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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2024.EGYO.47

Aralık, 2024

FATIH ORKUN SAKALLI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH ORKUN SAKALLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 22:41

CETIN BEGIC
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 22:49

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.47
Raporun Konusu	İstanbul, Kadıköy, Merdivenköy, 3468 Ada 9 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Kadıköy, Merdivenköy, 3468 Ada 9 Parsel olan 1 Adet Arsa Üzerindeki Projenin Satış Değer Tespiti

- İş bu rapor, Yetmişaltı (76) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 7

1.1 Rapor Tarihi 7

1.2 Rapor Numarası 7

1.3 Raporun Türü / Başlık 7

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.6 Değerleme Tarihi 7

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı 7

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 7

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 9

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 9

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 9

2.4. İşin Kapsamı 9

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 11

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 11

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 11

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 15

3.1.3. Tanımı: 17

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 17

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 17

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 18

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 18

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 18

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 19

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 20

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 20

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. 20

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 21

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 21

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama 22

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 24

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 24

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler 24

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 27
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 28
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 28
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 28
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 28
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 29
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 29
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 29
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 29
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 29
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 30
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 30
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 30
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 30
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri 31
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 33
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 33
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar 34
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi 34
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 34
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 34
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 36
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 36
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri 36
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş 36
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 36
6. SONUÇ 39
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 39
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 39
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması 39
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 40
7. EKLER 39

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.47 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Merdivenköy Mahallesi, 3468 Ada 9 Parsel Kadıköy / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3468 Ada 9 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	İnşa Halinde Proje
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz olan 3468 ada 9 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut+Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, emsale esas inşaat alanı 33.098,00 m^2 ve Hmax: 80.00 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 1.680.937.806,60 ₺** **(Birmilyar Altıyüzseksenmilyon Dokuzyüzotuzyedibin Sekizyüzaltı Türk Lirası Altmış Kuruş)**
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 2.017.125.367,92 ₺** **(İkimilyar Onyedimilyon Yüzyirmibeşbin Üçyüzaltmışyedi Türk Lirası Doksaniki Kuruş)**
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	**TOPLAM: 1.697.505.075,45 ₺** **(Birmilyar Altıyüzdoksanyedimilyon Beşyüzbeşbin Yetmişbeş Türk Lirası Kırkbeş Kuruş)**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 3468 Ada 9 Parsel mahallen üstünde ruhsatlı inşa halinde binalar bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1
RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.47

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.47

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3468 Ada 9 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3468 Ada 9 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos

aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmuştur. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmuştur.

Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

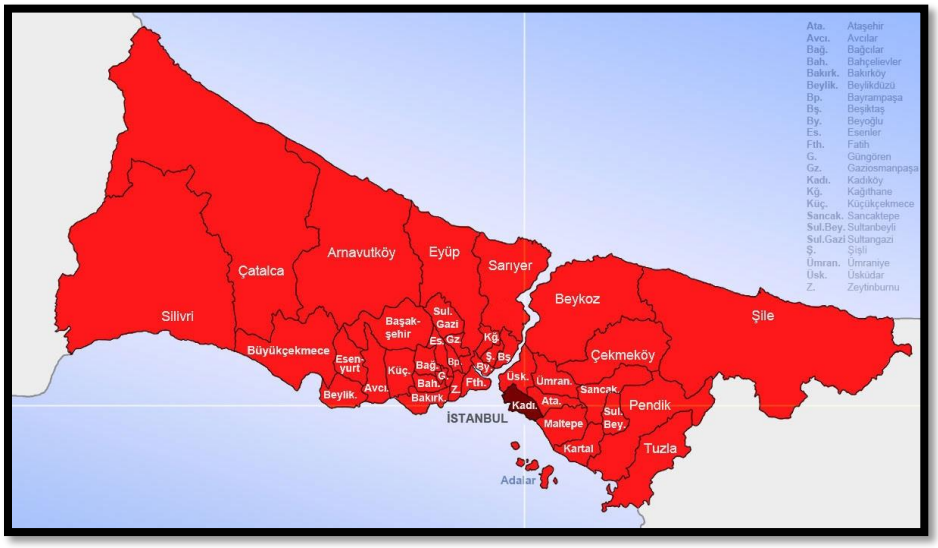
Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozayik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitimli nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar

oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç, yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



