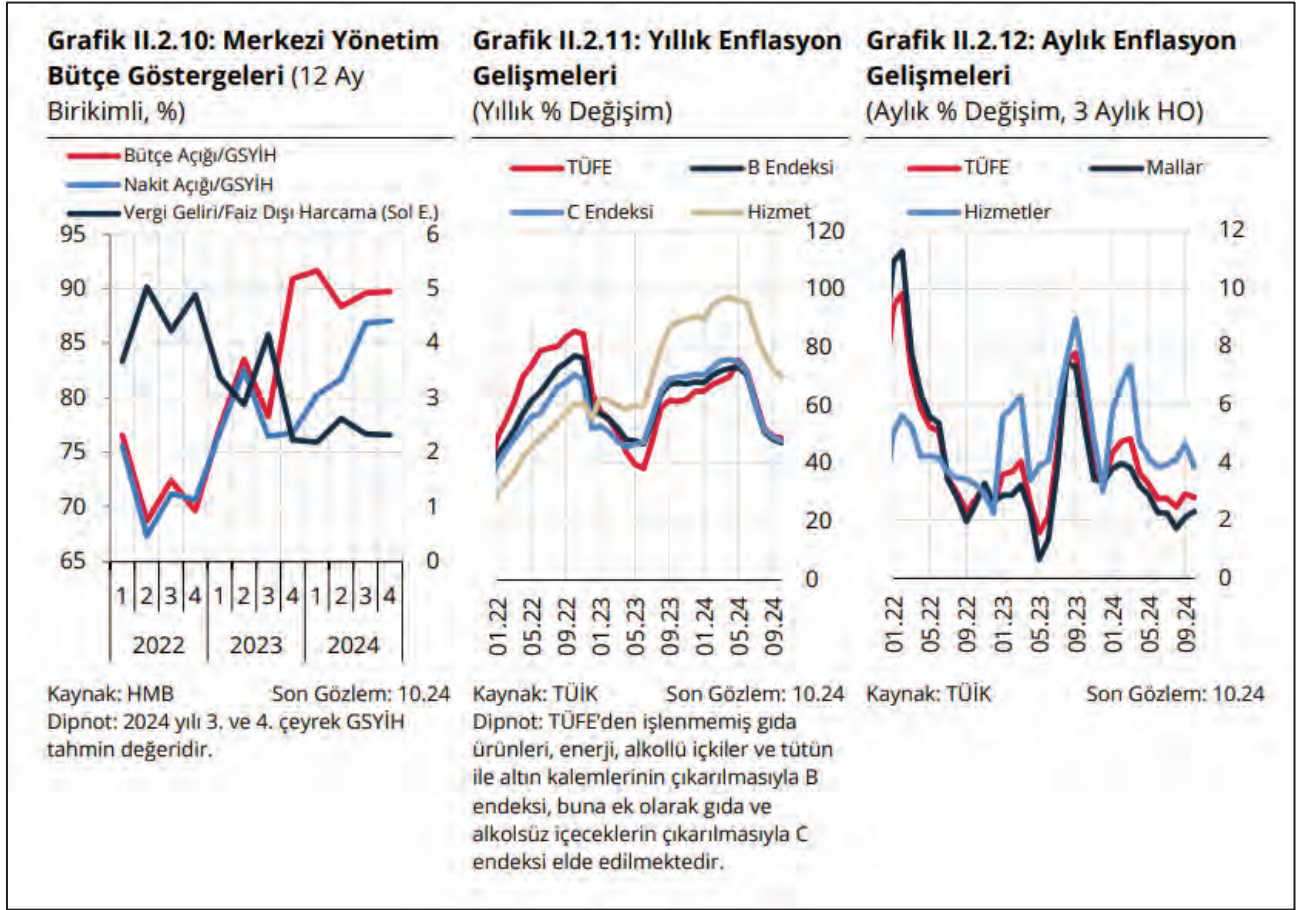


Deprem kaynaklı harcamalar ve artan cari transferlerin etkisiyle yıllık bütçe açığı artmıştır.

Vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranı düşüş kaydetmiştir. Vergi gelirlerinde gözlenen artışa karşın söz konusu düşüşte kuruluşlara yapılan aktarımların faiz dışı harcamaları artırması etkili olmuştur (Grafik II.2.10). Mevcut Rapor döneminde, deprem harcamaları bütçe dengelerinin şekillenmesinde önemli bir rol oynamıştır.

Tüketici enflasyonu yüzde 48,6'ya gerilerken gıda fiyatlarındaki artış ve hizmet fiyatlarındaki katılık enflasyon oranlarındaki düşüşü sınırlandırmıştır.

Manşet enflasyon ve eğilim göstergeleri düşüşünü sürdürmektedir. Hizmet enflasyonuna dair iyileşme eğilimi gözlenmektedir (Grafik II.2.11). Aylık enflasyon gelişmelerinde ılımlı mal enflasyonu ve hizmet enflasyonundaki yavaşlama ile birlikte düşüş eğilimi devam ederken son aylarda ağırlıklı gıda fiyatları kaynaklı yükseliş görülmüştür (Grafik II.2.12). Hizmet enflasyon görünümü üzerinde dönemsel fiyatlama ve geriye doğru endeksleme davranışının etkisi devam etmektedir. Kira ve eğitim alt gruplarında gözlenen fiyat artışları enflasyonun yüksek seyrinde etkili olmuştur. Yıllık enflasyondaki düşüş ve beklentilerdeki iyileşmenin devam etmesi ile birlikte sözleşme oranlarının ve kira güncelleme referans oranlarının yıl sonuna doğru düşmesinin kira fiyat artışlarının yavaşlamasına katkı sunması beklenmektedir.

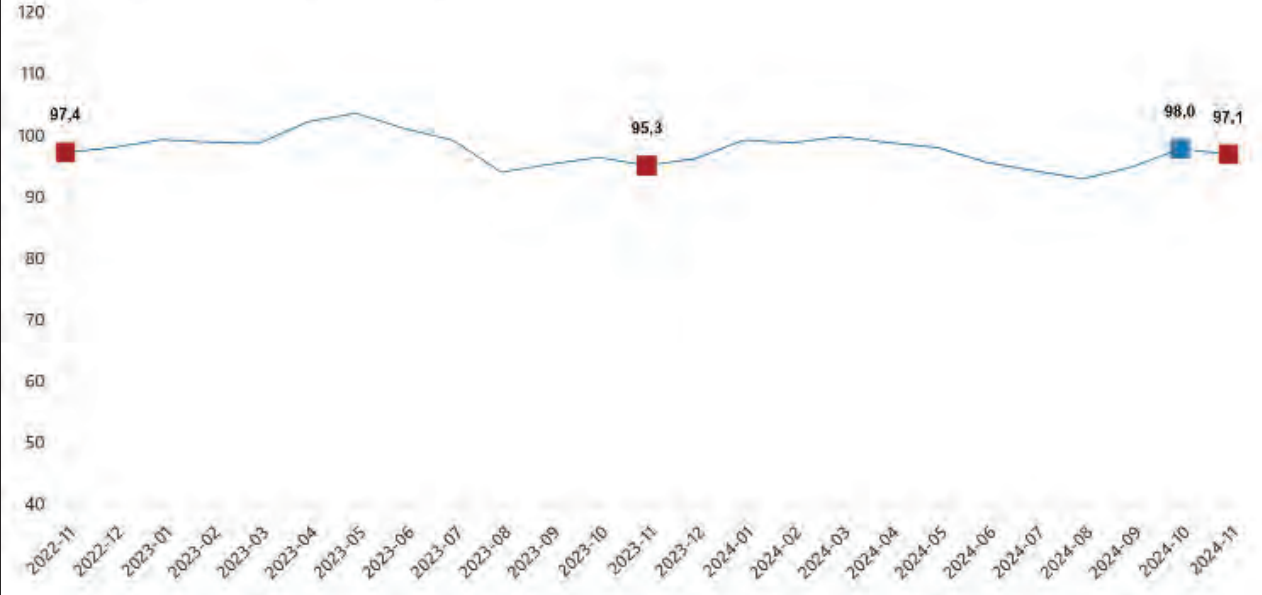


Ekonomik Güven Endeksi, Kasım 2024

Ekonomik güven endeksi Ekim ayında 98,0 iken, Kasım ayında %0,9 oranında azalarak 97,1 değerini aldı.

Bir önceki aya göre Kasım ayında tüketici güven endeksi %1,0 oranında azalarak 79,8 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %1,2 oranında artarak 103,4 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %2,9 oranında azalarak 111,0 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %0,9 oranında artarak 111,7 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 87,8 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi, Kasım 2024



Ekonomik güven endeksi, güven endeksleri ve değişim oranları, Kasım 2024

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Ekim	Kasım	Ekim	Kasım
Ekonomik güven endeksi	98,0	97,1	3,2	-0,9
Tüketici güven endeksi	80,6	79,8	3,0	-1,0
Reel kesim güven endeksi	102,2	103,4	3,0	1,2
Hizmet sektörü güven endeksi	114,2	111,0	1,5	-2,9
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	110,7	111,7	0,1	0,9
İnşaat sektörü güven endeksi	86,3	87,8	-1,7	1,7

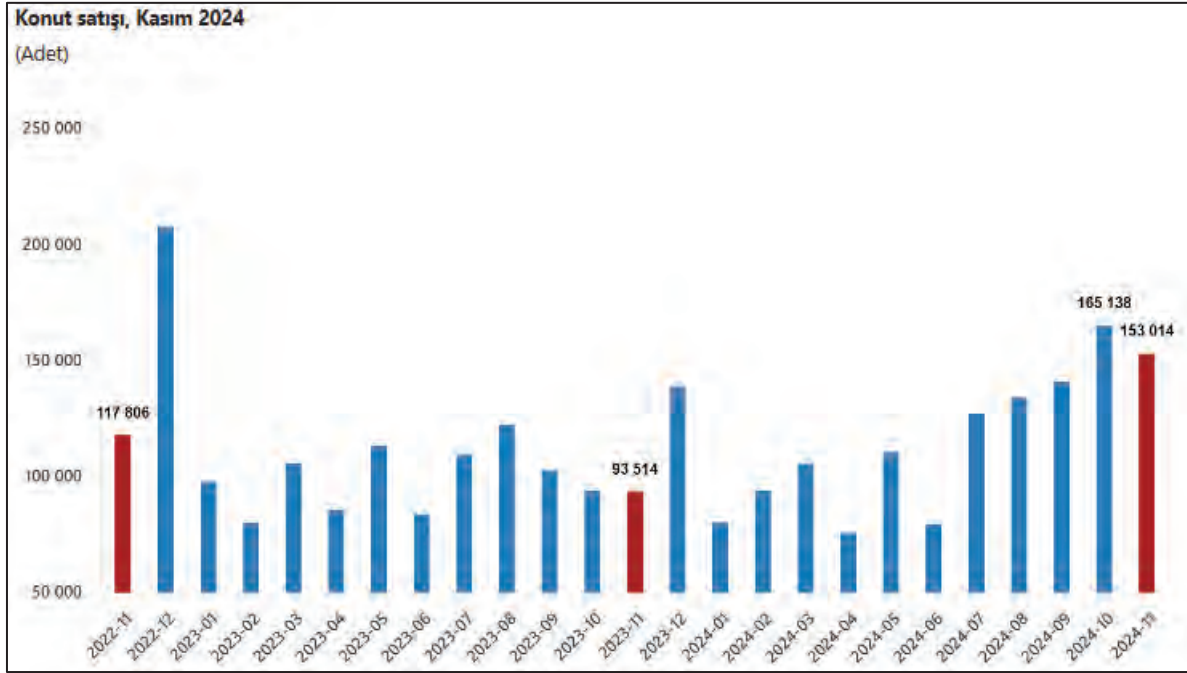
Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir. Tüketici güven endeksinde mevsim etkisi bulunmamaktadır.

