



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HASANPAŞA MAHALLESİ, KURBAĞALIDERE CADDESİ,
NO: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14
ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ, FAHRETTİN KERİM GÖKAY CADDESİ, NO: 8,
8/3, SÖĞÜTLÜÇEŞME YHT YÜKSEK HIZLI TREN İSTASYONU
KADIKÖY / İSTANBUL

08.04.2025
SM-25-SPK-011

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	26.03.2025 / 011
Değerleme Tarihi	03.04.2025
Rapor Tarihi	08.04.2025
Rapor Numarası	SM-25-SPK-011
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	15 Adet Bloкта Yer Alan 149 Adet İşyeri ve 1 Adet YHT Garı
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Hasanpaşa Mahallesi, Kurbağalıdere Caddesi, No: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, Zühtüpaşa Mahallesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No: 8, 8/3, Söğütlüçeşme YHT Yüksek Hızlı Tren İstasyonu Kadıköy / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	12
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.5. SWOT ANALİZİ	30
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	31
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	31
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	31
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	32
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	38
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	38
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	53
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	53
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	53
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	53
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	54

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	54
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	54
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	58
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	58
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	64
8. SONUÇ	66

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Hasanpaşa Mahallesi'nde 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan, "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde 12.610,83 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Kargir Ev Ve Arsası" nitelikli, 4.628,84 m², yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazlar üzerinde tamamlanmış terminal alanının Yapım İçeren Alanlar için Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkın (inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile olmak üzere) pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar

katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR			
İli	İSTANBUL		
İlçesi	KADIKÖY		
Mahallesi	HASANPAŞA	ZÜHTÜPAŞA	ZÜHTÜPAŞA
Köyü	-		
Mevkii	-		
Pafta No.	G22A01B1C2-B2D1	G22A01B1C2-B2D1	G22A01B1C2-B2D1
Ada No.	3478	3479	3479
Parsel No.	1	1	2
Yüz ölçümü (m²)	23.448,54	12.610,83	4.628,84
Ana Taşınmazın Niteliği	ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI	KARGIR EV VE ARSASI	ARSA
Blok No.	-		
Kat No.	-		
Bağımsız Bölüm No.	-		
Bağımsız Bölümün Niteliği	-		
Arsa Payı	-		
Cilt No.	26	60	60
Sayfa No.	2513	5802	5803
Tarih / Yevmiye No.	16.03.2020 / 12982		
Sahibi	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (1/1)	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (1/1)	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 25.03.2025 tarihinde, saat 09:09 – 09:11’de alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 - 1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- İŞ BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV:4612 24/09/1985 (24.09.1985-4612) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355 (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İST.2.NOLU KÜL VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87 (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (07.12.2010 - 23051 yevmiye) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (20.10.2009 - 20793) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR. (10.04.2009 – 7805) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ. (10.04.2009 - 7757) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (12.03.2009 - 5742) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664 (03.08.2005 - 9664) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- II NUMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716 (11.05.2004 - 4716) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994 (01.09.1997 - 4994) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- 2 ADET OTOYARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177 (13.10.1988 - 4177) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 42 ADET OTOYARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581 (28.06.1988 - 2581) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde)
- ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222 (25.03.1988 - 1222) (3478 ada 1 parsel 3479 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde)
- BİR ADET OTOYARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833 (29.02.1988 - 833) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde)
- İKİ ADET OTOYARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337 (28.01.1985 - 337) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde)
- 1 ADET OTOYARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117 (11.01.1985 -117) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde)
- MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269 (12.06.1981 - 2269) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde)
- AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŐISINA İSABET 8677 M2 KİSMİ İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŐÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KİSMİ İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŐLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y (01.09.1967 - 4487) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde)
- 2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŐ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BAŐKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ. (04.05.2004 - 4566) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde)

*Değerleme konusu parsellerin mülkiyetinin devlet kurumu olması ve tarafımızca yetkilendirme olmaması sebebiyle taşınmaz üzerinde yer alan beyan bilgileri ile ilgili, tapu sicil müdürlüğünden bilgi alınamamıştır. Ancak taşınmazların mülkiyetinin devlet kurumu olması sebebiyle bir çok beyanın eski olduğu, tapu kaydından kaldırılmadığı ve olumsuz bir etkisinin olmadığı değerlendirilmektedir.

Őerhler Hanesinde:

- ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI (3479 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde)*
- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 —1538) (3479 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde)*
- HACİZ:02/04/1978 YEV:2412 574.96 TL. (02.04.1978 -1538) (3479 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde)*

*Değerleme konusu 3479 ada 2 no.lu parselin mülkiyetinin Maliye Hazinesi olması ve tarafımızca yetkilendirme olmaması sebebiyle taşınmaz üzerinde yer alan şerh bilgileri ile ilgili, tapu sicil müdürlüğünden bilgi alınamamıştır. Ancak taşınmazın mülkiyetinin devlet kurumu olması sebebiyle istimlak ve haciz őerhlerinin eski olduğu, tapu kaydından kaldırılmadığı ve değerlemede olumsuz bir etkisinin olmadığı değerlendirilmektedir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- A.M.KROKİDE BOZULDUĞU ŞEKİLDE 25 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (19.10.1983 -5652) (3479 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde)**

**** Değerleme konusu taşınmaz üzerinde TEK Genel Müdürlüğü lehine bulunan irtifak hakkı elektrik dağıtım tesisi amaçlı bulunmakta olup taşınmazın devrine ve değerine ilişkin olumsuz bir durum oluşturmamaktadır.**

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.03.2025 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi'nde, 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde, 12.610,83 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Kargir Ev ve Arsası" nitelikli, 4.628,84 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli, taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 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 oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe

sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Halic'in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120'den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpek yolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.

İdari Sınırlar:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.



Ulaşım:

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

Karayolu: Karayoluyla ulaşım, İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Avrupa'yı Anadolu ve Ortadoğu'ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer.

İstanbul ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına girmekte olup 1.195 km devlet yolu, 1.194 km'si il yolu ve 526 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 3.782 km.'dir



Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükrüş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Havayolu: Yakın bir zamana kadar Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde, 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'de ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanı olarak hizmet vermekte iken, 2019 yılında; dünyanın en büyük havalimanlarından biri olan İstanbul Havalimanı hizmete açılmıştır. Arnavutköy ilçesi sınırları içinde yer alan İstanbul Havalimanı 200 milyon yolcu kapasitesi ile Asya ve Avrupa ile uzak kıta uçuşlarında önemli bir aktarma merkezi olması hedeflenmektedir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hezarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hezarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.

Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımadada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımadada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır

Su Kaynakları:

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmıştır. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindendir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

Ekonomik Durum:

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'ı sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

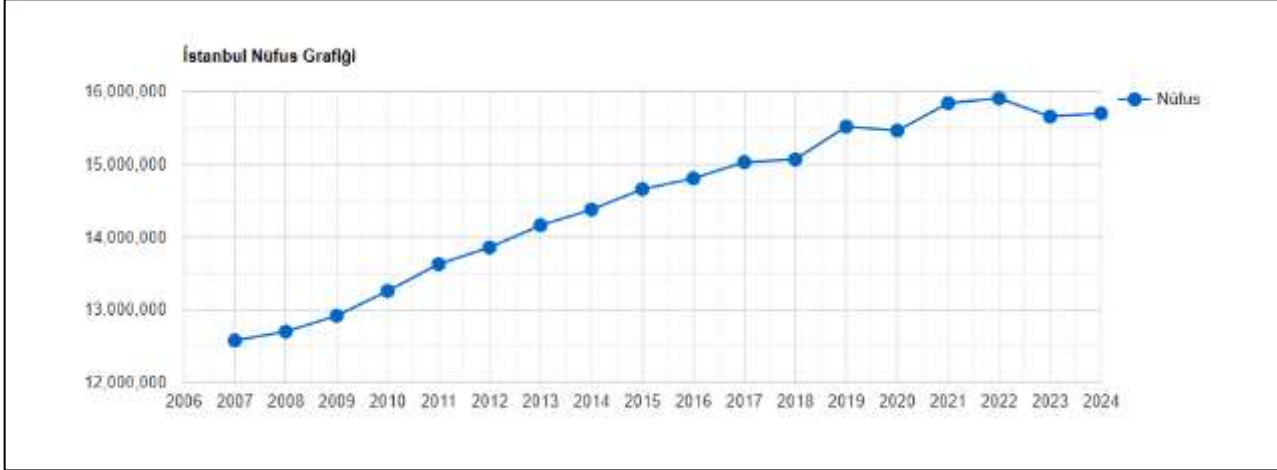
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içinde olduğu görülmektedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür. 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 45.678 artmıştır. İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2955 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2955/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
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

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

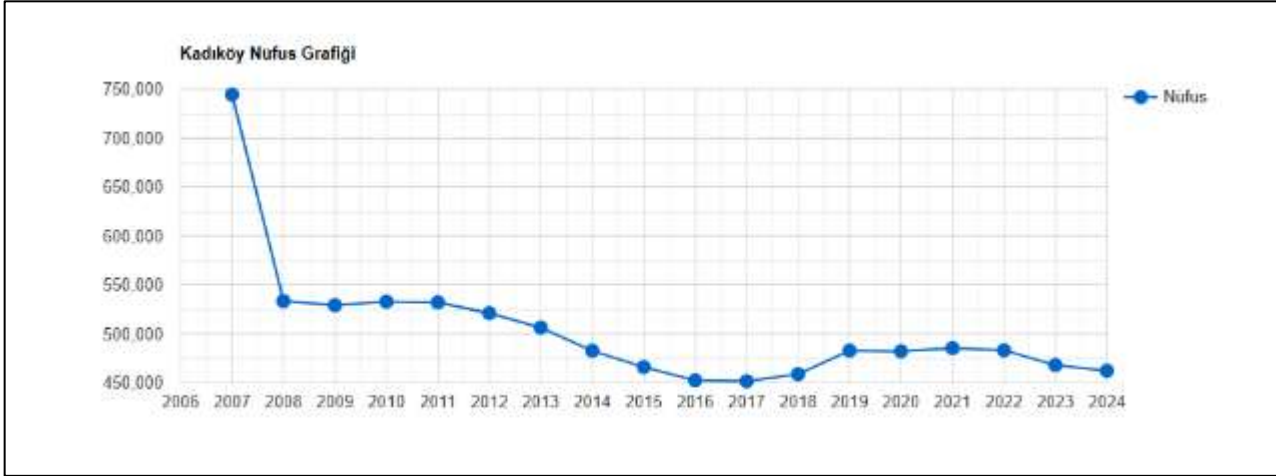
4.2.2 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul ilinin 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 şeridine (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 bütünleştikten, 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.

Coğrafi Özellikler Beyoğlu İlçesi, İstanbul ilinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir.

Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi iklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.





Grafik. Kadıköy İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

İklim

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.

Ulaşım

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.

Eğitim ve Sağlık

2020 verilerine göre Kadıköy'de 99 anaokulu, 48 ilkokul, 45 ortaokul, 67 lise, 5 halk eğitim merkezi ve 23 özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi bulunur. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Doğuş Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir.

Kültürel Yapı

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'lere kadar ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu, günümüzde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi ise Göztepe'dedir. Kadıköy'ün sembollerinden biri sayılan Kadıköy Boğa Heykeli ilçeye 1969 yılında taşınmış, şu anda bulunduğu Altıyol'a ise 1990'larda nakledilmiştir

Ekonomik Yapı

Kadıköy ilçesinde 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.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Hasanpaşa Mahallesi, Kurbağalıdere Caddesi, No: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, Zühtüpaşa Mahallesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No: 8, 8/3, / İSTANBUL adresinde yer alan Söğütluçeşme YHT Yüksek Hızlı Tren İstasyonu Kadıköy adı altında işletilen işyerleridir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Kadıköy Belediyesi'nin bulunduğu Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinden güney yönde ilerlenir, Fenerbahçe Köprüsü Kavşağı'na geçilir, 3479 ada 1 parsel ve 3479 ada 2 parsel kavşağın sağ tarafında konumlandır. Kavşak üzerinden kuzey yönde ilerlenirken Bağdat Caddesi'ne oradan da Taşköprü Caddesi'ne geçilir 3478 ada 1 parsel caddenin sağ tarafında konumlandır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle işyeri amaçlı yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, orta/yüksek gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3478 Ada 1 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorf bir formdadır. Parsel, kuzeybatı cephesinde yer alan Taşköprü Caddesi Kavşağı'na 85 m cepheli, batı cephesinde yer alan Taşköprü Caddesi Kavşağı'na 240 m, kuzeydoğu cephesinde, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'ne 125 m cephelidir. Parsel 23.448,54 m² yüz ölçümüne sahiptir.

3479 Ada 1 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak yamuk bir formdadır. Parsel, güneybatı cephesinde yer alan 3479 ada 3 parsel ve 551 ada 1 parsel cepheli, doğu cephesinde yer alan 3479 ada 2 parsel cepheli olup kuzeydoğu cephesinde yer alan isimsiz sokak'a yaklaşık 25 m cephelidir. Parsel 12.610,83 m² yüz ölçümüne sahiptir.

3479 Ada 2 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak yamuk bir formdadır. Parsel, batı cephesinde yer alan 3479 ada 1 parsel kuzeydoğu cephesinde yer alan isimsiz sokak'a yaklaşık 85 m cepheli ve aynı cepheden 1264 ada 95 parsel cephelidir. Parsel 4.628,84 m² yüz ölçümüne sahiptir.