Kadıköy İlçesi:

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan, şehrin en önemli ve en dinamik ilçelerinden biridir. Hem İstanbul'un tarihi mirasıyla iç içe geçmiş hem de modern yaşamın merkezlerinden biri olma özelliğine sahiptir. Kadıköy, coğrafi konumu, sosyal yapısı, kültürel etkinlikleri ve ekonomik faaliyetleriyle İstanbul'un en dikkat çeken semtlerinden biridir. Kadıköy, İstanbul'un hem tarihi hem de modern yönlerini bir arada barındıran, kültürel çeşitliliği ve dinamik sosyal yapısıyla dikkat çeken bir ilçedir. Ekonomik açıdan canlı, sosyal yaşam açısından zengin ve ulaşım altyapısı açısından merkezi bir konumda bulunan Kadıköy, İstanbul'un en önemli yerleşim alanlarından biri olmaya devam etmektedir.

Konumsal Özellikler: Kadıköy, İstanbul Boğazı'nın güneydoğusunda, Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kadıköy, hem deniz hem kara yolları açısından İstanbul'un merkezi ilçelerinden biridir. Şehir merkezine yakınlığı, ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve denize olan kıyısı,

Kadıköy'ün önemli konumsal avantajlarındandır. Kadıköy, İstanbul'un hem Avrupa hem de Asya Yakası'na kolay ulaşım sağlayan bir merkezdir. Emin Ali Paşa Caddesi ve Sahil Yolu, ilçeyi çevre ilçelere bağlayan önemli kara ulaşım yollarıdır. Ayrıca, Kadıköy İskelesi'nden feribot seferleriyle İstanbul'un Avrupa Yakası'na kolayca ulaşmak mümkündür.

Tarihi Özellikler: Kadıköy, tarihsel olarak İstanbul'un yerleşim bölgelerinden biri olup, Bizans dönemine kadar uzanan köklü bir geçmişe sahiptir. Osmanlı döneminde Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakasının gelişen bölgelerinden biri olarak önemli bir yerleşim yeri haline gelmiştir. Kadıköy'ün tarihi yapıları arasında, Ayşekadın Camii ve Kadıköy Çarşısı gibi önemli Osmanlı yapıları yer alırken, günümüzde modern yapılarla iç içe geçmiş bir semt olarak varlığını sürdürmektedir.

Ekonomik Özellikler: Kadıköy, İstanbul'un en önemli ticaret ve kültür merkezlerinden biri olarak büyük bir ekonomik canlılığa sahiptir. İlçede yoğun bir şekilde perakende ticaret yapılmakta olup, özellikle Kadıköy Çarşısı, restoranlar, kafeler ve küçük dükkanlarla doludur. Gıda, tekstil, küçük sanayi ve hizmet sektörleri, Kadıköy ekonomisinin temel taşlarını oluşturur. Kadıköy, genç nüfusun yoğun olduğu bir bölge olduğu için, kültürel ve sanatsal faaliyetlere olan ilgi, ilçenin ekonomik canlılığını arttırmaktadır.