30 Kasım 2024- TÜİK

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2024

Türkiye genelinde Kasım ayında 153 bin 14 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkari olarak gerçekleşti.



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %16,4 arttı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2024						
	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Satış durumuna göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İlk el satış	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

İpotekli konut satışları 21 bin 804 olarak gerçekleşti

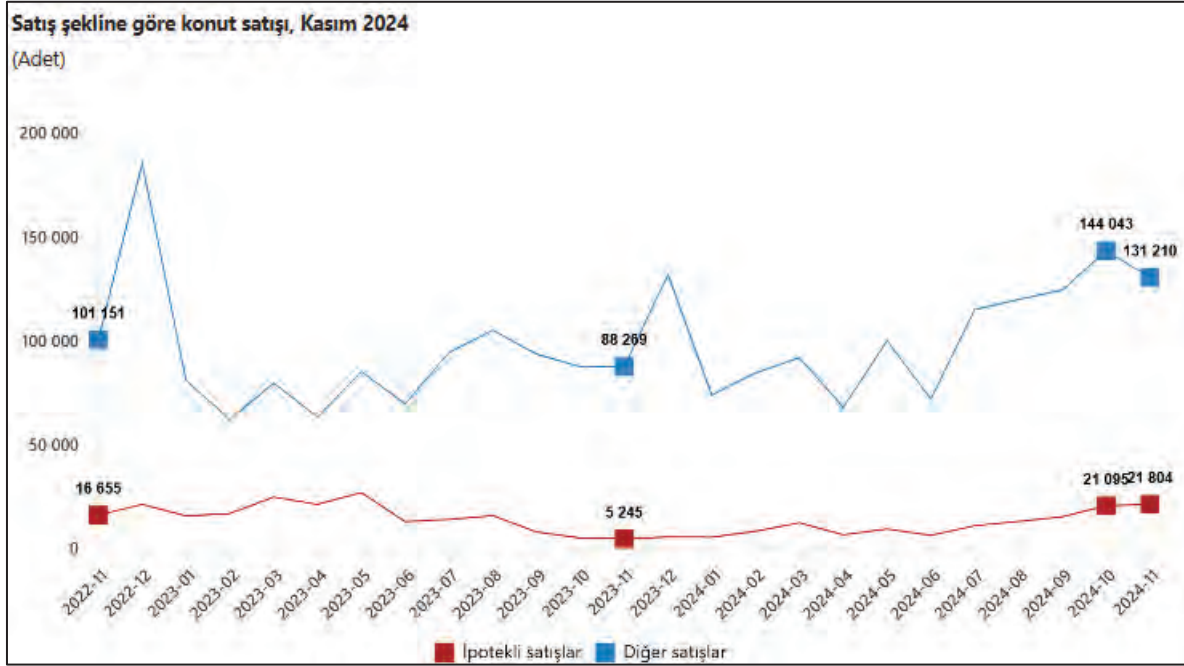
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında

azalarak 135 bin 209 oldu.

Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 131 bin 210 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.



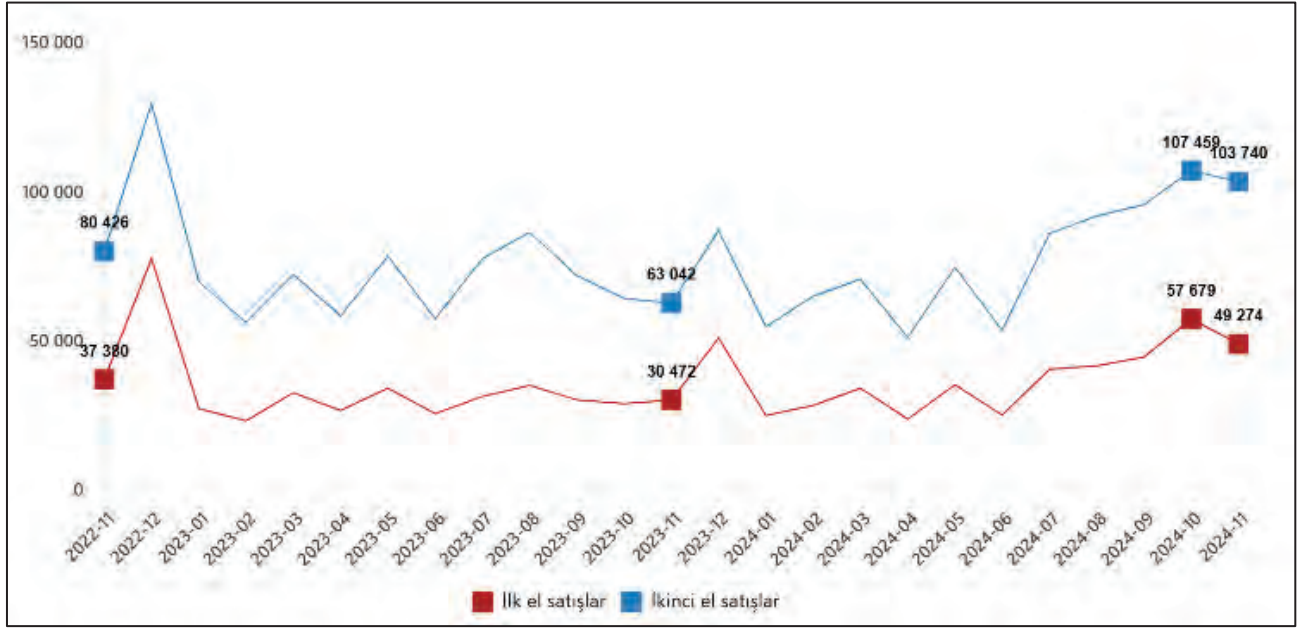
İlk el konut satış sayısı 49 bin 274 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 103 bin 740 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti.

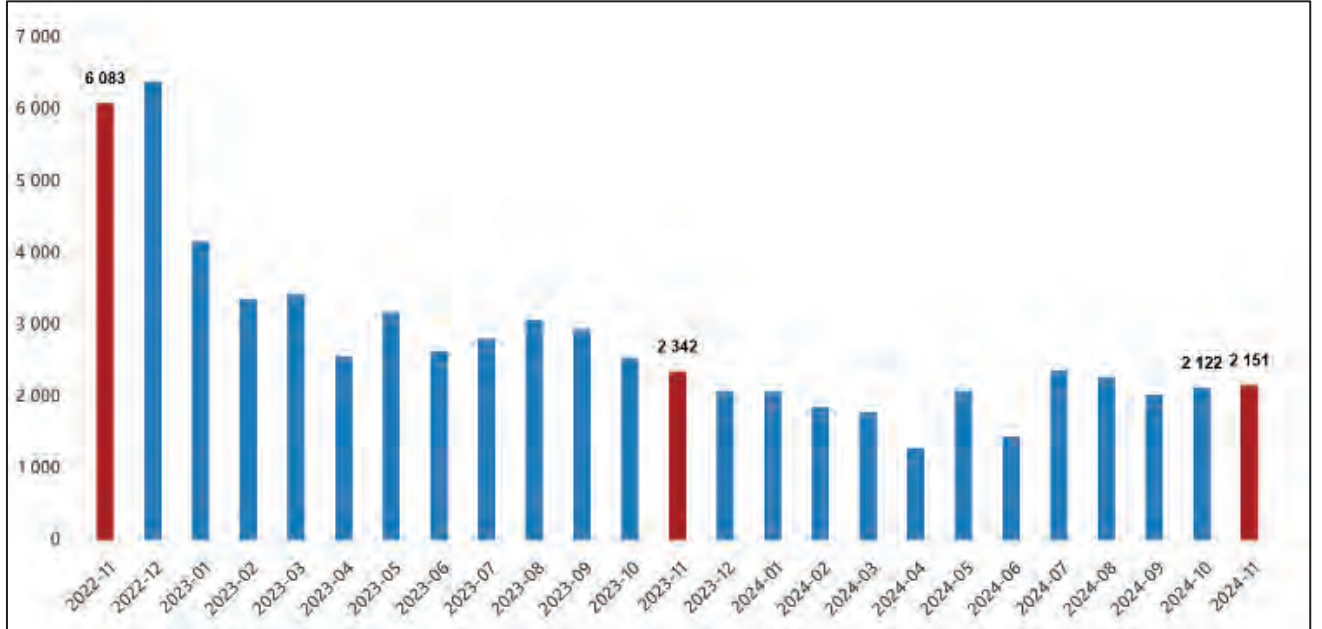
Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2024 (Adet)



Yabancılar Kasım ayında 2 bin 151 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2024 (Adet)