PARSEL ÖZELLİKLERİ			
Ada / Parsel No	3478 / 1	3479 / 1	3479 / 2
Yüz ölçümü (m ²)	23.448,54	12.610,83	4.628,84
Arazinin geometrik şekli	Amorf	Yamuk	Yamuk
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet		
Yola cephesi (m)	Taşköprü Caddesi Kavşağı: ~85 m Taşköprü Caddesi Kavşağı: ~240 m Fahrettin Kerim Gökay Caddesi: ~125 m	İsimsiz Sokak: ~ 25 m	İsimsiz Sokak: 85 m
Yoldan derinliği (m)	~Değişkenlik göstermektedir.		
Eğim – Topografik Yapı	Düz		
Arazi Yapısı	Engebesiz		
Altyapı hizmetleri var mı?	Evet		
Arazinin üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Evet		
Arazinin üzerinde yapı var mı?	Evet		
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet		
İmarlı alanda mı?	Evet		
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet		
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır		
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır		
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır		
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Evet		

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Çelik	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A
Yapım Yılı	2025	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 2 (ZK + 1NK) B Blok: 2 (ZK + 1NK) C Blok: 2 (ZK + 1NK) D Blok: 2 (ZK + 1NK) E Blok: 2 (ZK + 1NK) F Blok: 2 (ZK + 1NK) GH BLOK: 3 (BK+ZK + 1NK) K BLOK: 1 (ZK) L Blok: 1 (ZK) M Blok: 1 (ZK) N Blok: 1 (ZK) O Blok: 1 (ZK) YHT Blok: 1 (ZK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Yok
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında tamamlanması planlanmaktadır.			

Taşınmazlar üzerinde yapımı tamamlanan projede yapı kullanma izin belgeleri ve tarafımıza CAD ortamında iletilen mimari proje A, A1, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, N, O1, O2, O3, O4, P1, P2, P3 ve YHT Blokları için hazırlanmıştır.

A, A1 B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, O1, O2, O3, O4, Bloklar 3478 ada 1 parsel üzerinde, N, P1, P2, P3 ve YHT Bloğu 3479 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiştir.

G, H blok tek bir blok olarak ruhsatlandırılmış olup G ve H arası duvar ile ayrılmış farklı fonksiyonlarda kullanımı planlanmıştır.

A, B, C, D, E, F, H, I, J, K, L, M, O ve P Bloklar ticari üniteler olup caddeye ve sokağa bakan kısımlar restoran ve perakende alanları, köprü altında çarşı içine bakan kısımlar büfe, doğal yiyecek alanları ve perakende mağazalar olarak tasarlanmıştır.

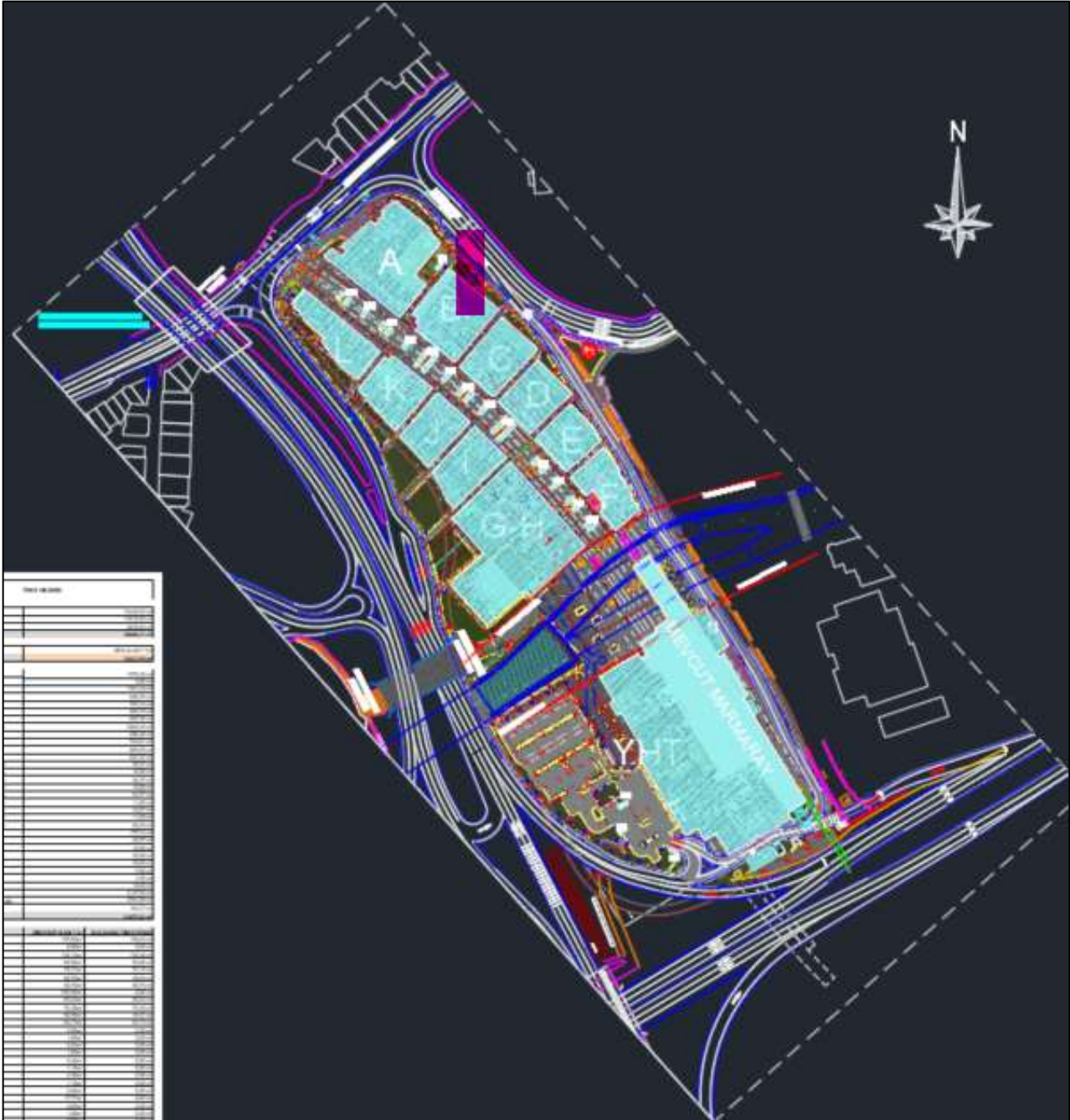
G Blok; konserler, sergiler, tiyatro vb. organizasyonların düzenleneceği, sahne alanları, fuaye alanları ve bodrum katında sahneye hazırlanmak için prova odaları, sanatçıların kullanacağı alanlardan oluşacaktır. Söz konusu blok yüksek tavanlı olarak planlanmıştır.

YHT bloğu ise gar alanı olup yeni YHT hizmet binası ve kısmen ticari üniteler olarak planlanmıştır.

Söz konusu projede 3479 ada 1 parsel üzerinde açık otopark alanı oluşturulacak, açık otoparka girişi Taşköprü Caddesi üzerinden sağlanacaktır. Proje kapsamında açık alanlarda peyzaj çalışması yapılacaktır.

Mevcut durumda taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınan proje için tarafımıza CAD ortamından kat planları ve metrekare cetvelleri gönderilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesine esas, tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planlarında ölçeklendirme farklılıkları bulunması sebebi ile brüt alan ölçümleri net olarak yapılamamaktadır. Bu sebeple tarafımıza iletilen metrekare cetvelindeki brüt alanlar baz alınmıştır.



PROJEYE AİT BLOK KONUMLARI VE VAZİYET PLANI

A Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 bodrum kat + zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 3.844,81 m² kapalı, 538,45 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 4.383,26 m² kullanım alanıdır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 14 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 2.671,87 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

A2 Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde, A Bloğun kuzeydoğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde her biri 2,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 8,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

B Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde, A Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 1.479,69 m² kapalı, 240,24 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.719,93 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 10 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 1.581,25 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

C Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde B Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 960,78 m² kapalı, 258,46 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.219,24 m² alandan oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 9 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 1.121,92 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

D Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, C Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 866,25 m² kapalı, 244,99 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.111,24 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 9 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 1.008,19 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

E Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, D Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 709,75 m² kapalı, 142,87 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 852,62 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 798,81 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

F Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, D Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 612,98 m² kapalı, 74,37 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 687,35 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 507,89 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

GH Blok: 3478 Ada 1 parselin güneydoğu cephesinde yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 bodrum kat + zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 5.511,60 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 14 adet ticari amaçlı ve 1 adet etkinlik alanı niteliğinde bağımsız bölüm bulunmakta olup 4.033,78 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

I Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, GH Bloğun batısında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 765,36 m² kapalı, 85,04 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 850,40 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari

amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 784,55 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

J Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, I Bloğun batısında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 669,43 m² kapalı, 74,38 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 743,81 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metre kare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 696,08 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

K Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, I Bloğun batısında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 770,00 m² kapalı, 85,55 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 855,55 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 583,20 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

L Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, K Bloğun batısında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 758,09 m² kapalı, 84,23 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 842,32 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 12 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 818,59 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

M1 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 35,52 m² kullanım alanı içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

M2 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 10,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

M3 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 36,37 m² kullanım alanı içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

M4 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 10,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

M5 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 84,57 m² kullanım alanı içerisinde her biri 12,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 48,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın açık alan bar&bistro olarak kiralanması düşünüldüğü bilgisi alınmıştır.

M6 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 11,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

M7 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 43,82 m² kullanım alanı içerisinde her biri 12,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 24,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın açık alan bar&bistro olarak kiralanması düşünüldüğü bilgisi alınmıştır.

M8 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 11,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

M9 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 86,63 m² kullanım alanı içerisinde her biri 12,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 48,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın açık alan bar&bistro olarak kiralanması düşünüldüğü bilgisi alınmıştır.

N Blok: 3479 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, mevcut YHT binasının bitişiğinde yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 177,24 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metre kare cetvellerine göre blok içerisinde 3 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 177,24 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

O1 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 40,87 m² kullanım alanı içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk tarzı olarak tasarlandığı bar alanının çevresinde tezgah şeklinde planlandığı bilgisi alınmıştır.

O2 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 10,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk tarzı olarak tasarlandığı bar alanının çevresinde tezgah şeklinde planlandığı bilgisi alınmıştır.

O3 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 35,88 m² kullanım alanı içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk tarzı olarak tasarlandığı bar alanının çevresinde tezgah şeklinde planlandığı bilgisi alınmıştır.

O4 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk tarzı olarak tasarlandığı bar alanının çevresinde tezgah şeklinde planlandığı bilgisi alınmıştır.

P1 Blok: 3479 Ada 1 parselin doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde her biri 2,50 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 7,50 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

P2 Blok: 3479 Ada 1 parselin doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 2,50 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

P3 Blok: 3479 Ada 1 parselin doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 10,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

YHT Blok: 3479 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, mevcut YHT binasının bitişiğinde yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere yaklaşık brüt 4.332,75 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 13 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 1.255,62 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

Parseller üzerinde yer alan taşınmazların tarafımıza CAD ortamında gönderilen projeler, metrekare cetvelleri ve bağımsız bölüm listelerine istinaden toplam brüt inşaat alanı 23.750,97 m², kiralanabilir alan ise 16.338,99 m²'dir.

BLOK	KAT	KAPALI ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
A BLOK	BODRUM	1.349,62	-	4.383,26	2.671,87
	ZEMİN	1.843,34	134,96		
	1. KAT	651,85	403,49		
TOPLAM		3.844,81	538,45	4.383,26	2.671,87
A2 BLOK	ZEMİN	8,00	-	8,00	8,00
TOPLAM		8,00	0,00	8,00	8,00
B BLOK	ZEMİN	1.135,30	126,14	1.719,93	1.581,25
	1. KAT	344,39	114,10		
	TOPLAM	1.479,69	240,24	1.719,93	1.581,25
C BLOK	ZEMİN	801,65	89,10	1.219,24	1.121,92
	1. KAT	159,13	169,36		
	TOPLAM	960,78	258,46	1.219,24	1.121,92
D BLOK	ZEMİN	713,02	79,22	1.111,24	1.008,19
	1. KAT	153,23	165,77		
	TOPLAM	866,25	244,99	1.111,24	1.008,19
E BLOK	ZEMİN	602,36	66,93	852,62	798,81
	1. KAT	107,39	75,94		
	TOPLAM	709,75	142,87	852,62	798,81
F BLOK	ZEMİN	612,98	74,37	687,35	507,89
TOPLAM		612,98	74,37	687,35	507,89
GH BLOK	BODRUM	1.595,74	-	5.511,60	4.033,78
	ZEMİN	3.396,49	-		
	1. KAT	123,36	-		
	1. KAT	396,01	-		
TOPLAM		5.511,60	0,00	5.511,60	4.033,78
I BLOK	ZEMİN	765,36	85,04	850,40	784,55
TOPLAM		765,36	85,04	850,40	784,55
J BLOK	ZEMİN	669,43	74,38	743,81	696,08
TOPLAM		669,43	74,38	743,81	696,08
K BLOK	ZEMİN	770,00	85,55	855,55	583,20
TOPLAM		770,00	85,55	855,55	583,20
L BLOK	ZEMİN	758,09	84,23	842,32	818,59
TOPLAM		758,09	84,23	842,32	818,59
M1 BLOK	ZEMİN	35,52	-	35,52	20,00
TOPLAM		35,52	0,00	35,52	20,00
M2 BLOK	ZEMİN	10,00	-	10,00	10,00
TOPLAM		10,00	0,00	10,00	10,00
M3 BLOK	ZEMİN	36,37	-	36,37	20,00
TOPLAM		36,37	0,00	36,37	20,00

BLOK	KAT	KAPALI ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
M4 BLOK	ZEMİN	10,00	-	10,00	10,00
TOPLAM		10,00	0,00	10,00	10,00
M5 BLOK	ZEMİN	84,57	-	84,57	48,00
TOPLAM		84,57	0,00	84,57	48,00
M6 BLOK	ZEMİN	11,00	-	11,00	11,00
TOPLAM		11,00	0,00	11,00	11,00
M7 BLOK	ZEMİN	43,82	-	43,82	24,00
TOPLAM		43,82	0,00	43,82	24,00
M8 BLOK	ZEMİN	11,00	-	11,00	11,00
TOPLAM		11,00	0,00	11,00	11,00
M9 BLOK	ZEMİN	86,63	-	86,63	48,00
TOPLAM		86,63	0,00	86,63	48,00
N BLOK	ZEMİN	177,24	-	177,24	177,24
TOPLAM		177,24	0,00	177,24	177,24
O1 BLOK	ZEMİN	40,87	-	40,87	20,00
TOPLAM		40,87	0,00	40,87	20,00
O2 BLOK	ZEMİN	10,00	-	10,00	10,00
TOPLAM		10,00	0,00	10,00	10,00
O3 BLOK	ZEMİN	35,88	-	35,88	20,00
TOPLAM		35,88	0,00	35,88	20,00
O4 BLOK	ZEMİN	20,00	-	20,00	20,00
TOPLAM		20,00	0,00	20,00	20,00
P1 BLOK	ZEMİN	7,50	-	7,50	7,50
TOPLAM		7,50	0,00	7,50	7,50
P2 BLOK	ZEMİN	2,50	-	2,50	2,50
TOPLAM		2,50	0,00	2,50	2,50
P3 BLOK	ZEMİN	10,00	-	10,00	10,00
TOPLAM		10,00	0,00	10,00	10,00
YHT BLOK	ZEMİN	4.147,50	-	4.332,75	1.255,62
	ZEMİN	185,25	-		
TOPLAM		4.332,75	0,00	4.332,75	1.255,62
GENEL TOPLAM		21.922,39	1.828,58	23.750,97	16.338,99