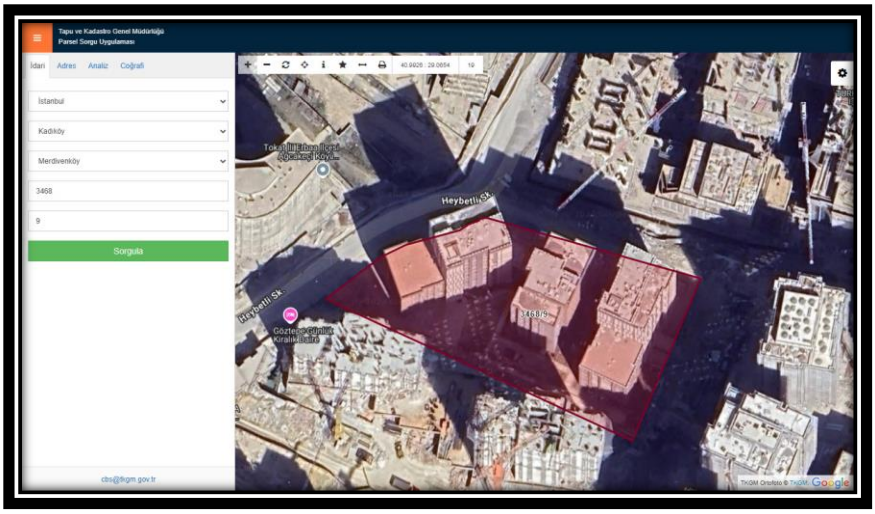
Sosyo-Kültürel Özellikler: Kadıköy, İstanbul'un en çok kültürel çeşitliliğe sahip ilçelerinden biridir. Hem geleneksel Türk kültürünü hem de modern yaşamı harmanlayan bir yapıya sahiptir. Kadıköy, farklı etnik grupların ve toplulukların bir arada yaşadığı bir yerleşim yeri olup, çok kültürlü bir yapıya sahiptir. Kadıköy'de, geleneksel pazarlardan, modern alışveriş merkezlerine kadar çok sayıda mekan bulunur. Ayrıca, İstanbul'un en büyük sanat etkinliklerinin düzenlendiği semtlerden biri olan Kadıköy, hem yerli hem de uluslararası sanatçılar için önemli bir sahne sunmaktadır.

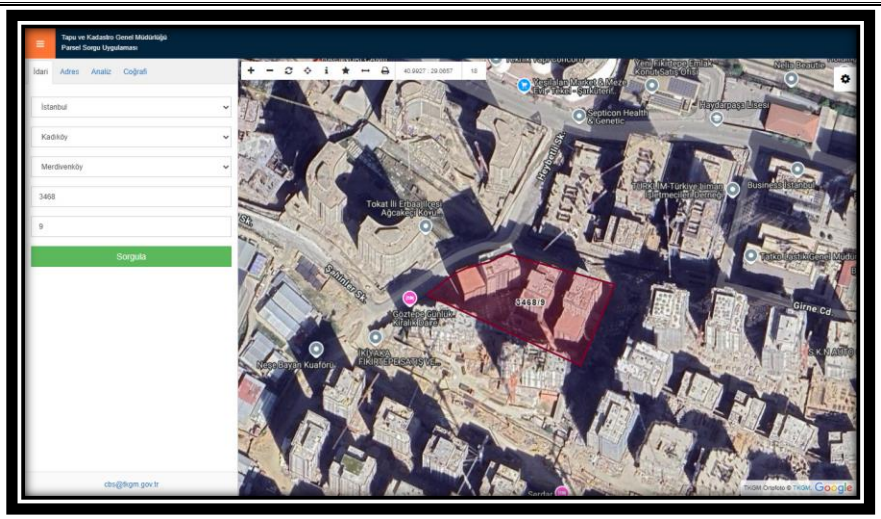
Kültürel Zenginlik: Kadıköy, kültürel etkinlikleriyle de öne çıkar. Süreyya Operası, Kadıköy Tiyatrosu, Barış Manço Kültür Merkezi gibi sanat merkezleri, ilçenin kültürel yaşamına büyük katkı sağlar. Kadıköy, İstanbul'un modern sanat galerilerinin de yoğunlaştığı bölgelerden biridir. Ayrıca, her yıl düzenlenen çeşitli festivaller, film gösterimleri ve konserler de ilçenin kültürel atmosferini şekillendirir.