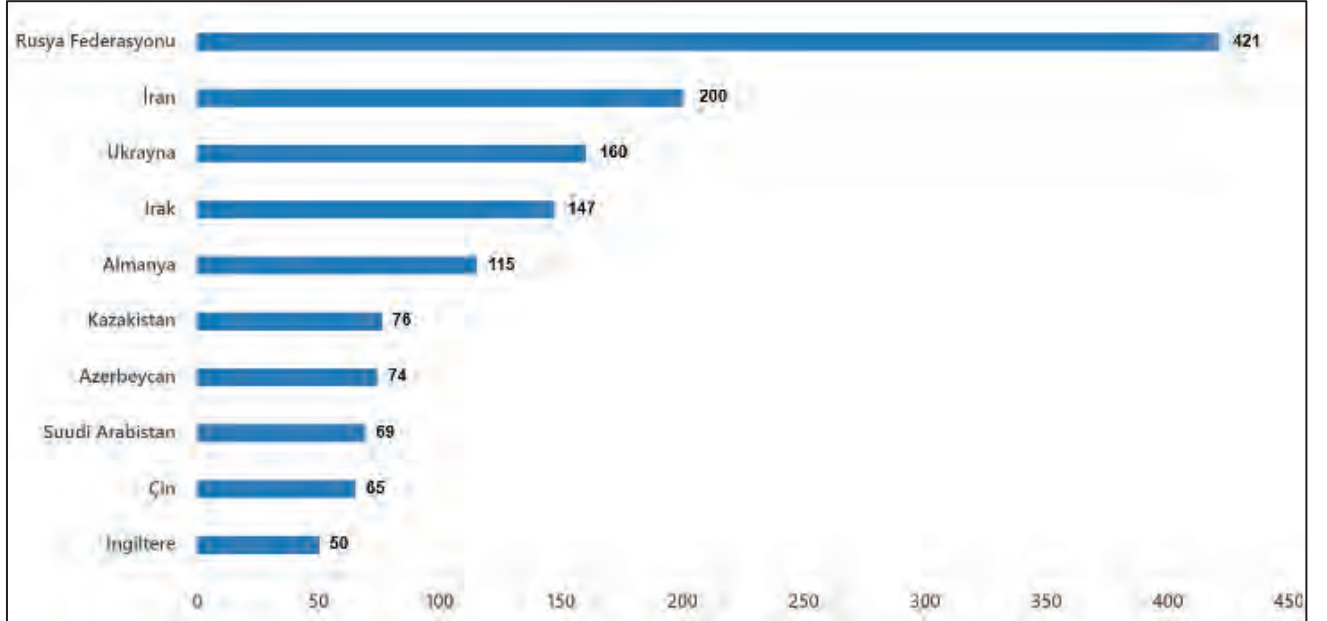


Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

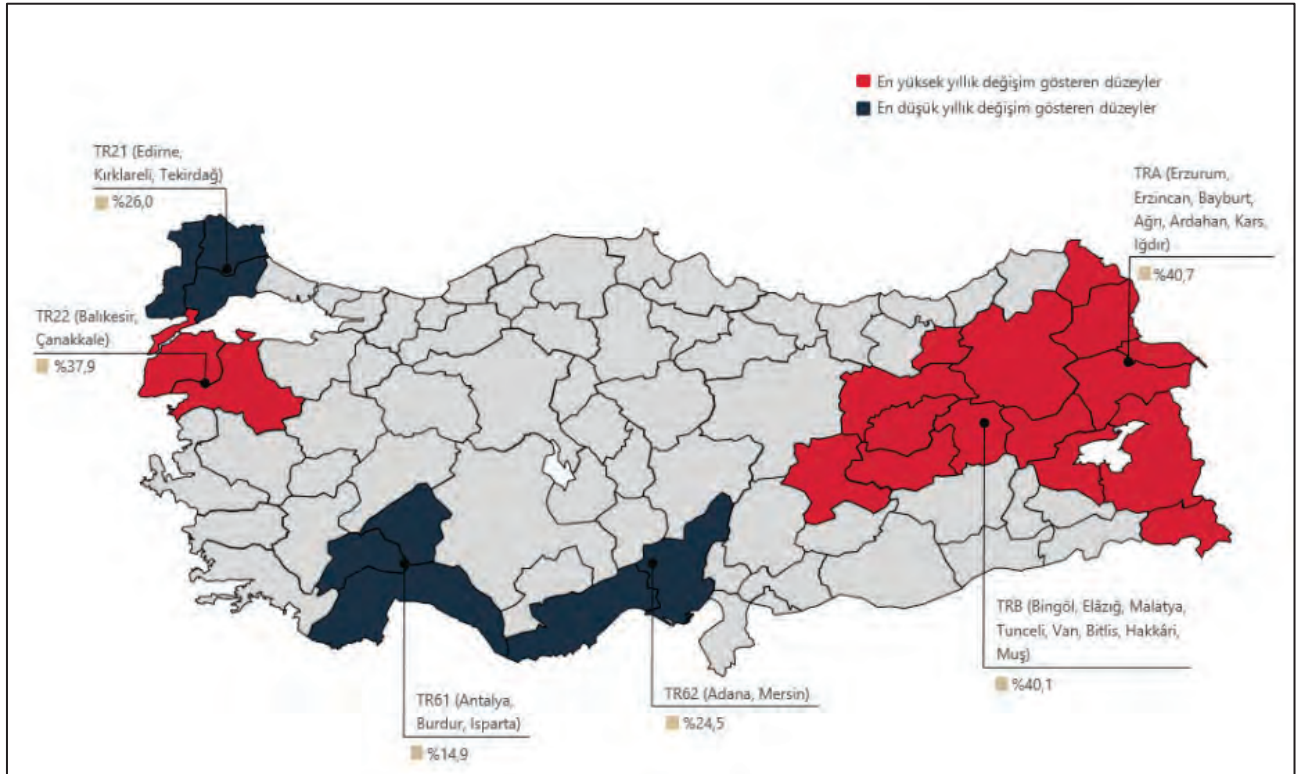
Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Kasım 2024



Konut Fiyat Endeksi

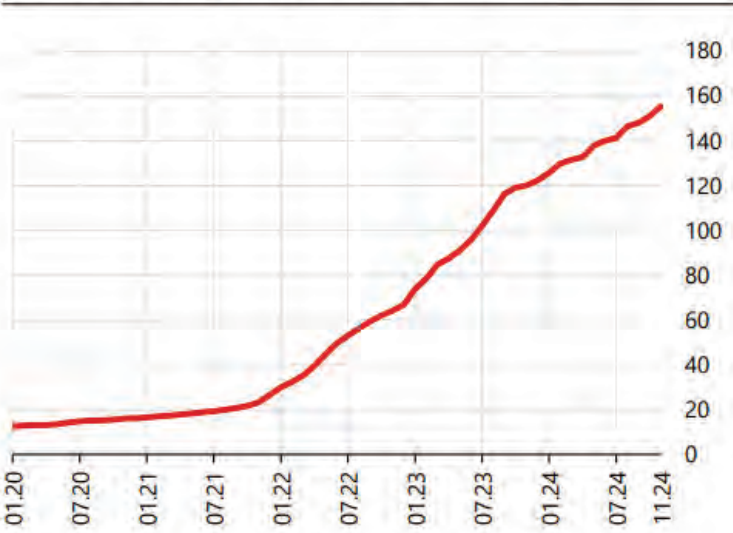
2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır.



Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

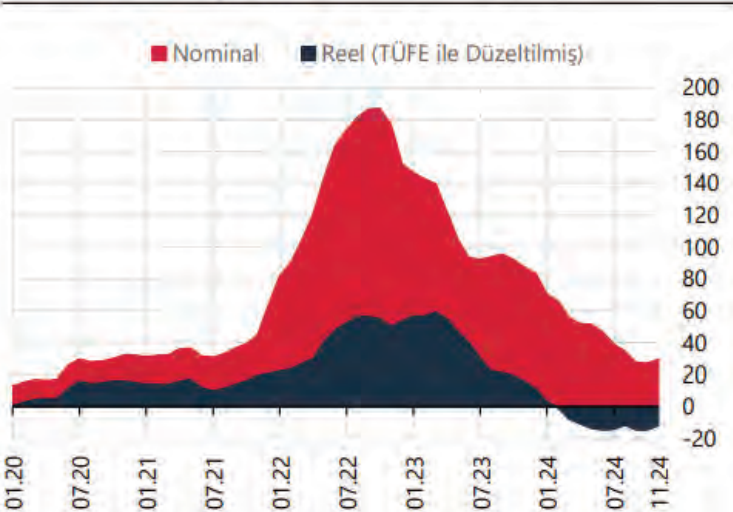
	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	155,4	145,3	163,8	151,8
Yıllık Değişim	%29,4	%26,2	%34,8	%26,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,9	%3,4	%1,9

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde **2,8** oranında artarak **155,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **29,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **12,0** oranında azalış göstermiştir.

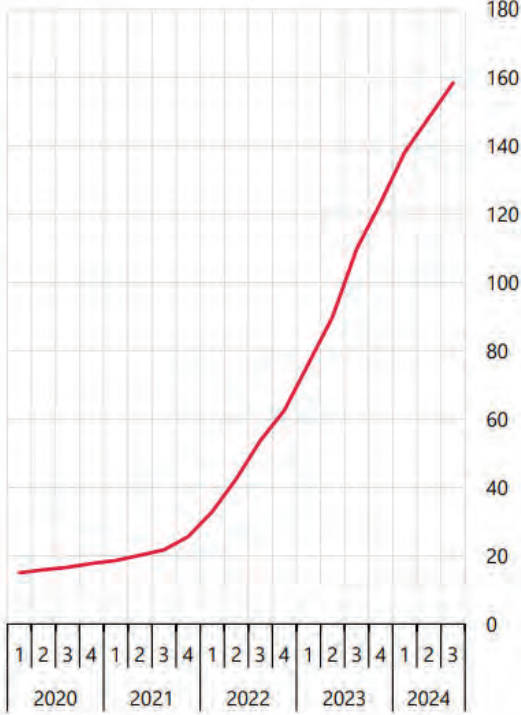
Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-pfjqGoH>

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 2024-3 .çeyrek (merkez bankası)

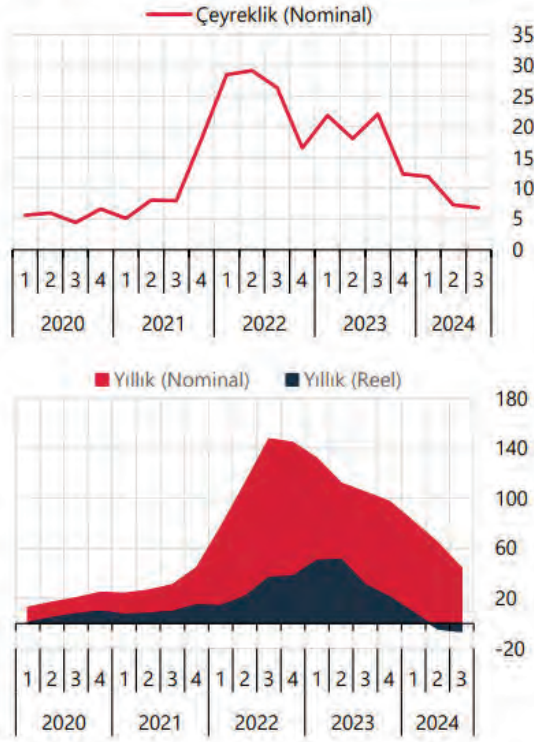
2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 44,1 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)			
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
	158,1 (%44,8)	156,0 (%43,8)	170,7 (%50,9)
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.			