**Değerleme konusu terminal içerisindeki ticari üniteler, projede blok olarak isimlendirilmiş olması sebebiyle tabloda ve değerlendirme çalışmasında blok olarak bahsedilmiştir.*

**Taşınmazlardan A2, P ve M Bloklar yapı olarak blok/betonarme tarzda olmayıp kiosk alanı olarak, O Bloklar ise bar alanı çevresinde kiosk tarzı tezgah alanları şeklinde planlandığı bilgisi alınmıştır.*

**GH Blok içerisinde yer alan performans sanatları merkezinin kiralananabilir alanı 3.111,46 m², kalan ticari ünitelerin alanı 13.227,53 m² olup terminal alanının toplam kiralananabilir alanı 16.338,99 m²'dir.*

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
İlçe merkezine yakın konumda olması	3478 ada 1 parselin amorf formda olması
Konu taşınmazların Söğütlüçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması	
Bilinirliğinin yüksek olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Yaya trafiğinin çok yüksek seviyede olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- İlçe merkezine yakın konumda olması - Ticari yoğun bölgede konumlanması - Ulaşım imkanının iyi olması - Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması - Konu taşınmazların Söğütlüçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması	ZAYIF YANLAR	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	-	Lejant	Kismen Park, Kismen Ana İstasyon (Gar Alanı), Kismen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı), Kismen Hızlı Tren Hattı
İnşaat Nizamı	-	H max	6,50m (2 Kat) (Ana İstasyon (Gar Alanı))
TAKS	-	KAKS (Emsal)	0,60 (Ana İstasyon (Gar Alanı))
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 tarihli 1/1000 Ölçekli D-100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ, 17.12.2012 t. tarihli 1/1000 Ölçekli FENERBAHÇE STADI ÖNÜ - TAŞKÖPRÜ CADDESİ - O-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 tarihli 1/1000 Ölçekli HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI, 23.12.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve - (16.3.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI kapsamında "Kismen Park" "Kismen Ana İstasyon (Gar Alanı)", "Kismen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)" "Kismen Hızlı Tren Hattı" alanında kalmaktadır. "Ana İstasyon (Gar Alanı)" alanı KAKS: 0,60 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m²'si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebileceği belirtilmiştir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 tarihli 1/1000 Ölçekli D-100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ, 17.12.2012 t. tarihli 1/1000 Ölçekli FENERBAHÇE STADI ÖNÜ - TAŞKÖPRÜ CADDESİ - O-1 YOLU

KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 tarihli 1/1000 Ölçekli HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI, 23.12.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve - (16.3.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI kapsamında “Kismen Park” “Kismen Ana İstasyon (Gar Alanı)”, “Kismen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)” “Kismen Hızlı Tren Hattı” alanında kalmaktadır. “Ana İstasyon (Gar Alanı)” alanı KAKS: 0,60 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m²’si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebileceği belirtilmiştir.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Ayrıca, projenin tamamlanarak aşağıda belirtilen 03.03.2025 tarihli yapı kullanma izin belgelerinin alındığı anlaşılmıştır.

3478 ada 1 parsel (Eski 3453 ada 1 parsel) için düzenlenen ruhsatlar:

- 10.02.2021 tarih, 2021/43 sayılı, A01 Blok, 2.099,82 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/44 sayılı, A02 Blok, 3.212,41 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/45 sayılı, A03 Blok, 775,52 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/46 sayılı, A04 Blok, 1.579,76 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/47 sayılı, A05 Blok, 3.971,65 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/48 sayılı, A06 Blok, 4.444,39 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/49 sayılı, A07 Blok, 4.478,61 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/131 sayılı, A Blok, 3.721,14 inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/132 sayılı, B Blok, 2.031,26 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/133 sayılı, C Blok, 1.518,05 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/134 sayılı, D Blok, 1.107,52 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/135 sayılı, E Blok, 866,53 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/136 sayılı, F Blok, 1.432,46 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/137 sayılı, GH Blok, 5.132,99 m² inşaat alanı ve 3 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/138 sayılı, I Blok, 842,20 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/139 sayılı, J Blok, 740,22 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/140 sayılı, K Blok, 823,69 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/141 sayılı, L Blok, 774,76 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/142 sayılı, M Blok, 340,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/144 sayılı, O Blok, 561,97 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/30 sayılı, A Blok, 4.383,26 m² inşaat alanı ve 3 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/31 sayılı, A2 Blok, 8 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/32 sayılı, B Blok, 1.719,93 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/33 sayılı, C Blok, 1.219,24 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/34 sayılı, D Blok, 1.111,24 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/35 sayılı, E Blok, 852,62 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/36 sayılı, F Blok, 687,35 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/37 sayılı, GH Blok, 5.511,6 m² inşaat alanı ve 3 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/38 sayılı, I Blok, 850,4 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/39 sayılı, J Blok, 743,81 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/40 sayılı, K Blok, 855,55 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/41 sayılı, L Blok, 842,32 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/42 sayılı, M1 Blok, 35,52 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/43 sayılı, M2 Blok, 10,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/44 sayılı, M3 Blok, 36,37 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/45 sayılı, M4 Blok, 10,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/46 sayılı, M5 Blok, 84,57 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/47 sayılı, M6 Blok, 11,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/48 sayılı, M7 Blok, 43,82 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/49 sayılı, M8 Blok, 11,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/50 sayılı, M9 Blok, 86,63 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/52 sayılı, O1 Blok, 40,87 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/53 sayılı, O2 Blok, 10,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/54 sayılı, O3 Blok, 35,88 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/55 sayılı, O4 Blok, 20,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

3479 ada 1 parsel (Eski 3454 ada 1 parsel) için düzenlenen ruhsatlar:

- Bila tarih, Bila sayılı, B Blok, 4.468,32 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/143 sayılı, N Blok, 1.169,98 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/145 sayılı, YHT Blok, 2.916,92 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/51 sayılı, N Blok, 177,24 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/56 sayılı, P1 Blok, 7,50 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/57 sayılı, P2 Blok, 2,50 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/58 sayılı, P3 Blok, 10,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/59 sayılı, YHT Blok, 4.332,75 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Taşınmazların son tadilat projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında mimari proje ve yasal belgelerinde yer alan kiralanabilir alanlar baz alınmıştır.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekletirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların son tadilat projesi ve ruhsatına göre inşa edildiği ve yapı kullanma izin belgesi almış olması nedeniyle mevcut durum itibarıyla yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazların ruhsat belgelerinin arka sayfasında yer alan belirtme gereği, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. Maddesi hükümleri kapsamında ve 3194 sayılı İmar Kanunun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecek olup herhangi bir yapı denetim firma bilgisi bulunmamaktadır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Söğütluçeşme YHT İstasyonu ve Terminal Alanının tamamlanarak yapı kullanma izin belgelerinin alındığı anlaşılmıştır. Değerleme çalışması, taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan yasal evraklara göre yapılmıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından hazırlanan değerlendirme raporları tabloda yer almaktadır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-023	03.07.2024	2.534.350.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-050	06.01.2025	3.726.290.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi'nde, 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde, 12.610,83 m²

yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan “Kargir Ev Ve Arsası” nitelikli, 4.628,84 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan “Arsa” nitelikli, taşınmazlardır.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde 06.09.2022 tarihli sözleşmeye göre Söğütlüçeşme YHT İstasyonu ve Terminal Projesi Akfen GYO A.Ş. %100 bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmıştır. Sözleşmeye göre Söğütlüçeşme YHT İstasyonunun ve Terminal Projesinin 1 yıl içerisinde tamamlanmasının ardından, inşaat için alınan 04.06.2024 tarihli süre uzatımı ile birlikte, projede yer alan ticari üniteler 28 yıl süre ile yüklenici firma kullanımında olacaktır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “gayrimenkule dayalı hak” olarak dahil olmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Detaylı açıklama “7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME” başlığı altında yapılmıştır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılganlıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılganlık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değerin altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değerin üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekte görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsun da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)**

	2023	2024 Tahmini		2025 Tahmini	
		ER 2024-III	ER 2024-IV	ER 2024-III	ER 2024-IV
Euro Bölgesi	0,4	0,7	0,7	1,4	1,2
Almanya	-0,3	0,2	0,0	1,1	0,7
ABD	2,9	2,3	2,6	1,7	1,8
İngiltere	0,3	0,8	1,0	1,1	1,3
İtalya	0,7	0,9	0,8	1,0	0,9
Irak	-0,6	1,1	0,7	2,1	2,0
İspanya	2,5	2,3	2,7	1,9	2,0
Fransa	1,1	0,9	1,1	1,2	1,0
Hollanda	0,1	0,4	0,6	1,4	1,4
İsrail	2,0	1,5	1,0	3,9	3,5
Rusya	3,6	3,2	3,5	1,7	1,6
BAE	2,9	3,4	4,0	2,1	5,7
Romanya	2,1	2,8	2,0	3,5	3,1
Belçika	1,4	1,2	1,2	1,5	1,3
Polonya	0,2	2,9	3,1	3,8	3,7
Mısır	3,8	3,4	2,9	4,2	4,1
Bulgaristan	1,8	2,2	2,2	2,9	2,9
Çin	5,2	4,9	4,8	4,4	4,4

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

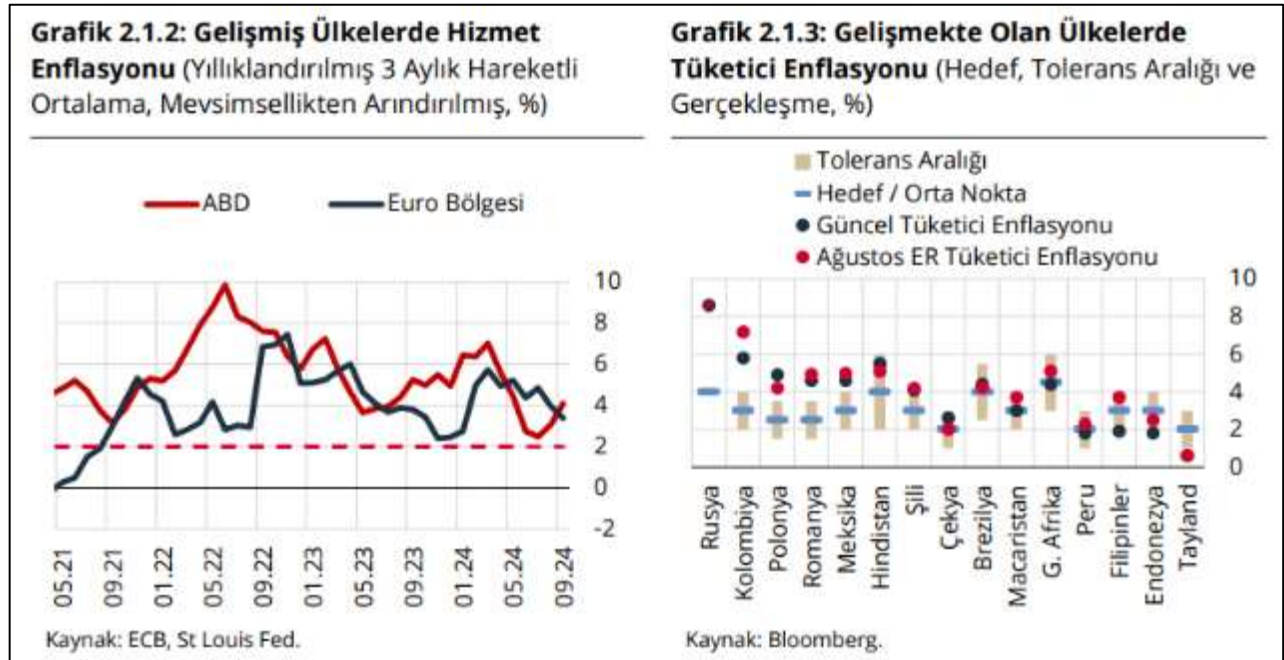
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

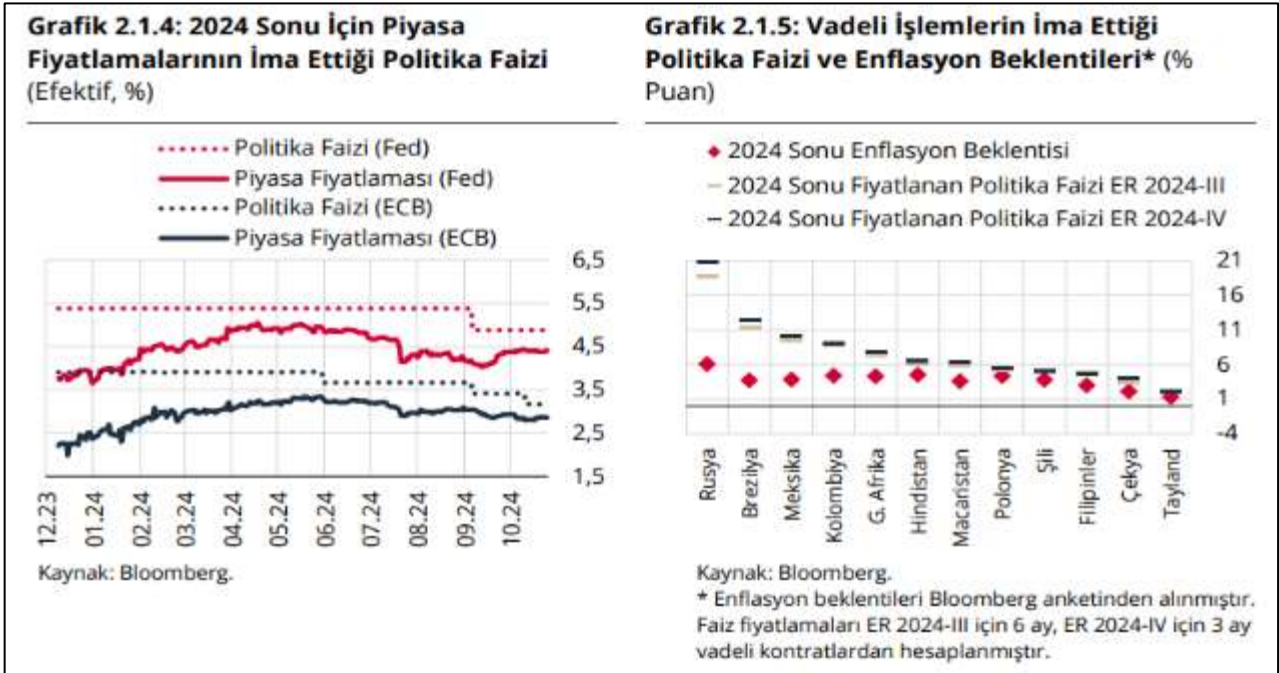
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirimine işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