Demografik Özellikler: Kadıköy, İstanbul'un en yoğun nüfuslu ilçelerinden biridir. İlçenin nüfusu 2024 yılı itibarıyla yaklaşık yarım milyondur ve bu nüfusun büyük bir kısmı genç ve eğitimli bireylerden oluşmaktadır. Kadıköy'ün nüfus yapısı, genellikle orta sınıf ve yüksek gelir gruplarından oluşan bir profile sahiptir. Ancak son yıllarda, düşük gelirli kesimlerin de bölgeye yerleşmesiyle, ilçenin demografik yapısında çeşitlenmeler gözlemlenmiştir. Kadıköy, aynı zamanda göçmen nüfusunun da önemli oranda olduğu bir ilçedir; özellikle diğer Anadolu şehirlerinden gelen göçmenler burada yoğunlaşmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Kadıköy, ulaşım altyapısı açısından oldukça gelişmiş bir ilçedir. İstanbul'un önemli ulaşım hatlarının kesişim noktasında bulunan Kadıköy, hem deniz yoluyla hem de kara yoluyla kolayca ulaşılabilen bir semttir. Kadıköy İskelesi, Beşiktaş ve Emin Ali Paşa gibi merkezi bölgelere düzenli feribot seferleri ile ulaşım sağlar. Ayrıca, Kadıköy, İstanbul'un önemli metro hatlarından olan Kadıköy-Ümraniye-Çekmeköy hattına sahip olup, bu hat ilçenin ulaşımını büyük ölçüde rahatlatmaktadır. Kadıköy aynı zamanda Marmaray hattına da sahiptir, bu da ilçeyi Avrupa Yakası'na hızlı bir şekilde bağlamaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:





İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3468 Ada 9 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Fikirtepe, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Kadıköy ilçesi sınırlarında yer alan ve son yıllarda hızlı bir kentsel dönüşüm sürecinden geçen bir mahalledir. Bölge, tarih boyunca hem konut hem de ticaret merkezi olarak önem kazanmış, ancak son dönemlerdeki dönüşüm projeleriyle birlikte yeni bir kimlik kazanmaya başlamıştır. Bu yazıda, Fikirtepe'nin tarihi, kentsel dönüşüm süreci, sosyoekonomik yapısı, ulaşım altyapısı ve gelecekteki potansiyeli analiz edilecektir.

Tarihçe ve Bölgenin Gelişimi: Fikirtepe, Osmanlı döneminde İstanbul'un dış mahallelerinden biri olarak, kırsal bir karaktere sahipti. Cumhuriyet dönemiyle birlikte, özellikle 1950'li yıllardan itibaren hızla büyüyen İstanbul'un çekim alanına girerek yerleşim alanı haline geldi. Bu dönemde plansız yapılaşma ve gecekondulaşma süreci Fikirtepe'de etkili oldu. Bölge, özellikle düşük gelir gruplarının yaşadığı, altyapı sorunlarıyla boğuşan bir alan olarak uzun yıllar dikkat çekti.

1990'lı yıllara gelindiğinde Fikirtepe, ekonomik ve sosyal zorlukların yanı sıra fiziksel altyapı eksiklikleriyle anılmaya devam etti. Ancak, 2000'li yılların başında kentsel dönüşüm politikalarının önem kazanmasıyla birlikte, bu bölge İstanbul'da dönüşüm projelerinin odak noktalarından biri haline geldi.

Kentsel Dönüşüm Süreci: Fikirtepe'nin kentsel dönüşüm süreci, 2010 yılında alınan bir kararla hız kazandı. Bölge, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından "riskli alan" olarak ilan edilerek, kapsamlı bir dönüşüm planına tabi tutuldu. Amaç, bölgedeki eski, riskli ve plansız yapılaşmayı modern ve depreme dayanıklı bir yapı stoku ile değiştirmekti. Bu süreçte özel sektör ile kamu kurumlarının iş birliği önemli bir rol oynadı.