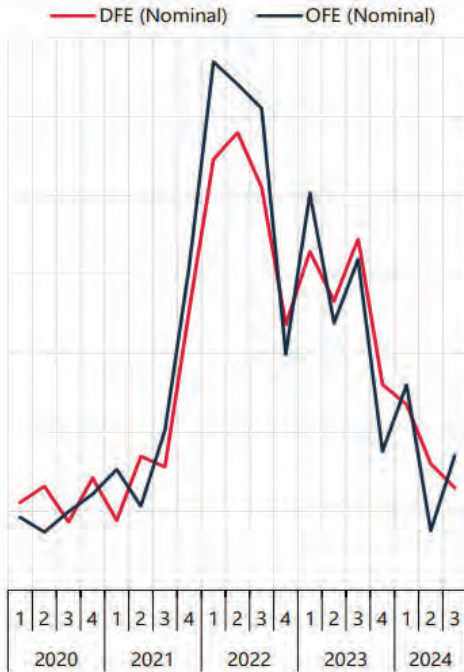
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



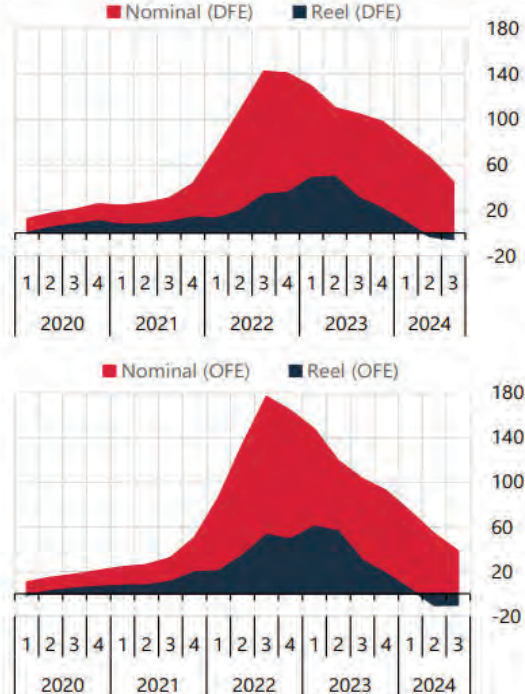
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



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

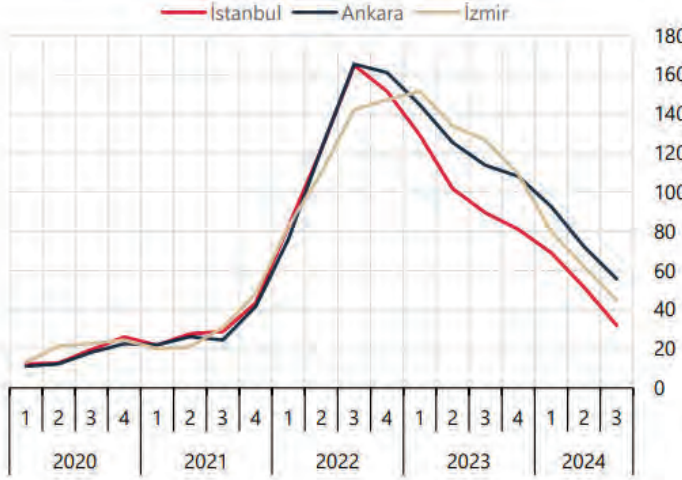


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



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

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



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

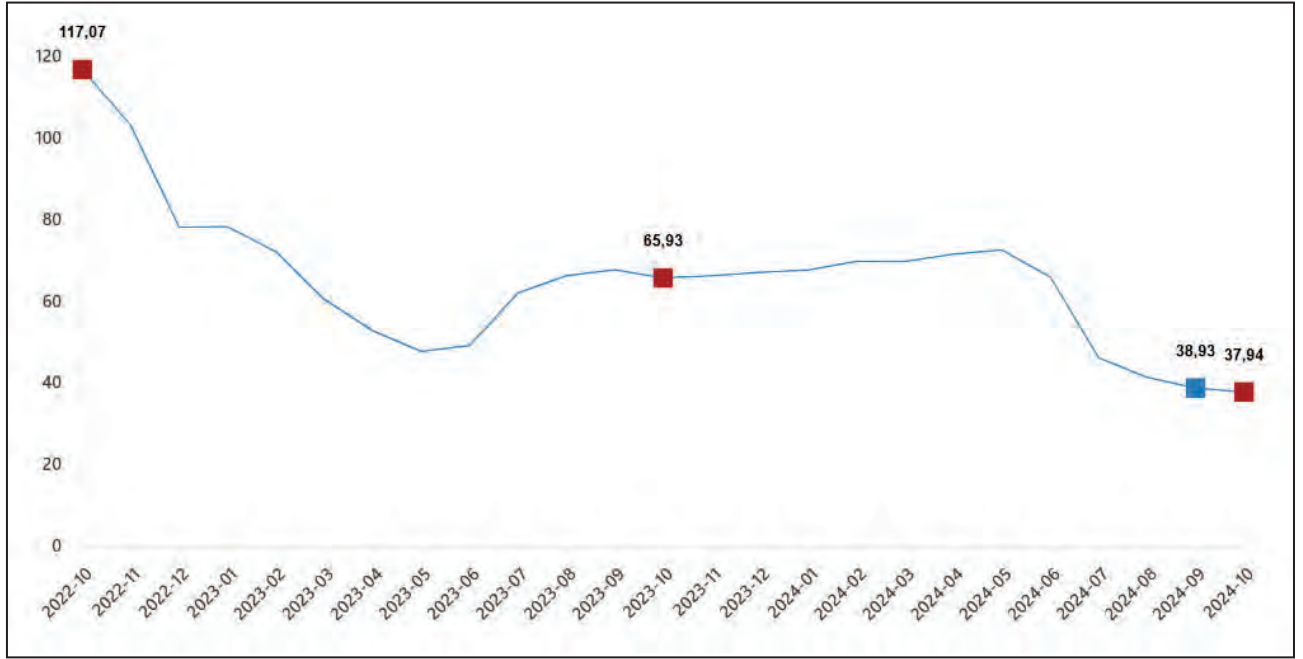
Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-pdSK2Hw>

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2024

İnşaat maliyet endeksi yıllık %37,94 arttı, aylık %1,48 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

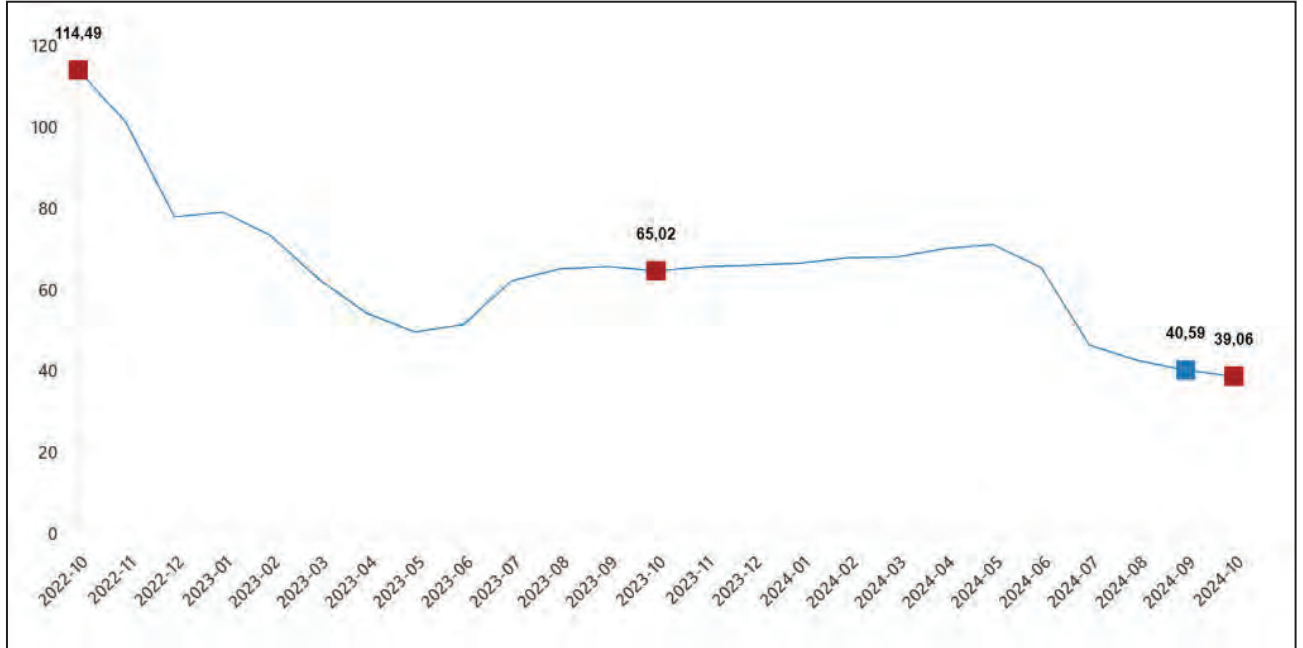
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %39,06 arttı, aylık %1,33 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