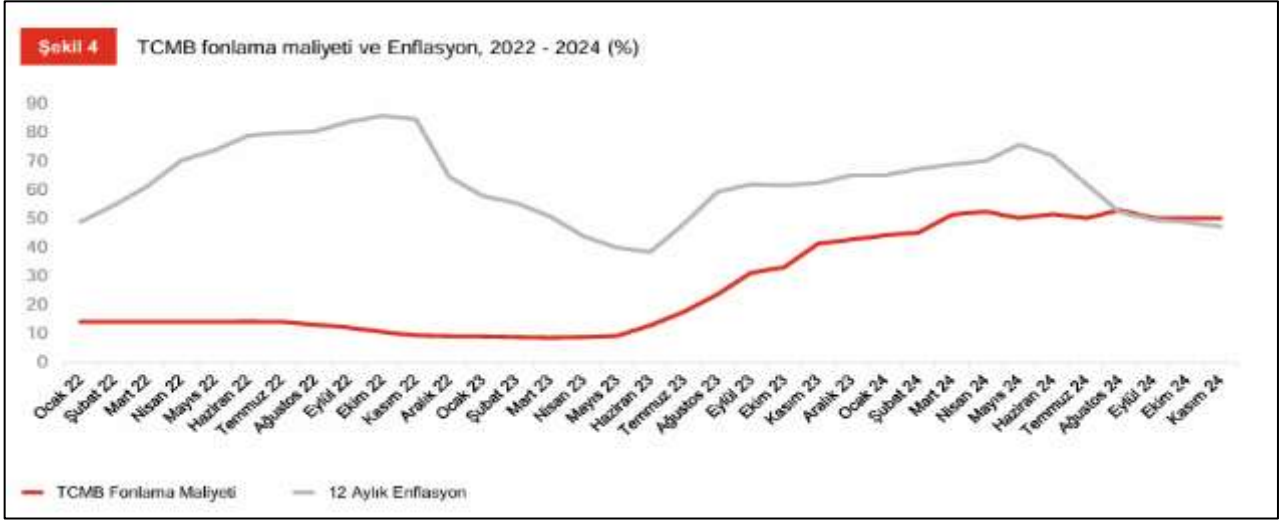
Türkiye’de 2024 yılı makroekonomi ajandası, 2023 Mayıs seçimlerinin ardından enflasyonla mücadele ve makro-finansal istikrarı sağlama amaçlarıyla uygulamaya konan konvansiyonel ekonomi politikaları ekseninde şekillendi. Hatırlatmak gerekirse, ekonomi yönetimi, enflasyonun düşürülmesi, cari açığın azaltılması ve mali dengenin sağlanmasını öncelikli hedefler olarak belirledi. Bu hedeflere ulaşmak amacıyla uygulanan ekonomi politikaları, güven artışı kanalıyla gerek yurt dışı gerekse yurt içi yerleşik yatırımcıların portföy tercihlerini Türk Lirası cinsinden varlıklara yönlendirmesini amaçlarken; bu durumun TL’de reel değer kaybı ile enflasyondaki düşüşü hızlandırması ve nihai olarak büyümede yeniden Bu politikalar çerçevesinde, Merkez Bankası’nın 2023’ün ikinci yarısında başlattığı ve Mart 2024’e kadar süren faiz artış süreci takip edildi. Politika faizi, raporun kaleme alındığı Aralık’ın ilk 2024’ün ilk yarısı itibarıyla Mart ayında ulaştığı %50 seviyesinde sabit tutulurken, bu süreçte gelir yaratma mekanizmasına ilişkin politikalar da öne çıktı. Politikalarla hedeflenen mekanizmanın çalışıp çalışmadığına bakıldığında ise; Güven açısından ülkelerin risk düzeylerini ortaya koyan kredi temerrüt takası (CDS) priminin Türkiye’de Mayıs 2023’ten sonra belirgin bir düşüş ortaya koyduğu ve gelişmekte olan benzer ülkelerin ortalama CDS seviyelerine yakınsadığı takip edildi. Kredi derecelendirme kuruluşlarının not artışları da Türkiye’de uygulanan politikaların doğru yönde olduğunun Türkiye’nin Ekonomik Görünümü ve 2025 Beklentileri Yurt dışı yerleşiklerin portföy yatırımlarına bakıldığında Ocak 2022’den bu yana yıllıklandırılmış olarak sermaye çıkışı takip edilirken, Haziran 2023 itibarıyla aylık bazda sermaye girişlerinde artış gözlemlendi. Temmuz 2024 itibarıyla ise 12 aylık birikimli portföy yatırımı girişlerinin 23 milyar dolar seviyesine kadar ulaştığı izlendi. Diğer yandan, kur korumalı 17 mevduat ürününün kademeli olarak azaltılmasına ilişkin uygulanan politikalar ve yükselen getirilerin de desteği ile yurt içi yerleşiklerin TL cinsinden varlıklarına olan taleplerinde de bir artış görüldüğü takip edildi. Yurt içi yerleşiklerin Türk Lirası mevduatlarının toplam mevduatlar içerisindeki payının kademeli olarak yükseldiği; bu durumun finansal sisteme dahil olan tutarlar dikkate alındığında dolarizasyonda kısmen düşüşe işaret ettiği kaydedildi. Dengelenmenin sağlanması hedeflendi. Göstergelerinden bir diğeri olarak karşımıza çıktı.

Diğer yandan, güven ve getiri artışı her ne kadar yurt dışı yerleşiklerin portföy yatırımlarında yükselişe neden olsa da güven seviyeleri doğrudan yabancı yatırımı artıracak seviyeye erişmiş görünmüyor. “Türkiye’nin Küresel Rekabetçilik Seyri: İhracat ve Doğrudan Yabancı Yatırımlara Bakış” raporunda da ortaya koyduğumuz üzere doğrudan yabancı yatırım seviyeleri son 10 yıllık ortalamanın altında seyretmeye devam ediyor. Para biriminin durumuna bakıldığında ise, Türk Lirası, Kasım 2023-Kasım 2024 döneminde ABD doları karşısında gelişmekte olan para birimleri arasında en çok değer kaybeden üç para biriminden biri olmayı sürdürdü. Ancak, bir önceki dönemle (Kasım 2022-Kasım 2023) kıyaslandığında, değer kaybının boyutunda azalma gözlemlendi. Aynı dönemler kıyaslandığında, Macaristan, Meksika ve Brezilya para birimlerinin performansının ise Türk Lirası’ndan görece olarak negatif ayrıştığı izlendi. Türk Lirası açısından öne çıkan asıl olumlu gelişme ise volatilitedeki düşüş oldu. TL’nin volatilitesi belirgin şekilde gerileyerek gelişmekte olan ülke para birimlerinin ortalama seviyelerine ulaştı.

Son aylarda enflasyonda gözlenen düşüş istenen yönde ilerlemekle birlikte, öngörülen ve hedeflenen seviyelere kıyasla daha yavaş bir hızla gerçekleştiği görülüyor. Bunda piyasadaki enflasyon beklentilerinin TCMB tahminlerinin üzerinde kalmaya devam etmesi ve hizmet enflasyonundaki katılık temel belirleyiciler olarak görünüyor. Bu iki durumu davranışsal iktisat çerçevesinde açıklamak istersek, bireylerin yüksek borçlanma maliyetlerine rağmen sınırlı da olsa hala gelecek taleplerini öne çekmeye devam ettiği; tasarruf edecekleri tutarların anlamlı bir yatırıma yönelme ihtimali olmadığı için bunu da özellikle hizmet sektörlerinde harcamaya kanallı ettiği de ayrı bir çıkarım olarak belirtilebilir.

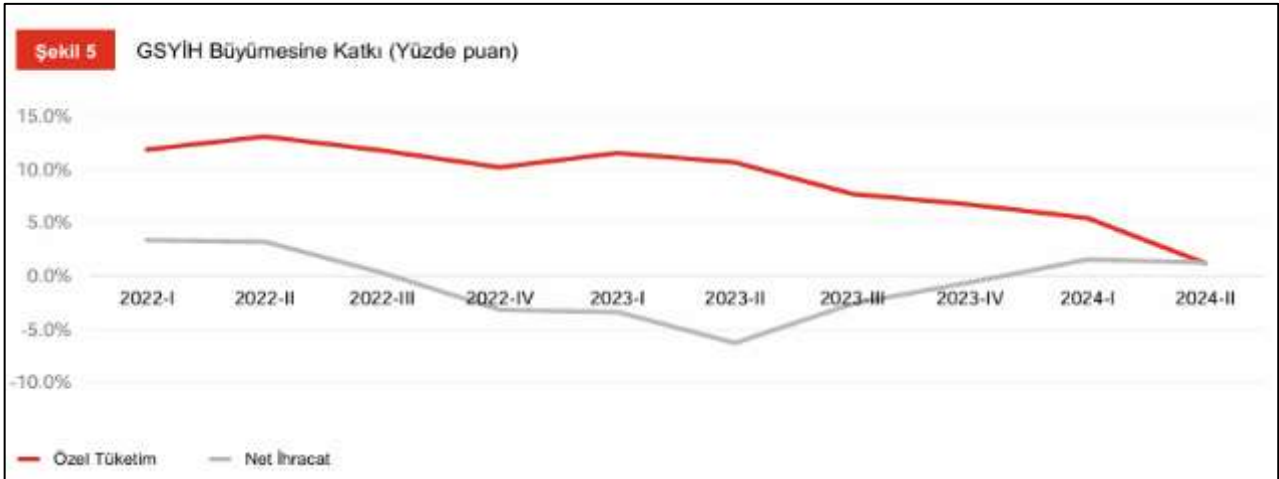
Bilindiği üzere, Türkiye’de özel tüketim gayrisafi yurt içi hasılanın (GSYİH) yaklaşık %55’ini oluşturuyor. Tükettiğimiz ürünler ve yurt içi üretimde kullanılan girdilerdeki ithal talebi dikkate alındığında, tüketim artışı aynı zamanda ithalat artışı anlamına geliyor. Bu yapısal bilgiler ışığında, enflasyonla mücadele kapsamında

yurt içi talebin kısılması, reel büyümeye özel tüketimin katkısını azaltırken net ihracatın katkısını artırması anlamına geliyor



Kaynak: TCMB, TÜİK, PwC Analizi

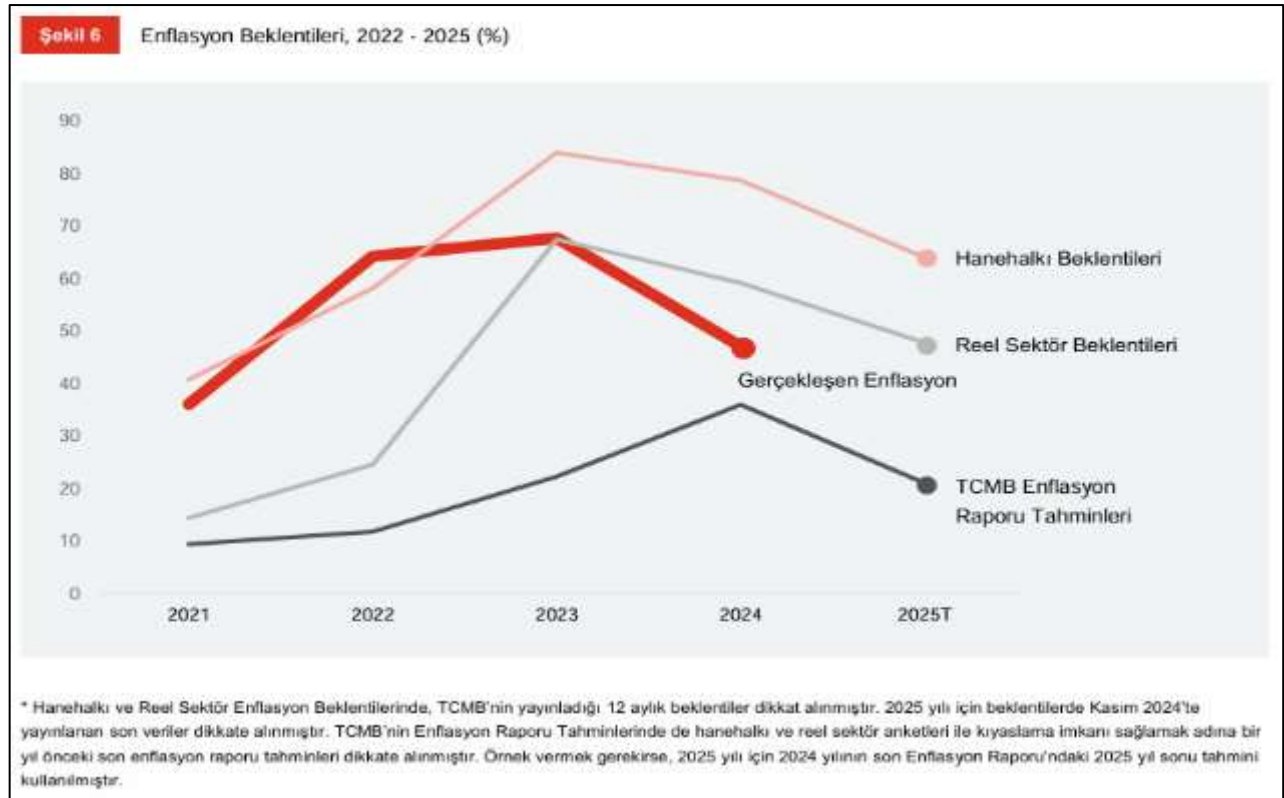
Perakende satış değişimlerinde gözlenen aşağı yönlü trend, yurt içi yerleşiklerin talep koşullarında bir azalmaya işaret etmekle birlikte son aylarda bu durumun imalat sektörüne de yansımaları hem satın alma yöneticileri endeksi hem de sanayi üretim endeksinde değişimlerle hissedildi. Yurt içi talebin büyümesinde gözlenen düşüş, ithalatın da belirgin şekilde azalmasına neden olurken; aynı süreçte ihracatta kademeli de olsa gözlenen nominal artış, dış ticaret açığının azalarak, cari işlemler dengesini iyileşmesini beraberinde getirdi. 2023 yılını 40 milyar \$ seviyesinde tamamlayan cari açığın Ekim 2024 itibarıyla 8 milyar \$ seviyelerine gerildiği izlendi. Tüm bu gelişmeler dikkate alındığında GSYİH büyümesinde özel tüketimin katkısının azalırken büyümede yeniden dengelenme hedefi doğrultusunda net ihracatın katkısının arttığı görüldü.