Dönüşüm projeleri kapsamında, eski gecekondular ve düşük katlı binalar yıkılarak yerlerine yüksek katlı rezidanslar, alışveriş merkezleri ve modern yaşam alanları inşa edilmeye başlandı. Ancak bu süreçte birçok sorun da ortaya çıktı. Özellikle mülk sahipleri, yüklenici firmalar ve kamu otoriteleri arasındaki anlaşmazlıklar, projelerin gecikmesine ve bazı alanların uzun süre şantiyeye dönüşmesine neden oldu. Ayrıca, bölgedeki sosyal doku dönüşümden olumsuz etkilendi. Düşük gelirli kesimler, yüksek kira ve konut fiyatları nedeniyle bölgeden taşınmak zorunda kaldı, bu da demografik yapının değişmesine yol açtı.

Sosyoekonomik Yapı: Fikirtepe, kentsel dönüşüm öncesinde ağırlıklı olarak alt ve orta gelir gruplarına hitap eden bir yerleşim bölgesiydi. Ancak dönüşüm süreci, bölgenin sosyoekonomik yapısını ciddi şekilde değiştirdi. Yüksek katlı rezidanslar, lüks konut projeleri ve ticari alanlar, orta-üst gelir grubunu bölgeye çekmeye başladı. Bu durum, bölgede yaşayan eski sakinlerin bir kısmının ekonomik nedenlerle taşınmasına neden oldu.

Yeni yapılaşma, bölgenin ekonomik profilini modernize ederken, aynı zamanda yerel esnaf ve küçük işletmeler üzerinde olumsuz etkiler yarattı. Büyük alışveriş merkezlerinin ve zincir mağazaların açılması, yerel ticaretin zayıflamasına neden oldu. Bununla birlikte, bölgede artan nüfus yoğunluğu ve yeni projelerle birlikte inşaat sektörü canlandı, bu da kısa vadede istihdam artışına katkı sağladı.

Ulaşım Altyapısı: Fikirtepe'nin en büyük avantajlarından biri, merkezi konumu ve ulaşım olanaklarıdır. Bölge, E-5 karayoluna ve metrobüs hattına yakınlığı sayesinde İstanbul'un diğer bölgelerine kolay erişim sağlamaktadır. Ayrıca, Kadıköy'e olan yakınlığı ve Marmaray ile metro hatlarına erişimi, Fikirtepe'nin ulaşım açısından cazibesini artırmaktadır.

Bu güçlü ulaşım altyapısı, kentsel dönüşüm projelerinin de temel itici gücü olmuştur. Yeni yapılan konut ve ticari projeler, ulaşım kolaylığı nedeniyle hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekmiştir. Ancak, artan nüfus ve yapılaşma yoğunluğu, trafik sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Özellikle iş saatlerinde, bölgedeki ana arterlerde trafik sıkışıklığı ciddi bir problem oluşturmaktadır.

Gelecekteki Potansiyel: Fikirtepe, İstanbul'un kentsel dönüşüm sürecinde model bir bölge olarak görülmektedir. Ancak, bu süreçte yaşanan sorunlar, planlama ve uygulama açısından önemli dersler sunmaktadır. Bölgenin gelecekteki potansiyeli, dönüşüm sürecinin başarılı bir şekilde tamamlanmasına ve sosyal dengelerin korunmasına bağlıdır.

Bölgenin modernleşmesi, uluslararası yatırımcıların ilgisini çekmeye devam edecek gibi görünmektedir. Ayrıca, Fikirtepe'nin dönüşüm süreci tamamlandığında, İstanbul'un önemli bir iş ve yaşam merkezi haline gelmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik konularına daha fazla önem verilmesi gerekmektedir. Özellikle yeşil alanların artırılması, altyapı sorunlarının çözülmesi ve eski sakinlerin bölgeye yeniden entegrasyonu için politikalar geliştirilmelidir.