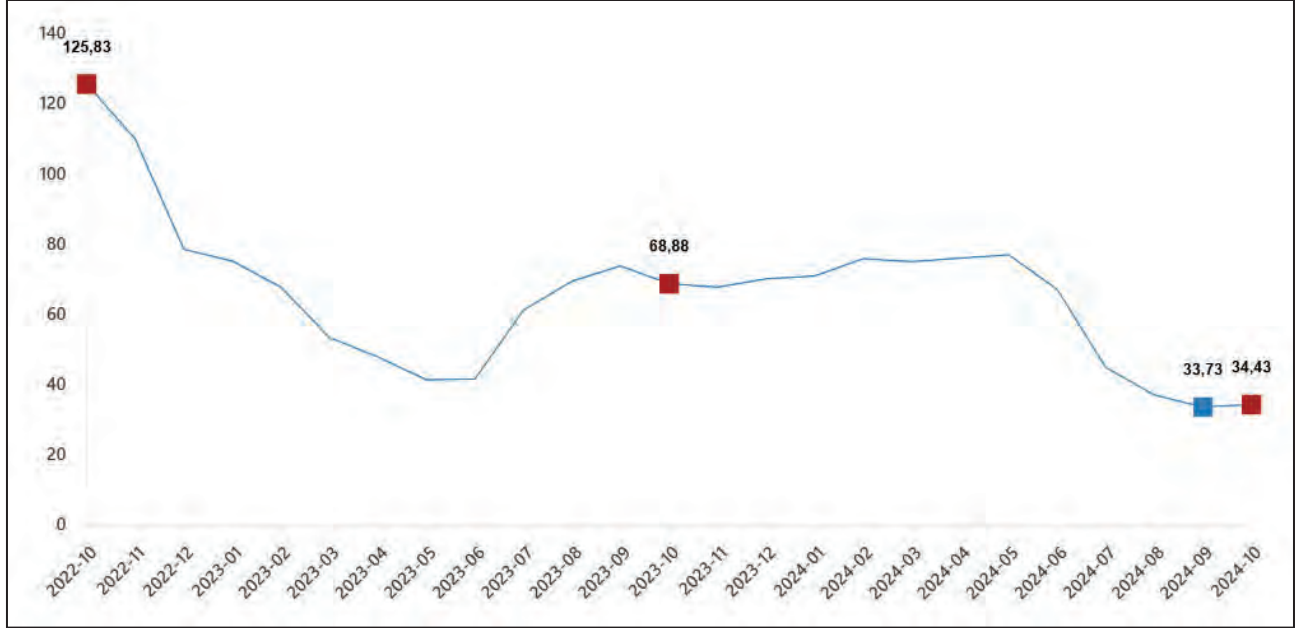
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



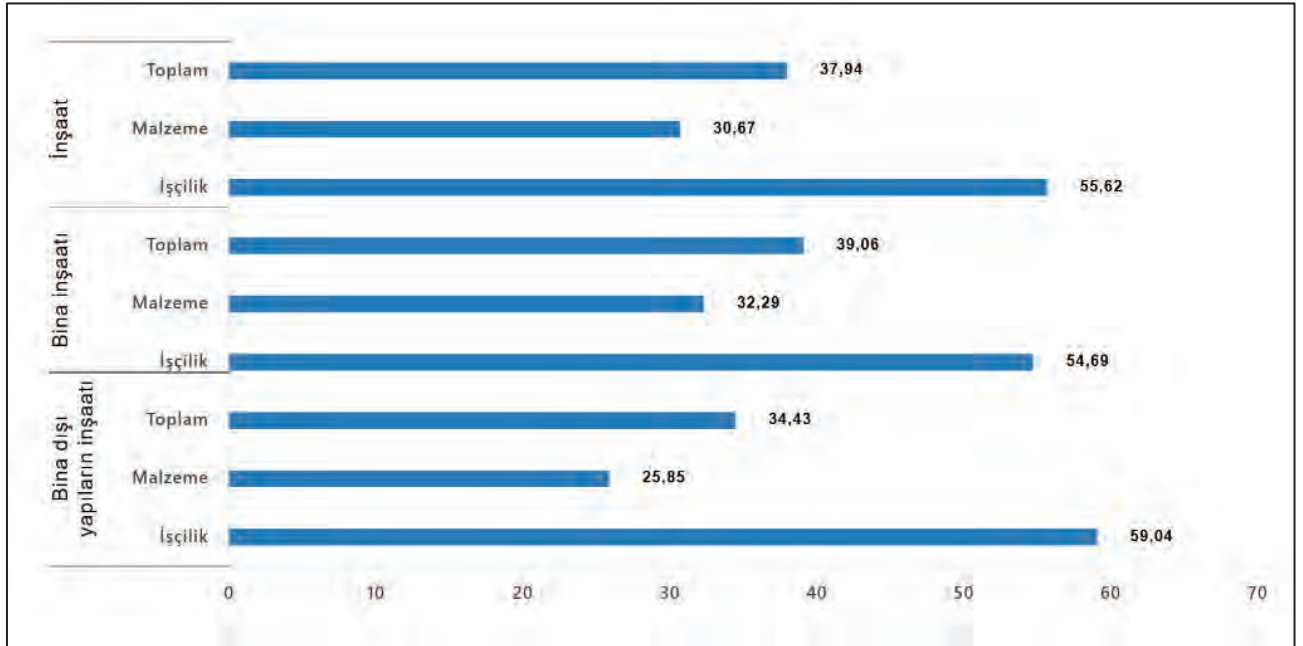
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %34,43 arttı, aylık %1,96 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı.

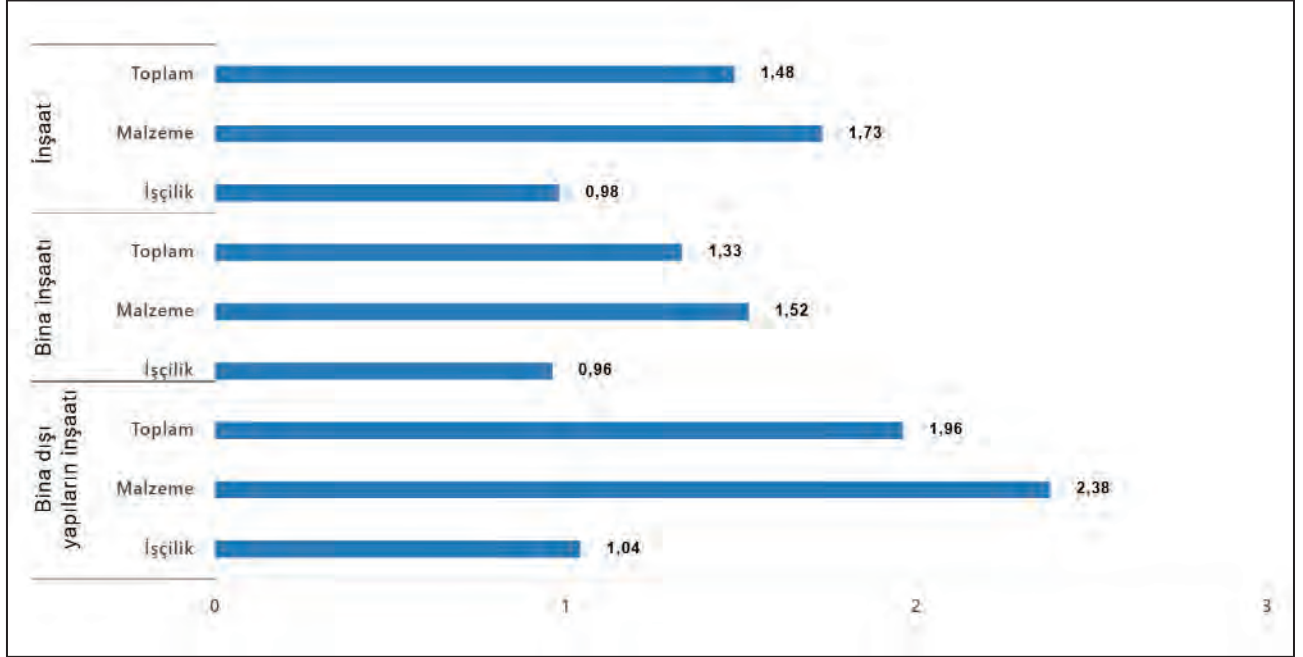
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2024



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Ekim 2024

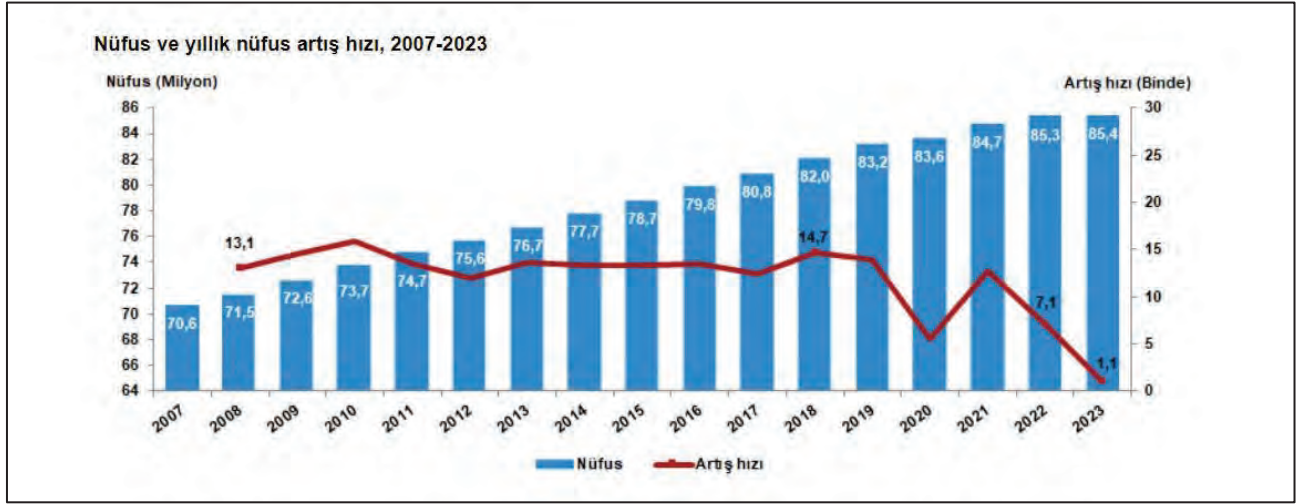


4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

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.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 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.