Kaynak: TÜİK, PwC Analizi

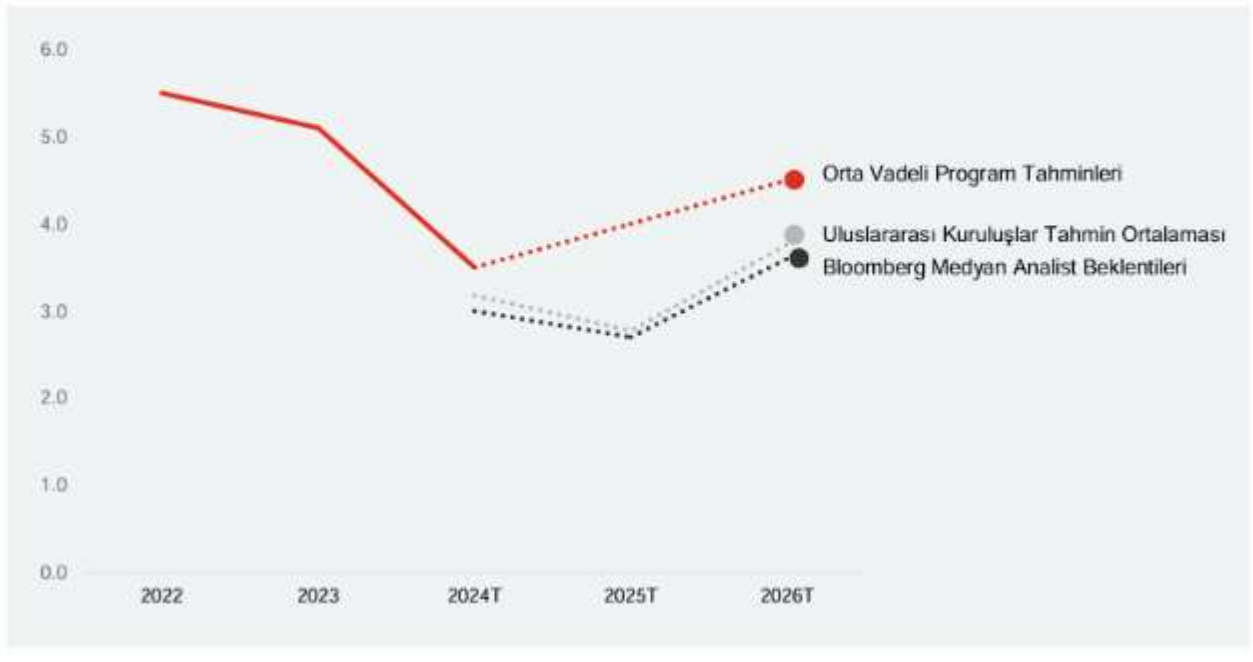
2020'deki küresel salgın, 2020-2024 yılları arasında gerçekleşen seçimler ve Şubat 2023 yılında yaşanan depremlerin etkisiyle bozulan mali dengenin yeniden sağlanmasına ilişkin hedeflere ulaşmak için henüz yol olduğu takip ediliyor. Öyle ki, 2024 yılında gelir yaratmaya yönelik politika adımlarına rağmen Kasım ayı itibarıyla kümülatif merkezi yönetim bütçe açığının geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yukarıda seyretmeye devam ettiği görülüyor. Enflasyonist etkiler ve vergi oranlarına yönelik düzenlemeler, vergi gelirlerinde belirgin bir artış sağlarken, harcama kalemlerindeki enflasyon kaynaklı maliyet artışları ve yüksek faiz oranlarına bağlı yükseliş, bütçe açığı üzerindeki aşağı yönlü riskleri korumaya devam ediyor.

2025'te Temel Makroekonomik Göstergelere İlişkin Beklentiler; Dezenflasyon sürecinin öngörülen hızın altında gerçekleşmesi ve piyasa beklentilerinin TCMB beklentilerinin üzerinde seyretmeye devam etmesi, sıkı para politikasının 2025 yılında da bir süre daha sürdürülmesi gerekliliğine işaret ediyor. Her ne kadar hanehalkı ve reel sektör enflasyon beklentilerinde iyileşme takip edilse de, TCMB'nin güncel resmi tahminleri ile arasında hala belirgin bir fark takip ediliyor. Bu noktada gelişmiş ülke merkez bankalarının 2024'ün ikinci yarısında gerçekleştirdiği faiz indirimlerinin yansıması ve buna bağlı olarak genişleyici politikaların ilgili ülkelerde devam etme ihtimali; en önemlisi Türkiye'de enflasyonun öngörülere paralel bir şekilde gerilemesi ve piyasa beklentileri ile TCMB tahminlerinin yakınsaması, yurt içi para politikasının da şekillenmesinde belirleyici olacaktır. Konvansiyonel politikaların güçlü bir şekilde uygulanmaya devam edeceği (yani enflasyonda hedeflere ulaşana kadar sıkı duruşun süreceği) varsayımı altında, enflasyonda önümüzdeki yıl da kademeli düşüş patikasının devam edeceği öngörülebilir. Diğer yandan jeopolitik riskler, ABD'de Trump sonrası koruyucu politikaların tedarik zinciri kanalıyla yaratacağı arz etkisi ve emtia fiyatları 2025 yılında takip edilmesi gereken riskler olarak karşımıza çıkıyor.



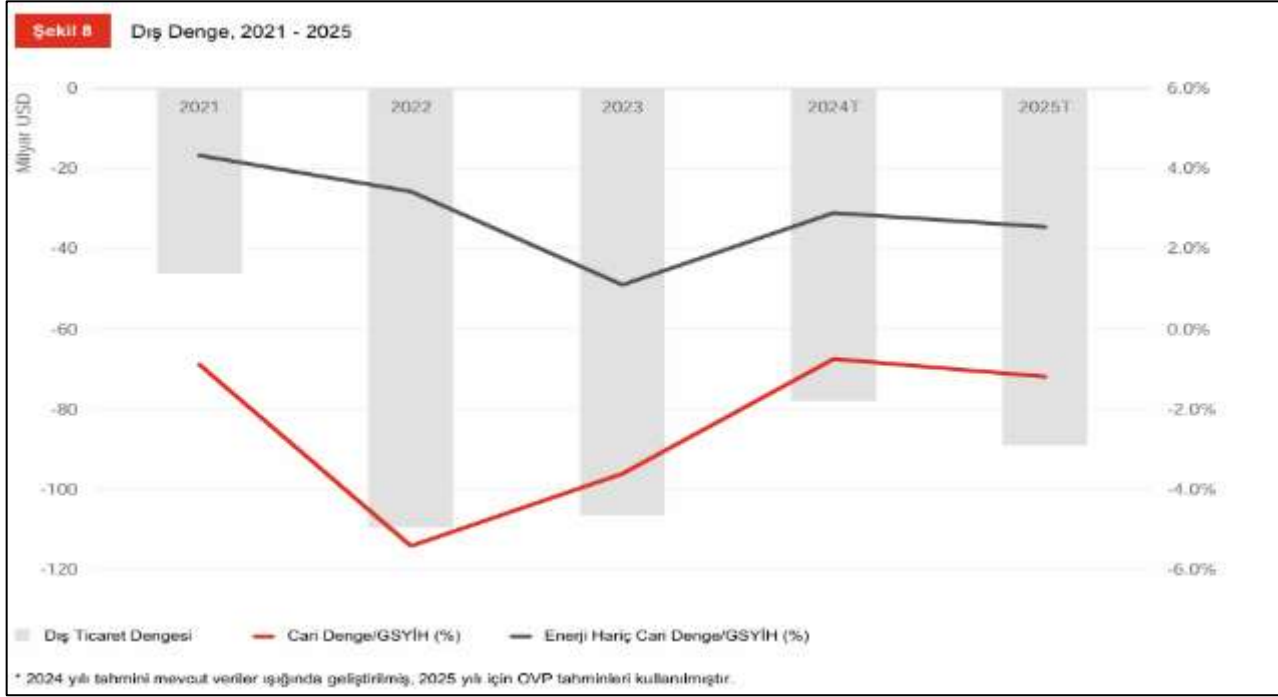
Kaynak: TÜİK, TCMB; PwC Analizi

2025 yılında iktisadi faaliyetin, dolayısıyla GSYİH seyrinin dezenflasyon sürecine bağlı olacağı belirtilebilir. Enflasyonun hedeflenen seviyelere inebilmesi için sıkı parasal duruşun bir süre daha devam etmesi gerektiği, ancak enflasyon patikasının hedeflerle uyum göstermesi durumunda faiz indirimlerinin gündeme gelebileceği değerlendirilmektedir. Bu durum, yıl boyunca para politikasının GSYİH üzerindeki etkilerini kısmen dengeleyebilir. 2025'in ilk yarısında özel tüketimin ve buna bağlı üretimin GSYİH'ye katkısının görece düşük kalmaya devam edeceği tahmin edilebilir. Enflasyonun hedefle uyumlu hale gelmesi durumunda faiz indirimlerinin başlaması, yılın ikinci yarısında özel tüketimin büyümeye katkısını kademeli olarak yukarı taşıyabilir. 2025 yılı için Orta Vadeli Program'da (OVP) ortaya konulan %4'lük ekonomik büyüme hedefinin parasal sıkılaşmanın bir süre daha korunacağı beklentisiyle, iyimser olduğu ve bu hedefin altında bir büyüme takip edilme olasılığının düşük olmadığı belirtilebilir. Politika yapıcılarının odak noktasının kısa-orta vadeli büyüme oranından ziyade makroekonomik dinamiklerin yapısal olarak istikrara kavuşturulması yönünde olması, uzun vadede büyüme potansiyelini de yukarı taşıyabilir.

Şekil 7 GSYİH Beklentileri, 2022 - 2026 (%)

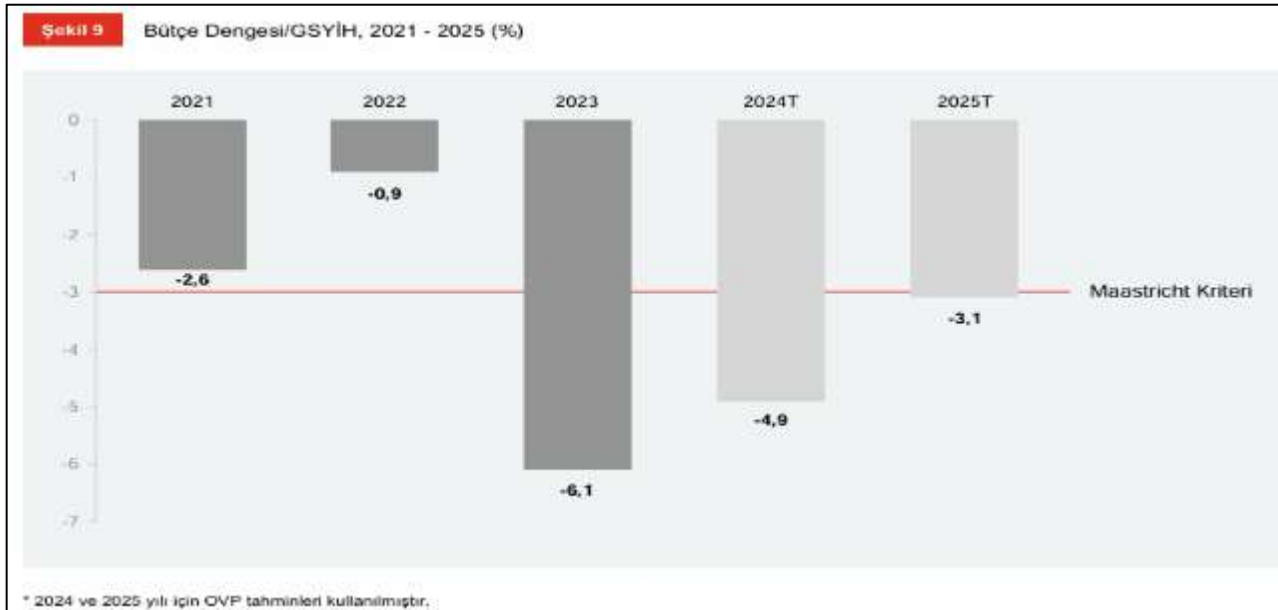
Kaynak: IMF, Dünya Bankası, OECD, Avrupa Komisyonu, Bloomberg, Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı; PwC Analizi

İç talep kanalıyla enflasyonun düşürülmesine yönelik adımlar önceki bölümlerde de belirtildiği üzere ithalatı da düşürerek 2024 yılında dış ticaret açığı ve cari açığın da belirgin şekilde azalmasını beraberinde getirdi. Önümüzdeki yıl, enflasyonun hedeflenen patikaya ulaşılması için bir süre daha devam ettirilmesi beklenen sıkı duruşun, bu süre boyunca özel tüketim ve ithalatı mevcut duruma kıyasla yatay bir seviyede tutması öngörülebilir. TCMB'nin de belirttiği -faiz indirimine olanak tanıyacak- koşulların oluşmasıyla yurt içi talepte izlenmesi muhtemel sınırlı yukarı yönlü seyir, ithalatı da belirli düzeyde artırarak dış ticaret açığını kısmi olarak artırabilir. Ancak bu durumun 2025'in ikinci yarısından önce gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmadığı söylenebilir. Enflasyondaki düşüş hızı, faiz indirimleri kapsamında önemli bir belirleyici olacağı için, iç talep artışı ve ithalat artışının da boyutu buna bağlı olarak şekillenecektir. 2024 yılını GSYİH'nin %1'inin altında bir cari açıkla tamamlaması öngörülen Türkiye ekonomisinde, Orta Vadeli Program (OVP) kapsamında, cari açığın 2025 yılında %2 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Enflasyonla mücadelenin talep ve ithalat üzerindeki etkisi dikkate alındığında cari açık/GSYİH oranının OVP tahmininin sınırlı da olsa altında gerçekleşme ihtimali düşük değil. Diğer yandan, faiz indirimlerinin potansiyel portföy çıkışlarına yol açma ihtimali, jeopolitik riskler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar, dış denge açısından 2025 yılında yakından izlenmesi gereken aşağı yönlü riskler arasında değerlendirilmektedir.