Sonuç olarak; Fikirtepe, İstanbul'un kentsel dönüşüm sürecinin simge bölgelerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Bölge, modern yapılar ve gelişmiş altyapısıyla cazip bir yaşam alanı sunmaya başlamış olsa da, dönüşüm sürecinde yaşanan sorunlar ve sosyal etkiler göz ardı edilmemelidir. Fikirtepe'nin geleceği, dönüşüm sürecinin daha adil, şeffaf ve sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesine bağlıdır. Ulaşım, sosyal denge ve çevresel sürdürülebilirlik konularına odaklanılması, bölgenin uzun vadede başarıya ulaşmasını sağlayacaktır.

3.1.3. Tanımı:

- Değerlemeye konu taşınmaz, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3468 Ada 9 Parsel olan 6.004,30 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde inşa halinde A, B ve C olmak üzere 3 adet blok bulunmaktadır. A blok toplam 29 kat ve 75 adet bağımsız bölüme sahiptir. B blok toplam 23 kat ve 57 adet bağımsız bölüme sahiptir. C blok toplam 26 kat ve 71 adet bağımsız bölüme sahiptir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ								
İL	İstanbul							
İLÇE	Kadıköy							
MAHALLE	Merdivenköy							
MEVKİİ	-							
MALİK	Maliye Hazinesi							
HİSSE PAY/PAYDA	1/1							
NİTELİK	Arsa							
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	TARİH	YEVMİYE	CİLT	SAHİFE
1	133865195	3468	9	6.004,30 m²	4.06.2021	25534	179	17732

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kadıköy Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaz üzerindeki A bloka ait 22.03.2023 tarihli ve Y12344C8DE231 sayılı "B" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaz üzerindeki B bloka ait 22.03.2023 tarihli ve Y1234AE78DB5A sayılı "B" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaz üzerindeki C bloka ait 22.03.2023 tarihli ve Y12342616B98F sayılı "B" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

YENİ YAPI RUHSATI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	3468	9	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2021	2021/97	A	76	29	19.318,15 m²	5/A
2	3468	9	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2021	2021/98	B	57	23	19.676,69 m²	5/A
3	3468	9	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2021	2021/99	C	71	26	20.898,96 m²	5/A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	3468	9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3.09.2021	2021/118	A	76	29	19.318,15 m²	5/A
2	3468	9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3.09.2021	2021/119	B	57	23	19.676,69 m²	5/A
3	3468	9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3.09.2021	2021/120	C	71	26	20.898,96 m²	5/A

TADİLAT RUHSATI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	3468	9	TADİLAT RUHSATI	28.03.2022	2022/97	A	75	29	22.853,35 m²	5/A
2	3468	9	TADİLAT RUHSATI	28.03.2022	2022/98	B	57	23	18.507,03 m²	5/A
3	3468	9	TADİLAT RUHSATI	28.03.2022	2022/99	C	71	26	20.216,28 m²	5/A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	3468	9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	1.08.2024	2024/186	A	75	29	22.853,35 m²	5/A
2	3468	9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	1.08.2024	2024/187	B	57	23	18.507,03 m²	5/A
3	3468	9	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	1.08.2024	2024/188	C	71	26	20.216,28 m²	5/A

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

20.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz olan 3468 Ada 9 Parselin gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı olup, inşaat halinde olduğundan mevcut durum oluşmamıştır.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmaz olan; Merdivenköy Mahallesi 3468 Ada 9 Parsel "Maliye Hazinesi" adına 04.06.2021 tarihli ve 25534 yevmiye ile Satış işlemiyle tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- "(3) OTOLUK OTOPARK ŞERHİ: 04/11/1996 YEV:6592" beyanı bulunmaktadır. (04.11.1996 - 6592)

- "(6) OTOLUK OTOPARK ŞERHİ: 13/06/1996 YEV:3425" beyanı bulunmaktadır. (13.06.1996 - 3425)