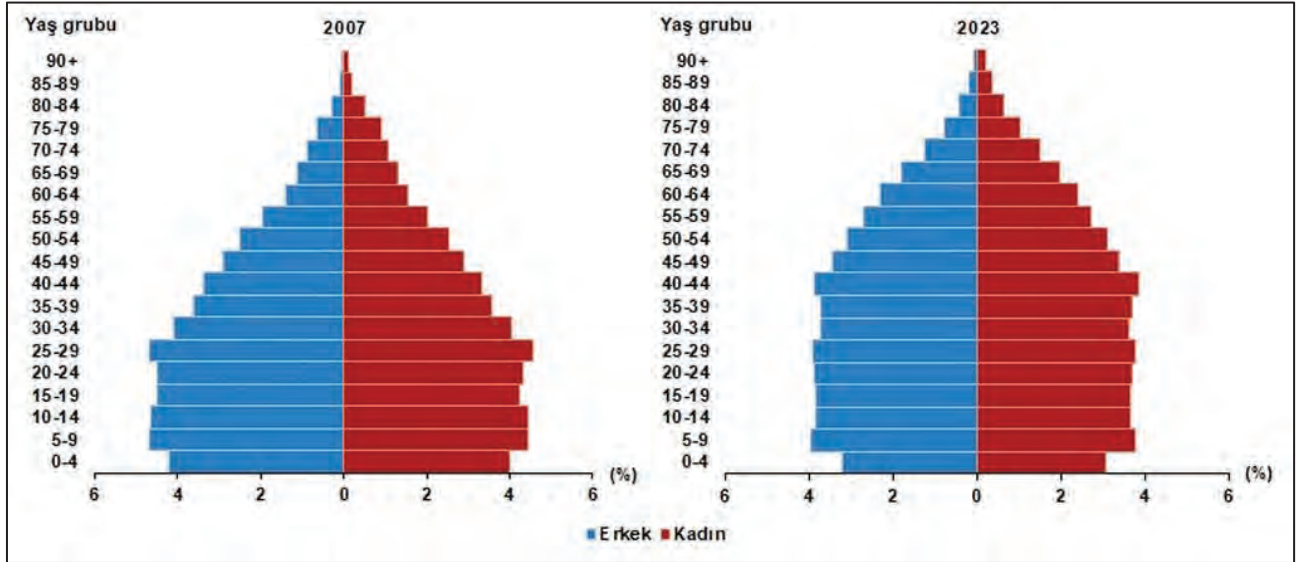
İstanbul'un nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu

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.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

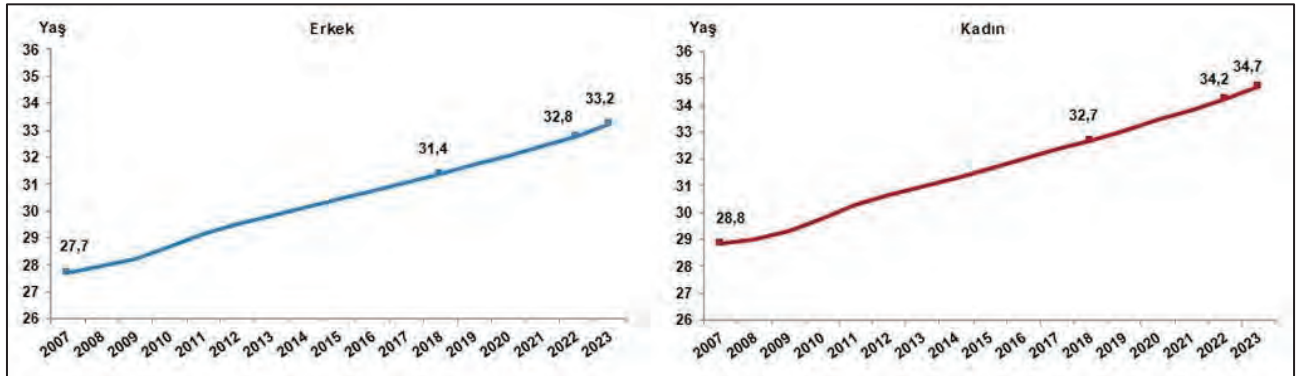
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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



Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 34'e yükseldi

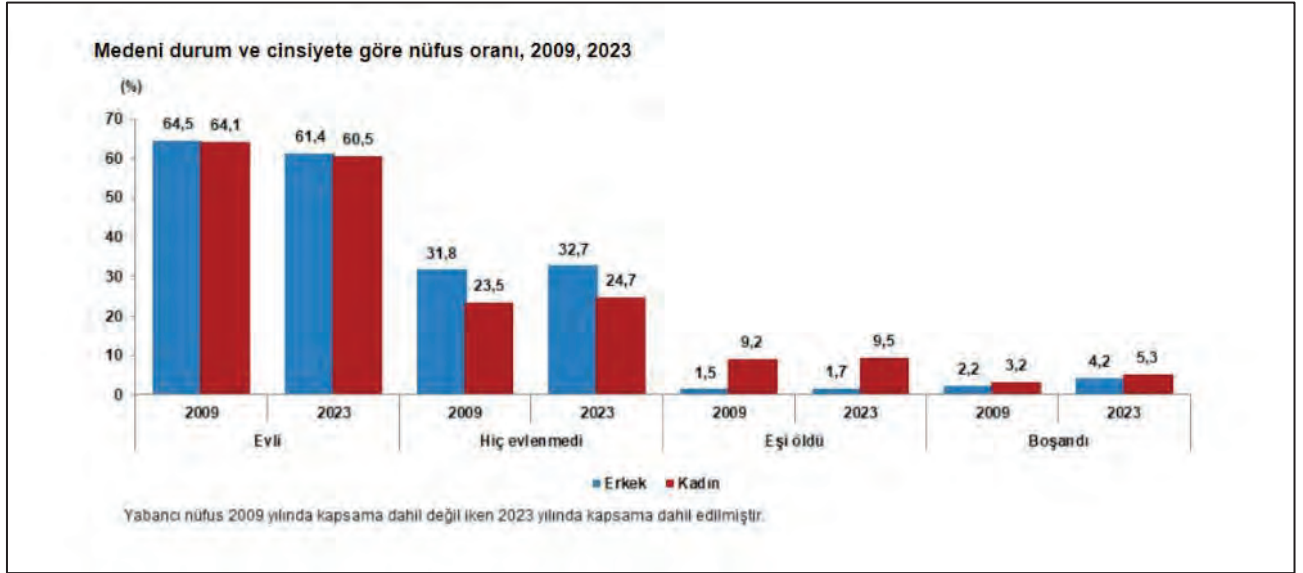
Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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



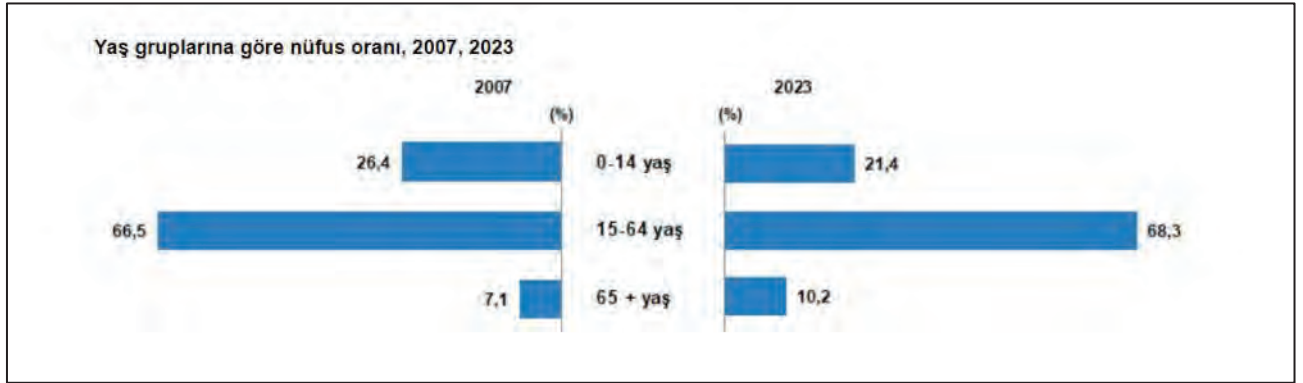
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

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 çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu

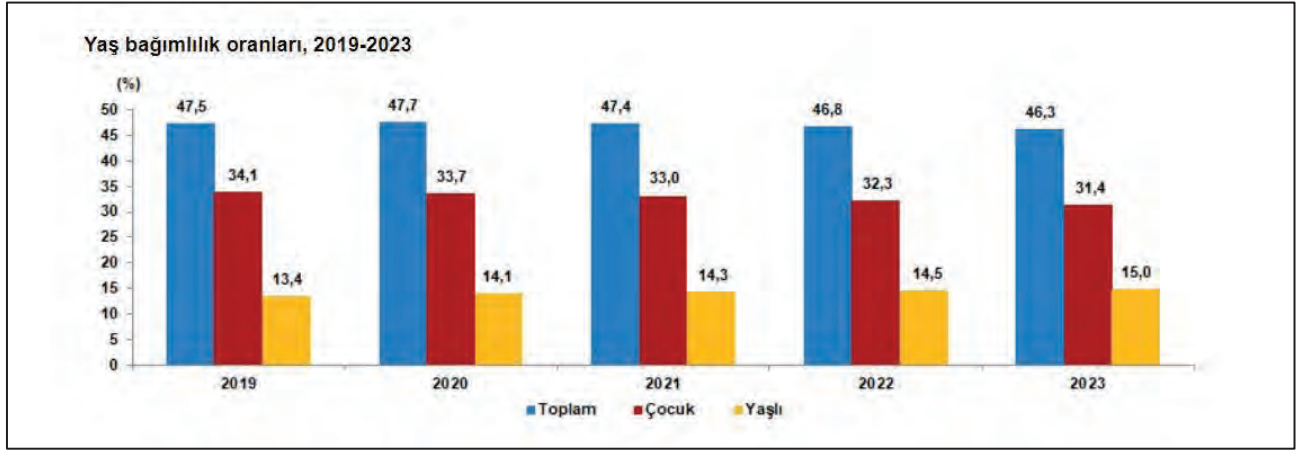
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

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.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %32,3'ten, %31,4'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,5'ten %15'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2023 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 31,4 çocuğa ve 15 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 3 bin 13 kişi 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.

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/>

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

İstanbul; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası. Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve 3. Köprü olan Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi. Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir, bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker, 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.907.951 kişidir.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

4. 1. 2. 2. İlçe

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridinde (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır.

Kadıköy, ancak 19. yüzyılda sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy, bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

İstanbul'un fethinden sonra Kalkedonya'nın yönetimi, II. Mehmed tarafından İstanbul kadısı Hızır Bey'e verildiği için, yerleşmenin Kadıköyü adını aldığı sanılmaktadır.

Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açılan güney ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 km²'dir. İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km. uzunluğunda bir sahil şeridinde sahiptir. Haydarpaşa ve Kalamış koyları ile Moda ve Fenerbahçe burunlarının yer aldığı hareketli bir kıyı çizgisi yer almaktadır. Fenerbahçe Burnu ile Bostancı arasında sahil şeridi fazla girintili çıkıntılı olmayan oldukça düz bir çizgiye sahiptir. Ancak sahil şeridi yapılan dolgularla doğal özelliğini önemli ölçüde yitirmiştir.