Kaynak: TÜİK, TCMB, PwC Analizi

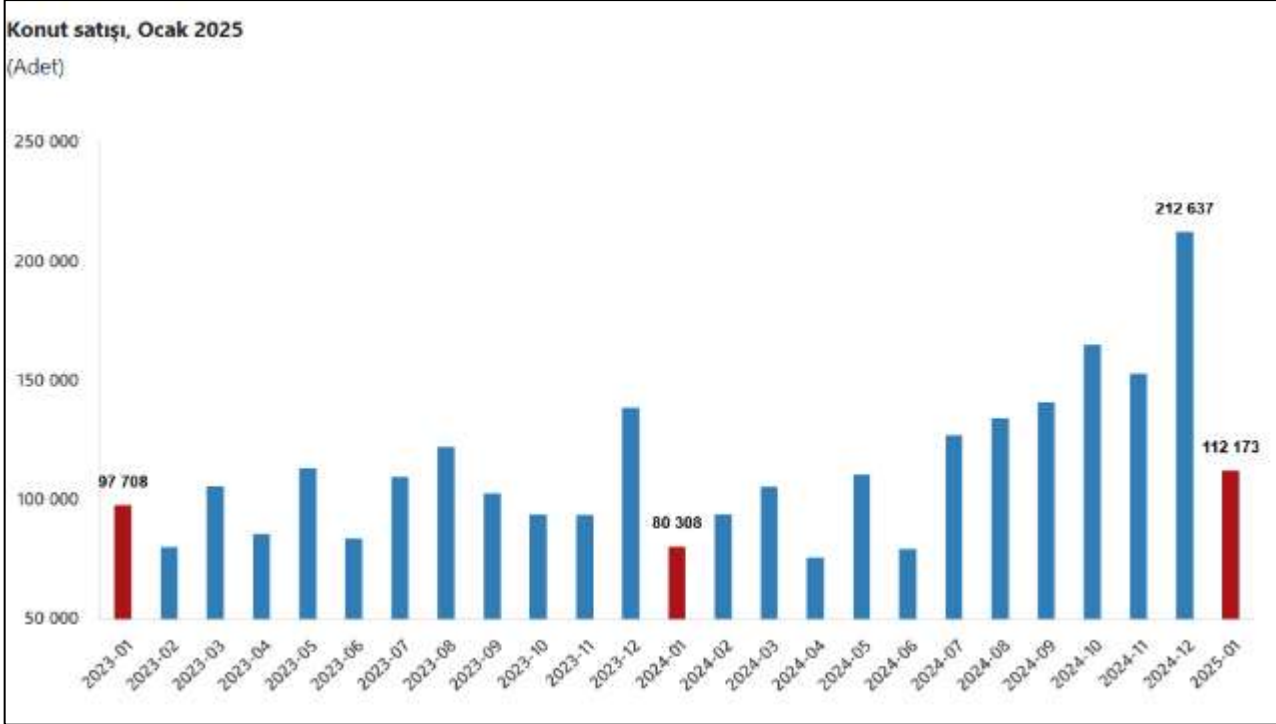
Covid-19 salgını ile artan sağlık harcamaları, 2019-2024 döneminde gerçekleşen seçimler ve Şubat 2023'te yaşanan yıkıcı deprem nedeniyle ortaya çıkan finansman ihtiyacının bütçe açığını artırıcı etkisi; enflasyonist etkiler ve borçlanma maliyetlerindeki artışa bağlı olarak -gelir yaratma mekanizmasına ilişkin atılan adımlara rağmen- 2024 yılında baskılanamadı. OVP'ye göre, bütçe açığının Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYİH) oranının %3,1 olarak hedeflendiği 2025 yılında kamu harcamalarının etkin yönetimi ve vergi gelirlerinin artırılması öncelikli stratejiler arasında yer alıyor. Ekonomi yönetiminin üç öncelikli hedefinden biri olan mali dengenin sağlanmasına yönelik adımların, diğer makro-finansal hedefler göz önünde bulundurularak sürdürüleceği öngörülmektedir. Ancak, deprem sonrası yeniden inşa çalışmalarının 2025 yılında da devam edecek olması ve kademeli dezenflasyon süreci dikkate alındığında, merkezi yönetim bütçesinin önümüzdeki yıl üzerinde önemli bir baskı oluşacağı söylenebilir.



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, TCMB, Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı; PwC Analizi

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %39,7 oranında artarak 112 bin 173 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 912 ile İstanbul, 10 bin 158 ile Ankara ve 6 bin 634 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 39 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 80 ile Tunceli olarak gerçekleşti.



Kaynak; TÜİK

Konut satış sayısı, Ocak 2025			
	Ocak		
	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	112 173	80 308	39,7
İpotekli satış	16 726	5 915	182,8
Diğer satış	95 447	74 393	28,3
Satış durumuna göre toplam satış	112 173	80 308	39,7
İlk el satış	32 785	25 263	29,8
İkinci el satış	79 388	55 045	44,2

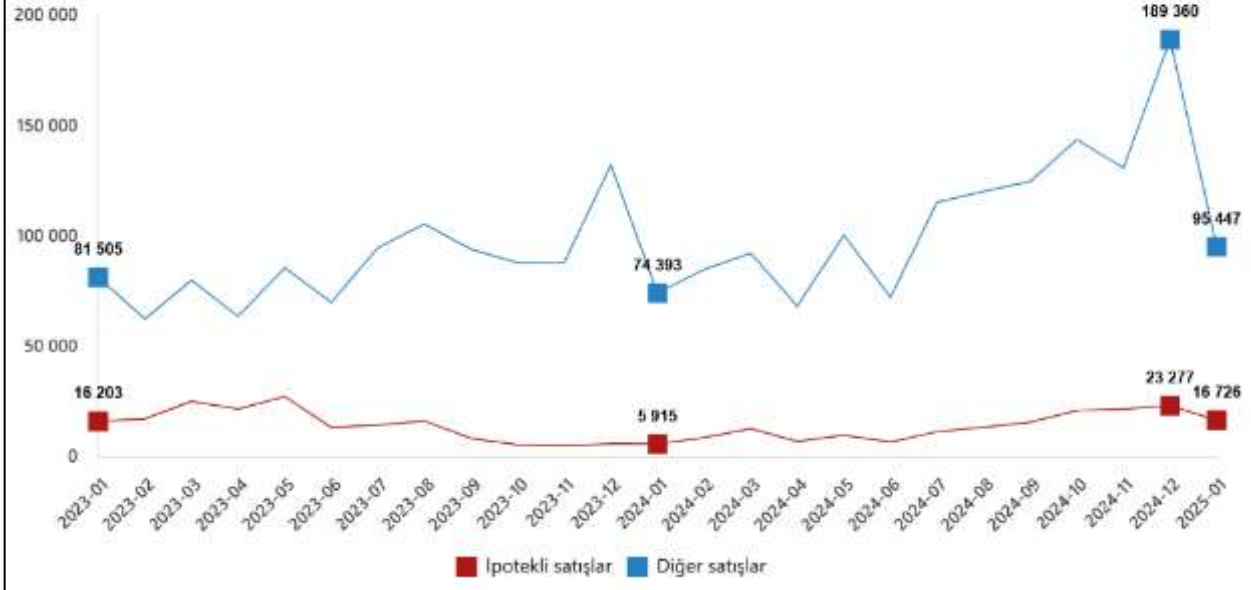
Kaynak; TÜİK

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %182,8 oranında artarak 16 bin 726 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,9 olarak gerçekleşti. Ocak ayında 3 bin 856 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,3 oranında artarak 95 bin 447 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,1 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Ocak 2025

(Adet)



Kaynak; TÜİK

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %29,8 oranında artarak 32 bin 785 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,2 oldu.

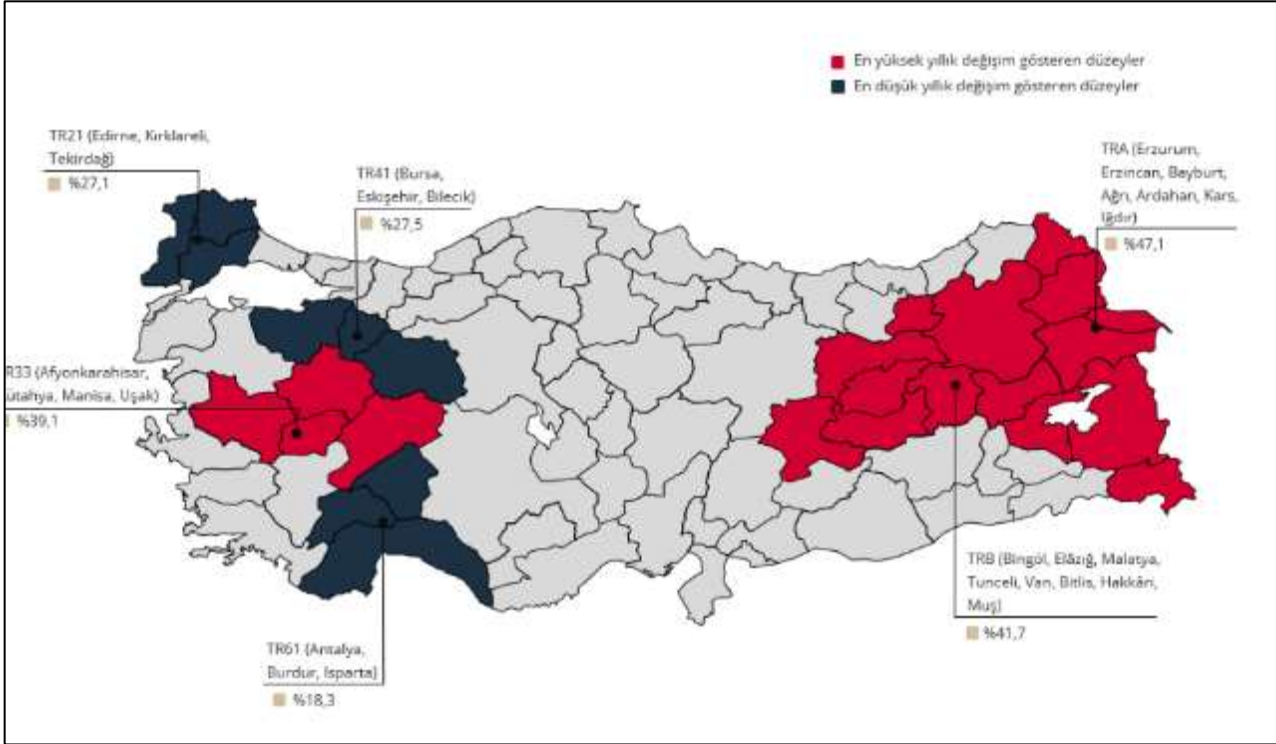
Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,2 oranında artarak 79 bin 388 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,8 oldu.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 2025 yılı Şubat ayına ilişkin Konut Fiyat Endeksi (KFE) verilerini yayımlamıştır. Bu verilere göre, Türkiye genelinde konut fiyatları Şubat ayında bir önceki aya göre %2,8 artarak endeks değeri 170,5 seviyesine ulaşmıştır.

Yıllık bazda incelendiğinde, konut fiyatları nominal olarak %31,3 artış gösterirken, enflasyondan arındırılmış reel bazda %5,6 oranında azalma kaydedilmiştir.

Büyük şehirler özelinde değerlendirildiğinde, Şubat ayında bir önceki aya göre İstanbul'da %2,6, Ankara'da %3,3 ve İzmir'de %3,8 oranında artış gözlemlenmiştir. Yıllık bazda ise İstanbul'da %28,4, Ankara'da %37,2 ve İzmir'de %32,7 oranında fiyat artışları gerçekleşmiştir.

Bu veriler, Türkiye'deki konut fiyatlarının yıllık bazda nominal olarak artış gösterdiğini, ancak enflasyon etkisi dikkate alındığında reel olarak bir düşüş yaşandığını göstermektedir.



Kaynak; TÜİK

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
 Konut Fiyat Endeksi	170,5	156,9	183,0	165,8
Yıllık Değişim	%31,3	%28,4	%37,2	%32,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,6	%3,3	%3,8

Kaynak; TÜİK

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	×	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	×	Sosyal Tesis	×
Diğer Özellikler: Taşınmazların mevcut durumda inşaatı devam etmekte olup söz konusu özellikleri proje detaylarından ve ruhsat belgelerinden temin edilmiştir.			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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 sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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 değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede yeterli miktarda kiralık emsal taşınmaz bulunması ve bölgenin yerleşik bir gayrimenkul piyasasına sahip olması nedenleriyle değerlendirme konusu taşınmazın kira birim fiyatının belirlenmesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın niteliği gereği ticari birimler olması ve gelir getiren bir mülk olması sebebiyle “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazların “Ticari” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda, Zühtüpaşa Mahallesi’nde, ticari hareketliliğin düşük olduğu Şehir Kahya Sokak üzerinde, bina içerisinde, 25 m² zemin katlı olduğu beyan edilen dükkan için 40.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. Emsal, sokak cepheli olması sebebiyle konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, Rasimpaşa Mahallesi’nde konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin kısmen düşük olduğu Kadıköy Rıhtımında üzerinde konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, 180 m² zemin katta yer alan dükkan için 295.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefliyedir.

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, Zühtüpaşa Mahallesi, konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin çok düşük olduğu, 30 üzeri yıllık binada, Recep Peker Caddesi üzerinde, 25 m² zemin katlı olduğu beyan edilen dükkan için 35.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. Emsal, yer aldığı cadde sebebiyle konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, Caferağa Mahallesi, Moda'da ara sokakta konumlu ticari hareketliliğin çok düşük olduğu yeni bina içerisinde, 32 m² zemin katlı olduğu beyan edilen dükkan için 40.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. Emsal, sokak cepheli olması sebebiyle konum olarak dezavantajlıdır.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için kira birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması neticesinde taşınmazların konumu, cephe uzunluğu, kullanım alanı ve rapor içerisinde belirtilen olumlu/olumsuz özellikler sonucunda taşınmazın zemin kat birim kira değerinin 2.500.- 2.600.-TL/m²/ay aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Alan (m ²)	25	180	25	32
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemine indirgenmiş)	25	180	25	32
Kira Bedeli (TL)	40.000	295.000	35.000	40.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	38.000	280.500	33.500	38.000
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi (%)	-25%	0%	-30%	-30%
Ticari Hareketlilik Şerefiyesi (%)	-20%	-15%	-25%	-25%
Sinerji Şerefiyesi (%)	-40%	-40%	-40%	-40%
Toplam Düzeltme (%)	-85%	-55%	-95%	-95%
Birim Fiyat (TL/m ²)	1.520,00	1.558,33	1.340,00	1.187,50
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	2.812,00	2.415,42	2.613,00	2.315,63
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	2.539,01			

** Emsal karşılaştırması tablosunda (-) şerefiyeler emsallerin dezavatajlı olduğu, (+) şerefiyeler ise emsallerin avantajlı olduğu şerefiye kriterlerini göstermektedir.*

**Değerleme konusu ticari ünitelerin bir terminal alanı içerisinde yer alması, reklam kabiliyetinin yüksek olması ve günlük erişilen insan yoğunluğu sebebiyle tüm emsallere ticari hareketlilik şerefiyesi uygulanmıştır.*

** Terminal alanının, açık mağaza konseptli bir çeşit AVM şeklinde olması, içerisinde yer alacak olan marka karması sebebiyle de ticari ünitelerin birbirleriyle olumlu yönde sinerji değeri oluşturacağı düşünülmektedir. Emsallerde yer alan taşınmazların konumlu olduğu cadde/sokakta birbirinden bağımsız dükkanlar olması sebebiyle emsallere yaklaşık %40 oranında şerefiye uygulanmıştır.*

Kira Değeri

Taşınmaz	Kiralanabilir Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Ticari Üniteler	13.227,53	~ 2.550,00	33.730.000.-
Kira Değeri (TL/ay)			33.730.000.-

Parseller üzerinde terminal alanı içerisindeki ticari ünitelerin, %100 doluluk oranına sahip olduğu varsayımıyla kira getirisi tabloda gösterilmiştir.

**Terminal alanı içerisinde yer alacak olan ticari ünitelerin toplam kiralanabilir alanı 16.338,99 m² olup bu alan içerisinde performans sanatları merkezinin kiralanabilir alanı 3.111,46 m²'dir. Kalan 13.227,53 m² için piyasa analizi çalışmasından çıkan değer baz alınmış olup, performans sanatları merkezinin niteliği gereği kira geliri diğer ticari ünitelerden ayrı olarak değerlendirilmiştir.*

Terminal alanı içerisinde yer alan performans sanatları merkezi, 3.111,46 m² alanlı olarak, konser düzeni planlandığında 1.200 kişi ayakta, sahne/tiyatro düzeni planlandığında 635 kişi oturum alanına sahip, tiyatro, konser, toplantı salonu, fuaye alanı ve kulislerden oluşmaktadır. Etkinlik alanı için gerekli akustik yalıtım sağlanmış, tüm altyapılar kültürel etkinliklere uygun dizayn edilmiş durumdadır. Etkinlik alanı, hizmet alanları (ıslak hacim vb.), yeterli sayıdaki kulis/personel alanları için ekstra bir maliyete gerek kalmadan, anahtar teslim kullanıma hazır olarak kiralanacaktır.

Piyasa araştırması yapıldığında emsal sayılabilecek tiyatro ya da kültür merkezlerinin genellikle kullanıma yönelik dizayn edilmesi için shell&core olarak kiralandığı bilgisi alınmış olup terminal alanı içerisinde yer alan performans sanatları merkezinin hiç bir maliyete katlanmadan, kullanıma yönelik özellikler düşünülerek inşa edilmiş ve anahtar teslim olarak kiralaması brüt kira çarpanı analizinde pozitif şerefiye olarak değerlendirilmiştir.

Performans sanatları merkezine fonksiyon olarak benzer nitelikte emsal olabilecek kiralamalara ilişkin sağlıklı bilgi bulunmaması ve maliyet bilgilerine firma tarafından ulaşılabilir olması sebebiyle brüt kira çarpanı analizi yapılmıştır. Yapılan araştırmalar ile alınan görüşler doğrultusunda taşınmazın terminal alanı içerisinde yer alması, hiçbir ekstra masraf olmayacak şekilde anahtar teslim kiralanması, kullanıma yönelik fonksiyonel detaylar ile inşa edilmiş olması, avantajlı bir konuma sahip olması, çalışma şekli ve tüm olumlu ve olumsuz koşullar göz önünde bulundurulduğunda yatırımın geri dönüş süresinin alternatif ticari ünitelere göre daha düşük olacağı, tüm bu nedenlerle brüt kira çarpanının 100-110 ay civarında olabileceği kanaatine varılmıştır. Brüt kira çarpanı belirlenirken bölgedeki emsal nitelikli taşınmazların kira çarpanına arsa paylarının da dahil olduğu dikkate alınmış, değerlendirme konusu taşınmazın uzun dönem kira sözleşmesine sahip olması nedeniyle kira çarpanının bölge emsallerine göre daha avantajlı olacağı dikkate alınmıştır. **Taşınmazın toplam maliyeti ve brüt kira çarpanı dikkate alınarak aylık kira değeri hesaplanmıştır.**

Taşınmaz	Harcanan Toplam Maliyet (TL)	Brüt Kira Çarpanı (Ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Performans Sanatları Merkezi	415.000.000.-	110	~3.750.000.-
Kira Değeri (TL/ay)			3.750.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

Değerleme konusu terminal alanı içeriğinde yer alan parsellerin devlet kurumlarına ait olması, yapıların sözleşme gereği belli bir miktarı yüklenici kullanımında olacak olması, daha sonra yapının devredilecek olması gibi etkenler göz önüne alınarak maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konusu terminal alanının mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibarıyla sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut ticari işletmeler de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Değerleme konusu proje ile ilgili Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne göre terminal alanı içerisinde bulunan ticari alanlar, çok amaçlı salon, depo, teknik hacim ve otopark alanları inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilecek olup her türlü tasarruf ilgili firmaya ait olacaktır.

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Değerleme konusu terminal alanı içerisinde yer alacak olan ticari ünite toplam kiralanabilir alan 16.338,99 m² olacaktır. Ancak performans alanı kira geliri nakit akışında ayrıca gösterilmiş olup bu alan çıkarıldığında kalan 13.227,53 m² ticari ünite kiralanabilir alan olarak dikkate alınmıştır.
- Loft performans alanı kira geliri için brüt çarpan analizi yapılmış olup 3.750.000.-TL/ay bedel kira getirisinin olacağı öngörülmüştür. Projeksiyona kalan 9 ay için 34.125.000.-TL olarak yansıtılmıştır.
- Söz konusu terminal alanının inşaat çalışmaları tamamlanmış olup ilk yıl için 9 aylık dönem baz alınmıştır.
- 2025 yılı için birim değeri güncel emsaller dikkate alınarak 2.550.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu bedel üzerinden TCMB tarafından yayınlanan Mart ayı piyasa katılımcıları beklenti anketi baz alınarak ilk yıl için %28, ikinci yıl için % 25, üçüncü yıl için %23, dördüncü yıl için %20, beşinci yıl için %17, altıncı yıl için %15 ve sonraki yıllar için %11 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- İlk yıl ticari ünitelerin doluluk oranı %65, 2026 yılı için %92,50, 2027 yılı için %95, 2028 yılı ve sonraki yıllar için maksimum %98 olarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu oranlar belirlenirken çevrede yer alan benzer işletmeler dikkate alınmıştır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince, 2022 yılı için her ay 17.059.-TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291.-TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılabilecektir. Bu bedel paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu kira bedeli, firma tarafından 2025 yılı için 422.766.-TL/ay olacağı bilgisi verilmiş olup kalan 9 ay için 3.847.171.-TL baz alınmıştır.
- Ticari ünitelerden toplanacak aidatlar dışında kalan giderler, projeksiyona işletme giderleri şeklinde yansıtılmış olup toplam gelir üzerinden ilk yıl için %20, ikinci yıl için %15, üçüncü yıl %12 sonraki yıllar için %10 olarak yansıtılmıştır.
- Bina sigortası firmadan alınan bilgiye göre 2025 yılı için 4.000.000.-TL olup 9 ay için 3.033.333.-TL alınmış, diğer yıllar için bu bedel üzerinden artış oranları kadar arttırılarak hesaplanmıştır.
- Terminal alanının açılışına kadar kalan inşaat maliyeti 400.000.-Eur olacağı bilgisi verilmiştir.
- Toplam gelirin %1'i oranında yenileme maliyeti eklenmiştir.

Ticari Ünite Fonksiyonu														
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	2.550,0													
Artış Oranı (İlk yıl)	28,0%													
Artış Oranı (ikinci yıl)	25,0%													
Artış Oranı (Üçüncü yıl)	23,0%													
Artış Oranı (Dördüncü yıl)	20,0%													
Artış Oranı (Beşinci yıl)	17,0%													
Artış Oranı (Altıncı yıl)	15,0%													
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	13,0%													
NAKİT AKISI														
Yıllık Nakit Akışı (TL)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5
Yıllar	3.04.2025	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31	31.12.32	31.12.33	31.12.34	31.12.35	31.12.36	31.12.37	31.12.38
Ticari Ünite Fonksiyonu														
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan (m²)	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	2.550	2.284	2.080	1.922	1.766	1.612	1.460	1.310	1.162	1.017	875	746	620	500
Cokluk Oranı	92,50%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Ticari Ünite Geliri (TL)	199.514.142	479.738.703	615.238.875	780.640.990	936.769.188	1.096.019.950	1.260.422.942	1.399.069.466	1.552.967.107	1.723.793.489	1.913.470.773	2.123.885.958	2.357.513.413	2.616.839.988
Toplam Performans Alan Kira Geliri (TL)	34.125.000	57.600.000	72.000.000	88.560.000	106.272.000	124.338.240	142.988.976	158.717.376	176.176.717	195.556.156	217.067.333	240.944.740	267.468.662	296.868.014
Foysalim Geliri (TL)	536.638.142	536.638.703	687.238.875	868.200.990	1.043.041.188	1.226.358.190	1.403.411.918	1.587.787.228	1.779.143.824	1.919.349.645	2.130.478.106	2.364.839.688	2.624.963.075	2.913.707.063
TODD Kira Değeri (TL)	3.847.171	6.493.686	8.117.107	9.984.042	11.980.850	14.017.596	16.120.234	17.993.460	19.861.740	22.046.532	24.471.650	27.163.532	30.151.520	33.468.187
İşletme Geliri (TL)	46.727.828	80.565.805	82.466.665	86.920.099	90.341.119	92.035.819	94.341.192	95.778.723	97.214.942	98.934.965	103.671.811	106.403.070	109.246.207	112.170.709
Yenileme maliyeti (TL)	2.336.391	5.328.367	6.872.389	8.692.010	10.430.412	12.203.882	14.034.119	15.577.872	17.291.438	19.193.496	21.304.781	23.648.307	26.249.621	29.137.079
Bina İşletme Geliri (TL)	3.033.333	5.120.000	6.400.000	7.872.000	9.446.400	11.052.288	12.710.131	14.108.246	15.660.153	17.392.789	19.294.874	21.417.310	23.773.214	26.398.206
İnşaat maliyeti (TL)	16.695.000													
Toplam Giderleri (TL)	72.640.724	97.807.878	103.858.161	113.468.151	136.161.781	159.380.248	183.205.676	203.358.301	225.727.714	250.557.762	278.119.108	308.712.219	340.670.565	380.364.325
Net Gelir (TL)	169.998.418	439.330.825	583.380.714	755.732.839	906.877.407	1.061.048.906	1.206.206.242	1.354.428.929	1.503.416.111	1.668.791.883	1.832.358.990	2.006.118.479	2.282.291.512	2.533.345.678
Net Nakit Akışları	169.998.418	439.330.825	583.380.714	755.732.839	906.877.407	1.061.048.906	1.206.206.242	1.354.428.929	1.503.416.111	1.668.791.883	1.832.358.990	2.006.118.479	2.282.291.512	2.533.345.678