Kadıköy'ün başlıca akarsuları Kuşdili Deresi (Kurbağalıdere), Çamaşırcı Deresi (Bostancı Deresi), Turşucu Deresi ve Seyit Ahmet Deresi'dir.

Kadıköy'de yaz ayları sıcak ve az yağışlı, kış ayları ılık ve yağmurlu geçer. İklim, Marmara Denizi'nin etkisi altındadır. Kıyılardan içerilere gidildikçe denizin etkisi azalmaya başlar. Ortalama sıcaklık en soğuk aylarda +3°, en sıcak aylarda +23°'dir. Yıllık yağış ortalaması 800 milimetredir. En yüksek sıcaklık 41 derece, en düşük sıcaklık -9 derece ölçülmüştür. Yıllık sıcaklık ortalaması 14 derecedir. İstanbul'un kıyıda olan diğer bütün ilçelerinde olduğu gibi Kadıköy'de de kıyıya yakınlık ve yer şekillerinin engel teşkil etmeyecek şekilde açık olması nedeniyle sıcaklık ve nem farkı hissedilmektedir.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

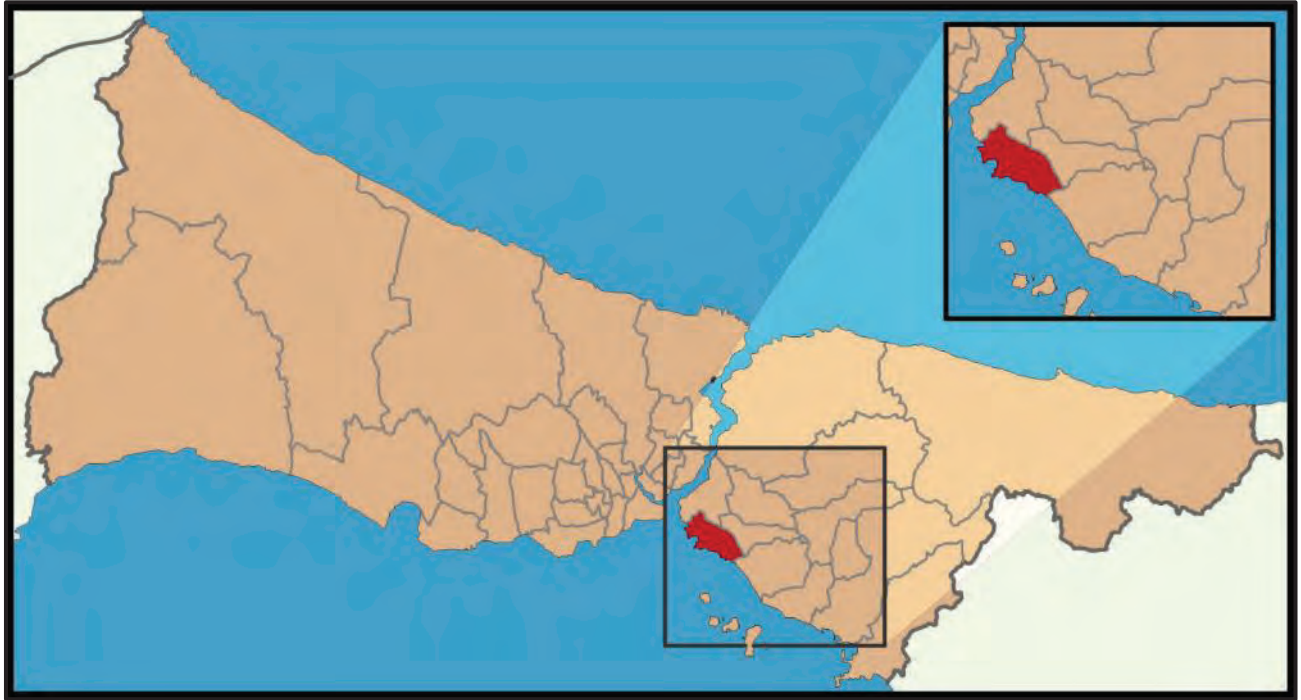
Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşımıştır. Günümüzde ilçede banliyö taşımacılığı Marmaray ile gerçekleştirilmekte olup Ayrılık Çeşmesi-Bostancı arasındaki istasyonlar (Ayrılık Çeşmesi ve Bostancı istasyonları dahil) Kadıköy ilçesi sınırları içindedir.

Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir.

İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy - Sabiha Gökçen Havalimanı metrosu (M4 hattı) geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır. Kadıköy'ün en doğusundan da Bostancı-Parseller metrosu (M8 hattı) geçmekte olup Emin Ali Paşa ve Ayşekadın istasyonları ilçe sınırları içindedir. Hattın güneydeki ilk istasyonu olan Bostancı istasyonu ise Kadıköy-Maltepe sınırında yer almakta olup Maltepe ilçesi sınırları dahilindedir.



Yıl	Kadıköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	483.064	217.624	265.440
2021	485.233	218.661	266.572
2020	481.983	218.424	263.559
2019	482.713	218.465	264.248
2018	458.638	207.069	251.569
2017	451.453	203.576	247.877
2016	452.302	204.382	247.920
2015	465.954	211.394	254.560
2014	482.571	219.715	262.856
2013	506.293	231.009	275.284
2012	521.005	238.288	282.717
2011	531.997	244.757	287.240
2010	532.835	245.875	286.960
2009	529.191	244.460	284.731
2008	533.452	247.593	285.859
2007	744.670	351.342	393.328

4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme Karkas (B blok)	
YAŞI	~0	
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
DIŞ CEPHE	Dış Cephe Boyası+Alüminyum kaplama	
KAT ADEDİ	Yasal; 10 Kat (5 B+ Z. K.+4 N. K.+Çatı)	Mevcut; 10 Kat (5 B.+ Z.K.+ 4 N. K.+ Çatı)
ELEKTRİK	Var	
SU	Var	
KANALİZASYON	Var	
SU DEPOSU	Var	
HİDROFOR	Var	
DOĞALGAZ TESİSATI	Var	
ISITMA SİSTEMİ	Var	
ASANSÖR	Var	
YANGIN MERDİVENİ	Yok	
OTOPARK YERİ	Var (kapalı)	
B.B. BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	Yasal Durum: 152 m ² (2.bodrum) 25 m2 teras kullanımı (2.bodrum) + 90 m2 depo (3.bodrum)	Mevcut Durum: 152 m ² (2.bodrum) 25 m2 teras kullanımı (2.bodrum) + 90 m2 depo (3.bodrum)

4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi talep edilen B blok 28 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz, mahallinde yapılan incelemelerde; konumlu olduğu ana yapının halihazır inşaat seviyesi itibari ile projesine uygun büyük ölçüde inşaatının tamamlandığı, ince işlerinde eksiklerin bulunduğu tespit edilmiştir. Projesine aykırı bir imalata rastlanmamıştır. Halihazırda % 80 inşaat seviyesindedir.

4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat görülmemiştir.

4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın inşaa halinde dükkan olduğu tespit edilmiştir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir. Taşınmazın değerinin tespitinde emsallerine kıyasla değerlendirme yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

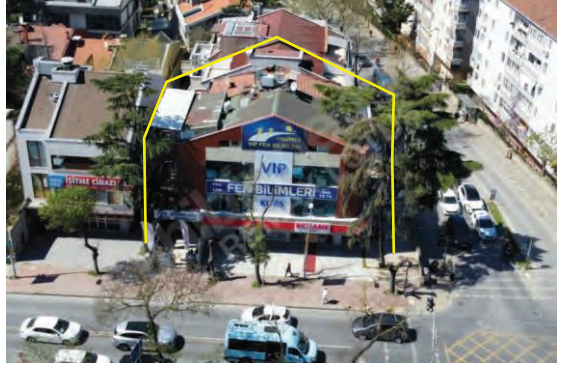
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık Emsaller

Emsal 1:	Class Emlak- 0532 224 27 15
Taşınmazın 490 m. güneybatısında; tapuda İbrahimağa mahallesi 1304 ada 1 parselde kain; binada 200 m2 bodrum + 500 m2 zemin+ 350 m2 asma katlı dükkan; 105.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın kirasının 160.000-TL/ay olduğu beyan edilmiştir. (asma kat; Z/2,5, bodrum kat; Z/5 kabulüyle; zemin kat için ~155.000-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-tepe-nautilus-karsisi-cadde-uzerinde-satilik-dukkani-1134714470/detay	
Emsal 2:	Remax Lotus- 0532 670 87 28
Taşınmazın 820 m. kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 841 ada 31 parselde kain; 253 m2 arsada kain müstakil, (Koşuyolu Caddesi üzerinde) bitişik nizam 90 m2 bodrum + 90 m2 zemin + 100 m2 1. Normal + 100 m2 2. Normal+ 30 m2 çatı katı olan ticari kullanılan bina; 112.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2,5, 2. Kat Z/2,5, Çatı kat Z/3, bodrum kat; Z/4 kabulüyle; zemin kat için ~554.090-TL/m2)	
https://www.remax.com.tr/portfoy/P68043610	
Emsal 3:	Kaçmaz Emlak- 0530 527 36 16
Taşınmazın 25 m. kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 860 ada 121 parselde kain; 183,5 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam 75 m2 bodrum + 75 m2 zemin + 85 m2 1. Normal + 85 m2 2. Normal katı olan ticari kullanılan bina; 60.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2, 2. Kat Z/2, bodrum kat; Z/3 kabulüyle; zemin kat için ~324.000-TL/m2)	
https://www.kacmazemlak.com/konut/satilik/apartman-bina/kosuyolu-cadde-uzerinde-mustakil-4-katli-komple-ticari-231328.html	

Emsal 4:	Remax Lotus Gayrimenkul -0553 615 81 78
Taşınmazın 850 m. kuzeyinde Koşuyolu Caddesi ile Mütevellî Caddesinin kesiştiği köşem konumunda, tapuda Mecidiye Mah. 980 ada 26 parselde kain 212 m2 arsa üzerinde müstakil zemin 85 m2, 1. , 2. Normal katlar 110 er m2, olmak üzere toplam 305 m2 olduğu düşünülen bina; 145.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/3, 2. Kat Z/3, kabulüyle; zemin kat için ~915.000-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-caddesi-uzerin-de-212-m-uzerinde-satilik-3-katli-bina-1184078976/detay	