14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5
31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044
13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53	13.227,53
18.673	20.727	23.007	25.538	28.347	31.465
98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
2.904.692,26	3.224.206,427	3.578.871,353	3.972.547,202	4.409.527,995	4.894.575,408
324.934,956	365.771,080	405.005,999	450.666,548	505.286,254	555.286,254
3.324.217,212	3.589.978,507	3.984.877,253	4.423.213,750	4.909.767,263	5.449.841,662
37.149.688	41.236.154	45.772.131	50.807.065	56.395.842	62.599.385
323.421.577	358.997.951	398.487.725	442.321.375	490.976.726	544.984.166
32.342.158	35.899.795	39.848.773	44.232.138	49.097.673	54.498.417
29.290.977	32.512.985	36.089.413	40.059.249	44.436.967	49.357.000
0	0	0	0	0	0
422.204.400	468.646.884	520.198.042	577.419.628	640.366.002	711.438.958
2.812.011,372	3.121.332.622	3.464.679.211	3.845.793.924	4.268.831.256	4.738.402.694
2.812.011,372	3.121.332.622	3.464.679.211	3.845.793.924	4.268.831.256	4.738.402.694
5.259.626.990	5.838.185.959	6.480.386.415	7.193.228.920	7.984.484.102	8.862.777.353
9.837.682.862	10.953.463.151	12.134.744.088	13.484.653.151	14.999.863.151	16.700.000.000
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.671	1.284.788.082	1.438.921.671	1.610.921.671	1.808.578.082	2.024.921.671
1.152.921.67					

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	20,50%	20,50%	20,50%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	22,69%	23,19%	23,69%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.667.137.659	4.491.539.803	4.326.254.224
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.667.140.000	4.491.540.000	4.326.250.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	111.814.510	107.607.566	103.647.681
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	111.810.000	107.610.000	103.650.000
Kira Analizi			
Yıllar	3.04.2025	31.12.2025	
Projeksiyona Esas 9 Aylık Kira Bedeli (TL)	0	233.639.142	
DEĞERLEME TABLOSU (9 Aylık Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	20,50%	20,50%	20,50%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	22,69%	23,19%	23,69%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	200.615.519	200.008.419	199.405.604
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	200.616.000	200.008.000	199.406.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	4.806.325	4.791.759	4.777.336
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	4.810.000	4.790.000	4.780.000
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	6.385.000		
03.04.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur TCMB Alış Kuru	41,7400		

Sabit Kira Analizindeki Varsayımlar:

- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütluçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan ve Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm") arasında 08.08.2024 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmıştır. KAP açıklamasına istinaden; Yatırımın tamamlanması ve buna bağlı olarak açılışın beklenen tarihte gerçekleşmemesi dolayısıyla, sözleşmede yer alan şartlar doğrultusunda söz konusu kira sözleşmelerinin başlangıç tarihinin 01.04.2025; ilk yıla ilişkin kira bedelinin %50'sinin ödeme tarihinin 01.10.2025 ve kalan bakiyenin ödenme tarihinin ise 01.04.2026 olarak revizesine ilişkin taraflar arasında 31.12.2024 tarihi itibarıyla mutabakat sağlanmıştır.
- 3478 ada 1 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 7 Milyon Euro+KDV, 3479 ada 1 ve 2 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 1 Milyon Euro+KDV olup toplam yıllık kira bedeli 8 Milyon Euro+KDV'dir.
- Sözleşmede belirtildiği üzere kira artışları takip eden yıllarda EUROSTAT tarafından yayınlanan önceki yıla ait "Tüm Kalemler İçin Euro Bölgesi Tüketici Fiyat Endeksi" oranında kira artışı uygulanacak olup, kira ödemeleri aylık, peşin olarak yapılacaktır. Projeksiyonda ilk yıl için %2,5, ikinci yıl için %2, üçüncü yıl ve sonraki yıllarda %1,5 olarak baz alınmıştır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince, 2022 yılı için her ay 17.059 TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılabilecektir. Bu bedel paranın zaman değeri de

- Bina sigortası firmadan alınan bilgiye göre 2025 yılı için bütçelenen bedel 100.000.-Eur olup 2025 yılında kalan 9 aylık kısım baz alınmış diğer yıllar bu bedel üzerinden %2 kadar artırılarak hesaplanmıştır.
- Toplam gelirin %1'i oranında öngörülmeyen giderler için diğer gider kalemi eklenmiştir.
- Projeksiyon 04.06.2024 tarihinde inşaat için alınan süre uzatımıyla birlikte 04.06.2052 tarihine kadar 28 yıl olarak oluşturulmuştur.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %8 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Ticari Ünite Fonksiyonu													
Artış Oranı (İlk yıl)													
2,5%													
Artış Oranı (ikinci yıl)													
2,0%													
Artış Oranı (Üçüncü ve sonraki yıllar)													
1,5%													
NAKİT AKIŞI													
Proje Nakit Akışı (EUR)													
Yıllar													
3.04.2025													
2025													
2026													
2027													
2028													
2029													
2030													
2031													
2032													
2033													
2034													
2035													
2036													
2037													
2038													
2039													
2040													
Ticari Ünite Fonksiyonu													
Sözleşmeye Göre Yıllık Ticari Ünite Geliri (EUR)													
8.000.000													
8.200.000													
8.364.000													
8.499.460													
8.616.802													
8.746.054													
8.877.245													
9.010.403													
9.145.559													
9.282.743													
9.421.984													
9.563.314													
9.706.763													
9.852.305													
Ticari Ünite Geliri (EUR)													
6.066.567													
8.200.000													
8.364.000													
8.499.460													
8.616.802													
8.746.054													
8.877.245													
9.010.403													
9.145.559													
9.282.743													
9.421.984													
9.563.314													
9.706.763													
9.852.305													
TOC'da Kişiler (EUR)													
92.170													
123.974													
129.453													
131.562													
134.193													
136.877													
139.614													
142.407													
145.255													
148.160													
151.123													
154.146													
157.228													
Bina Sigortası (EUR)													
72.672													
97.748													
99.703													
101.697													
103.731													
105.806													
107.922													
110.080													
112.282													
114.527													
116.818													
119.154													
121.537													
123.968													
Diğer Giderler													
60.567													
82.000													
83.740													
84.995													
86.168													
87.461													
88.772													
90.104													
91.456													
92.827													
94.220													
95.633													
97.068													
98.524													
Toplam Giderler(EUR)													
225.509													
303.722													
309.796													
315.574													
321.461													
327.459													
333.571													
339.798													
346.144													
352.610													
359.198													
365.910													
372.750													
379.720													
Net Gelir (EUR)													
5.841.158													
7.896.278													
8.054.204													
8.173.886													
8.295.341													
8.418.595													
8.543.674													
8.670.905													
8.799.416													
8.930.133													
9.062.798													
9.197.403													
9.334.013													
9.472.645													
5.841.158													
7.896.278													
8.054.204													
8.173.886													
8.295.341													
8.418.595													
8.543.674													
8.670.905													
8.799.416													
8.930.133													
9.062.798													
9.197.403													
9.334.013													
9.472.645													

14.15	15.15	16.15	17.15	18.15	19.15	20.15	21.15	22.15	23.15	24.15	25.15	26.15	27.15
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	4.06.2032
9.030.320	10.150.153	10.302.405	10.456.941	10.613.795	10.773.002	10.934.597	11.098.616	11.265.095	11.434.072	11.605.583	11.779.667	11.956.362	12.135.707
10.000.150	10.150.153	10.302.405	10.456.941	10.613.795	10.773.002	10.934.597	11.098.616	11.265.095	11.434.072	11.605.583	11.779.667	11.956.362	12.135.707
9.030.320	10.150.153	10.302.405	10.456.941	10.613.795	10.773.002	10.934.597	11.098.616	11.265.095	11.434.072	11.605.583	11.779.667	11.956.362	12.135.707
160.373	163.580	166.852	170.189	173.593	177.065	180.606	184.218	187.903	191.661	195.494	199.404	203.392	89.809
126.447	128.976	131.556	134.187	136.871	139.608	142.400	145.248	148.156	151.116	154.139	157.221	160.366	70.882
100.002	101.502	103.024	104.569	106.138	107.730	109.346	110.986	112.651	114.341	116.056	117.797	119.564	52.588
398.522	394.058	401.432	408.946	416.602	424.403	432.352	440.453	448.707	457.118	465.688	474.422	483.321	213.369
9.030.328	9.756.094	9.900.973	10.047.995	10.197.194	10.348.599	10.502.245	10.658.163	10.816.388	10.976.954	11.138.894	11.305.241	11.473.400	9.046.437
9.613.328	9.756.094	9.900.973	10.047.995	10.197.194	10.348.599	10.502.245	10.658.163	10.816.388	10.976.954	11.138.894	11.305.245	11.473.400	9.045.437

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	103.511.353	98.597.005	94.047.190
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	103.510.000	98.600.000	94.050.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.320.563.860	4.115.439.000	3.925.529.723
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.320.560.000	4.115.440.000	3.925.530.000
Kira Analizi			
Yıllar	3.04.2025	31.12.2025	
Projeksiyona Esas 9 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	6.066.667	
DEĞERLEME TABLOSU (9 Aylık Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	5.748.365	5.728.522	5.708.838
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	5.748.000	5.729.000	5.709.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	239.921.520	239.128.460	238.293.660
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	239.920.000	239.130.000	238.290.000
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	7.640.000		
03.04.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur TCMB Alış Kuru	41,7400		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	107.610.000
TAŞINMAZIN SABİT KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	98.600.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	103.105.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	4.303.490.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	7.640.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	318.840.000
DÖVİZ KURU 03.04.2025 TCMB (1€)	41,7400

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ticari ünite nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

****Kira analizinde ise ilk yıl için proje toplam geliri üzerinden, 9 aylık kira değeri çalışılmış olup sabit kira analizinde ise sözleşmeye istinaden belirlenen bedel üzerinden 9 aylık kira değeri çalışılmıştır. İki yöntemden çıkan sonuçlar birbirine yakın olup sözleşme ile kesinleşen bir bedel olması, sözleşmenin yeni yapılmış olması sebebiyle daha sağlıklı ve doğru sonuç vereceği düşünülmüş olup sabit kira analizinden çıkan kira değeri baz alınmıştır.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu projenin tamamlanmış olması sebebiyle proje değeri hesaplaması yapılmamıştır.

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

Bu değerleme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu terminal alanı içerisinde yer alan kiralanabilir alanlar değerlemede dikkate alınmıştır.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu 3478 ada 1 parsel, “Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası” nitelikli, 3479 ada 1 parsel “Kargir Ev Ve Arsası” nitelikli, 3479 ada 2 parsel “Arsa” nitelikli olup söz konusu taşınmazların kullanımı gereği proje ve yapı kullanma izin belgelerine uygun olarak cins tashihihinin yapılacağı bilgisi alınmıştır. Gayrimenkuller üzerinde YHT istasyonu ve Terminal Alanın inşaatı tamamlanmış durumdadır.

GYO Tebliğinin 22. Madde, 1. Fıkra, b bendine göre “b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Değerleme konusu terminal alanı inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış durumdadır. Taraflar arasında yapılan sözleşmeye istinaden terminal alanı, ticari amaçlı alışveriş merkezi konseptinde inşa edilmiş olup, kira geliri elde etmek amaçlı kullanılmaktadır. Dolayısıyla bu maddede bahsedilen kat mülkiyeti tesisi zorunluluğunun, değerlendirme konusu taşınmazı zorunlu kılan statüde olmadığı kanaatine varılmıştır.

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 26. maddesine göre: Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş., devlet kurumları ile 06.09.2022 tarihinde noter onaylı "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi" imzalamıştır. Değerleme raporunun konusu Akfen GYO A.Ş. %100 oranında bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. 'nin anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydalarının değerinin tespit edilmesidir. Anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydaların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için yukarıda belirtilen tebliğ hükümleri uyarınca sözleşmenin tapu siciline şerhi zorunludur.

GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrası ile, temel olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı lehine olan sözleşmeden kaynaklı hakların korunması amacıyla ilgili sözleşmelerin tapuya şerh edilmesi yükümlülüğü getirilmektedir. Bununla birlikte, anılan maddede sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhinin zorunlu olmadığı

hükmüne de yer verilerek, sözleşmenin karşı tarafının kamu olması halinde şerh ile getirilecek güvenlik mekanizmasına ihtiyaç bulunmadığı da değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, anılan madde hükmünde şerh yükümlülüğü doğurmayan kurumlar sayma usulüyle belirlenmiş olup, anılan maddede TCDD'ye açıkça yer verilmemiştir.

Bu kapsamda;

- İlgili maddenin düzenlenmesindeki temel amacın sözleşmenin tapuya şerhi suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığına sözleşmenin karşı tarafına karşı belirli bir koruma sağlamak olduğu,

- Anılan maddede ayrıca şerh zorunluluğu doğurmayan tarafların bazı kamu kurumları olarak sayıldığı, böylece şerh suretiyle sağlanmak istenen amaca sözleşmenin karşı tarafının kamu olması halinde ihtiyaç bulunmadığının değerlendirildiğinin anlaşıldığı,

- Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yapılan duyurularda yer verildiği üzere, daha önce, SPK Kurul Karar Organı'nın 18.01.2018 tarihli ve 08.07.2021 tarihli kararlarıyla, GYO Tebliği'nin 26 ncı maddesinde bazı kamu kurumlarına (TOKİ, belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler) tanınan istisnanın yine kamu tüzel kişiliğini haiz İller Bankası ve TMSF'ye de tanınmasına karar verildiği,

- TCDD'nin kamu tüzel kişiliğini haiz bir kurum olduğu,

Hususları dikkate alındığında TCDD'nin de GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrası kapsamında şerh zorunluluğu kapsamında değerlendirilmeyecek taraflardan kabul edilmesi halinde, söz konusu gayrimenkule dayalı hakkın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmesinde bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematigi, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın kira değeri için "Piyasa Analizi" yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	4.303.490.000.-	5.164.190.000.-
	Dörtmilyarüçyüzüçmilyondörtüyüzdoksanbin Türk Lirası	Beşmilyaryüzaltmışdörtmilyonyüzdoksanbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	318.840.000.-	382.610.000.-
	Üçyüzonsekizmilyonsekizyüzkırkbin Türk Lirası	Üçyüzseksenikimilyonaltıyüzonbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	103.105.000.-	123.725.000.-
	Yüzüçmilyonyüzbeşbin Euro	Yüzyirmiüçmilyonyediyüzyirmibeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	7.640.000.-	9.170.000.-
	Yedimilyonaltıyüzkırkbin Euro	Dokuzmilyonyüzyetmişbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 41,7400 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.