Emsal 5:	Alot Gayrimenkul - 0 533 565 89 34
Taşınmazın 430 m. güneyinde, Acıbadem Caddesi üzerinde İbrahimağa İşbankası blokları karşısında tapuda İkbaliye 1448 ada 231 parselde kain yeni binada; bodrum katı 36 m2, zemin kat 36 m2, asma kat 30 m2 olduğu düşünülen dükkan; 40.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (asma kat; Z/2,5, bodrum kat; Z/5 kabulüyle; zemin kat için ~641.000-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-acibadem-cadde-uzeri-kose-binada-sifir-satilik-dukkana-magaza-1189568437/detay	

Emsal 6:	Turyap Koşuyolu Emlak- 0542 811 93 09
Taşınmazın 530 m. kuzeybatısında; tapuda Mecidiye mahallesi ara sokakta 1003 ada 127 parselde kain; 224 m2 arsada kain müstakil, tek yönde bitişik nizam, 75 m2 bodrum + 75 m2 zemin + 85 m2 1. Normal, 100 m2 2. Normal, 40 m2 çatı katı, ticari kullanılan bina; 47.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (bodrum kat zemin ve normal katın yarısı değerindedir, kabulüyle; zemin kat için ~140.000-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-bina-satilik-kosuyolu-nda-420m2-iskanli-otoparkli-kose-mustakil-998904330/detay	

Emsal 7:	Wen Gayrimenkul- 0533 550 17 28
Taşınmazın 300 m. kuzeyinde; tapuda İbrahimağa mahallesi 1222 ada 51 parselde kain; Elysium Elit projesinde 25 m2 bodrum + 30 m2 zemin olan eczane olarak kullanılan dükkan; 18.999.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (bodrum kat 1/3 zemin kat değerindedir, kabulüyle; zemin kat için ~495.630-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-elysium-da-cok-iyi-lokasyonda-firsat-satilik-1212848471/detay	

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



Emsaller Ve Yorumlanması

E-1	Tepe Nautilus Batı Kapısının da bulunduğu, Kadıköy den E-5 Karayoluna bağlantının sağlandığı tek yönlü Fatih Sokağa cephesi bulunmaktadır. Taşınmaza önünde araç otoparkı olması itibari ile avantajlı olup, çok sayıda aracın geçiş güzergahında olması ce görülebilirliği reklam kabiliyetini artırmakla birlikte, geçen araç sayısının fazlalığı cafe restaurant benzeri faaliyet konularında kullanılması açısından olumsuz olarak görülebilir. Alanının büyüklüğü nedeni ile taşınmaza nazaran dezavantajlıdır.
E-2	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin en yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde yer alan bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Her türlü iş potansiyeli ve Cafe -restaurant fonksiyonlu kullanıma haiz bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. İş bu taşınmaz caddenin iyi konumlu lokasyonunda yer almaktadır. Pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-3	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Muhittin Üstündağ Caddesi üzerinde bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır, ancak pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir. Ticari kabiliyeti, taşınmazdan biraz daha iyidir.
E-4	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi kuzeyindeki bölgede yer almaktadır. Zemin katında eczane benzeri kiracıları vardır; keza bölgede hastaneler yer almaktadır. 2 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-5	Acıbadem Caddesinin E-5 güneyinde yer alan bölümünde yeni binada konumlu 2 dükkanın birleşimiyle oluşmuş dükkandır. Yeni binada olup, cadde cephesinde açık sundurma imkanı bulunmaktadır. İş bu bölge cafe ve restaurant tarzı kiracı için müsait bölgedir. Değerleme konusu taşınmaza nazaran ticari kabiliyeti benzerdir.
E-6	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin düşük olduğu Katip Salih Sokak üzerinde No: 89 konumunda bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Açık otoparkı mevcuttur. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmazdan düşüktür.
E-7	Taşınmaza Ticari Kabiliyet olarak en yakın Elysium Elit projesinde yer alan dükkandır, ancak boyutu itibari ile her faaliyet konusuna uygun işyeri değildir, yine cephesi, nazaran dardır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (zemin kat birim değer)

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Zemin kat için takdir edilmiş Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	155.000 TL	554.090 TL	324.000 TL	915.000 TL	641.000 TL	140.000 TL	495.630 TL
Pazarlık Payı %	0%	25%	5%	25%	10%	2%	20%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	155.000 TL	415.568 TL	307.800 TL	686.250 TL	576.900 TL	137.200 TL	396.504 TL
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	0%	-11%	-11%	-40%	-13%	0%	-25%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	-20%	-17%	-31%	-12%	20%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	14%	5%	5%	-1%	0%	5%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	14%	0%	0%	5%	0%	5%	0%
Büyüklik ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	14%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	220.100 TL	307.520 TL	237.006 TL	229.894 TL	432.675 TL	178.360 TL	285.483 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	270.148 TL						

Taşınmaza; emsallerine kıyasla giriş kat için birim değer takdiri yapılmış, alt katı için; iş bu birim değere kıyasla değer takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile Taşınmaz için öngörülen yasal durum satış değeri hesabı;

Taşınmazın tamamlanması durumu Değerleme konusu taşınmazın değeri, aşağıdaki tabloda olduğu gibi takdir edilmiştir. Teras kullanımının katma değeri; birim fiyatlar içinde dikkate alınmıştır.

Kat	Yasal-Mevcut Durum Değeri (TL)		
	Alan (m ²)	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m ²	~ 270.000.-TL/m ²	41.040.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m ²	~ 100.000.-TL/m ²	9.000.000.-TL
		toplam	50.040.000.-TL

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapılanmaların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi" nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

Proje bilgileri, inşaatın teknik özellikleri, Mimar ve Mühendisler Odasının açıkladığı birim maliyetler kullanılır.

Taşınmazın eksik imalat değerinin takdirinde bu yöntemden faydalanılmıştır.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirim oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer tespit ve analizler

Taşınmazların değerlemesinde belirtilen konuların dışında herhangi bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

Taşınmazın kat, katta konumu, çevresel özellikleri, plan tertipleri, kullanım amaçları, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanlarının çeşitli olması,
- Yeni, prestijli, sosyal donatılı proje içinde yer alması,
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması,
- Kapalı otoparkın olması,
- Site içine cephesi bulunması,
- Yer aldığı Sokağın D-100 karayoluna direk giriş-çıkışının bulunması,
- 3.bodrum kata araçla ulaşım imkanı bulunması,
- 2.bodrum katta teras kullanımının mevcut olması,
- Arsa payının büyük olması.

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:

- 3.bodrum katta, ince iş imalatında eksiklikler bulunması,
- Taşınmazın; Şeyh Galip Sokaktan görülmemesi.

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

- Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,
- Yer aldığı projenin nitelikli proje olması,

Tehditler:

-

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre ise gerçekleştirilecek projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Yine aynı tebliğin 22/1c maddesine göre portföye ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı; Sur Yapı Excellence projesi, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcut olup halihazırda inşaatı devam eden bir projedir. Yer aldığı parsel üzerindeki 2 blokta oturma başlamamıştır. Ayrıca üzerinde ipotek veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır; bu bakımdan değerlendirme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme

yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde 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.” denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Nihai olarak taşınmazın değerinin Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler ışığında; aşağıda belirtilen nihai değerlerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi bölümünde verilen hesaplamalar neticesinde tamamlanması durumu için;

Kat	Yasal-Mevcut Durum Değeri (TL)		
	Alan (m ²)	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m ²	~ 270.000-TL/m ²	41.040.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m ²	~ 100.000-TL/m ²	9.000.000.-TL
		toplam	50.040.000.-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Eksik imalat bedeli hesabı*;

152 m² + 90 m² = 242 m² x ~34.000-TL/m² =8.228.000-TL x 0,20= ~1.645.600-TL (yapıdaki eksiklik)

Taşınmaz değerinin; arsa +yapı+şerefiye gibi 3 kalemden oluşmasından hareketle, eksik imalatın sadece inşaat maliyetindeki eksiklik olarak görülemeyeceği öngörülerek eksik imalat değeri 2.750.000-TL olarak öngörülmüştür.

<https://doc.mimarlarodasi.org/assets/docs/birim-maliyetler/04-ekim-31-aralik-2024-yapi-birim-maliyetleri-.pdf>
(II.sınıf konut birim değeri kullanılmıştır)

Tamamlanması durumu değerinden eksik imalat bedeli düşülerek halihazır durum değeri takdir edilmiştir.

50.040.000-TL – 2.750.000-TL = 47.290.000-TL (halihazır % 80 inşaat seviyesi için değeri)

KDV Hariç değeri	KDV Dahil (% 20*) Değeri
47.290.000-TL	56.748.000-TL

Olarak takdir edilmiştir.

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, arsa payına, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkulün yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, imarı alanı, kullanış amacı, arsa payı, ticari kabiliyeti, brüt alanı göz önüne alınarak Pazar satış değerinin aşağıdaki gibi olduğuna dair kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Taşınmazın halihazırda inşaa seviyesi ~%80 kabul edilmiş olup, eksik imalatların bedeli ~2.750.000-TL öngörülmektedir. Tamamlanması durumu değerinden eksik imalat bedeli düşülerek halihazır durum değeri takdir edilmiştir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için;

Yasal-Mevcut Durum Pazar Satış Değeri;

47.290.000-TL (Kırk yedi milyon iki yüz doksan bin Türk Lirası) (KDV Hariç)

56.748.000-TL (Elli altı milyon yedi yüz kırk sekiz bin Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.



Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Atıl Uzun SPK L.No: 400244	Nursel Akkoç SPK L.No: 403230

NOT:

- Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 69 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.
- İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.
- Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.
- Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır.

EKLER

1. Onaylı Tapu Kayıt Örneği ve Yapı Denetim Evrakı
2. İmar Durumu
3. Mimari Proje, Yapı Ruhsatı
4. Fotoğraflar
6. SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri
7. Tapu senetleri

EK1: ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 1222/54
Zemin No	: 101645464	Yüzölçüm	: 2.861,81 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Tas. Nitelik	: arsa
Kurum Adı	: Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: B / 2.BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 28)
Mahalle / Köy Adı	: İBRAHİMAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 5360/120000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 61 / 6018		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 10/09/2018 (Başlama Tarihi:11/09/2018,Bitis Tarihi:11/09/2018 - Süre:)		14/09/2018 - 31255	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3798099	Depo	3.Bodrum kat eki depo 84,95m2	14/09/2018 - 31255

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
771331153	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 20/09/2023 - 44143-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 19720864298
Çağatay S.A.C.İ.R.
Kaydına Uygundur.
18.12.2024

Rapor Tarihi / Sayı : 18.12.2024 / 16-41