- "Diğer (Konusu: 07/04/2021 tarih 742543 sayılı olur ile onaylanan imar uygulaması işleminin dava konusu taşınmaz yönünden riskli alan kararının ve daha önce hazırlanan imar planlarının ilgili mahkemelerce iptaline karar verildiği gerekçesiyle İstanbul 11 İdare Mahkemesiniin 08/11/2023 tarİh E.2021/1917-K.2023/221 sayılı karar ile iptal edildiği bildirildiğinden 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun 28 maddesi uyarınca karar icaplarına işlem yapılması hususu) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. (10.01.2024 - 1437)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kadıköy Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmaz olan 3468 ada 9 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut+Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, emsale esas inşaat alanı 33.098,00 m^2 ve Hmax: 80.00 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Planlama Birimi'nde gerçekleştirilen toplantıda, taşınmazın yer aldığı bölgeyi kapsayan 25.02.2021 ile 06.04.2021 tarihleri arasında yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde bazı plan notlarına yönelik yapılan itirazlar sonucunda, söz konusu planın iptal edildiği belirtilmiştir. İtirazların değerlendirilmesinin ardından, İstanbul'daki ilgili bölgeye dair planlama süreci yeniden gözden geçirilmiş ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 24.01.2023 tarihinde onaylanan yeni bir 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Yeni plana ilişkin olarak, bu değişikliklerin taşınmaz üzerinde uygulama alanında önemli etkiler yaratmış olduğu ifade edilmiştir. Beyan edilen bilgide, önceki planın, yani 06.04.2021 tarihli imar uygulamasının iptal edilmesinin ardından, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin hukuki durumu ile ilgili bir takım değişikliklerin yaşandığı ancak 2023 tarihli yeni plana göre, değerleme konusu parselin 3468 ada 1 parselden, 3468 ada 9 parseline dönüştüğü belirtilmiştir. Bu dönüşüm, imar uygulaması süreciyle doğrudan ilişkili olarak yaşanmış olup, planlamadaki değişiklikler taşınmazın imar durumu üzerinde etkiler yaratmıştır.

Öte yandan yapılan kapsamlı inceleme sonucunda, 25.02.2021 tarihli imar planının, taşınmazın bulunduğu bölgedeki varsa alınmış olan inşaat ruhsatları için esas alınan imar planı olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, varsa alınan ruhsatların "Kazanılmış Hak" olarak kabul edilmesine yol açmıştır. Kazanılmış hak, önceden alınmış ve geçerli olan ruhsatların, yasal bir düzenleme ile iptal edilmediği sürece geçerliliğini sürdürmesi anlamına gelir. Dolayısıyla, alınan ruhsatların iptal edilmediği ve herhangi bir hukuki engel olmadığı açık bir şekilde ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme konusu

taşınmazla ilgili hem imar açısından hem de hukuki anlamda herhangi bir olumsuz durumun söz konusu olmadığı ve planlama değişikliklerinin taşınmazın mevcut durumunu etkilemediği bilgisi verilmiştir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durum açısından; 24.01.2023 tarihinde onaylanan plan öncesinde 3468 Ada 1 Parsel iken uygulama sonrası 3468 Ada 9 Parsel olarak tescil edilmiştir.

T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Planlama Birimi'nde gerçekleştirilen toplantıda, taşınmazın yer aldığı bölgeyi kapsayan 25.02.2021 ile 06.04.2021 tarihleri arasında yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde bazı plan notlarına yönelik yapılan itirazlar sonucunda, söz konusu planın iptal edildiği belirtilmiştir. İtirazların değerlendirilmesinin ardından, İstanbul'daki ilgili bölgeye dair planlama süreci yeniden gözden geçirilmiş ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 24.01.2023 tarihinde onaylanan yeni bir 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Yeni plana ilişkin olarak, bu değişikliklerin taşınmaz üzerinde uygulama alanında önemli etkiler yaratmış olduğu ifade edilmiştir. Beyan edilen bilgide, önceki planın, yani 06.04.2021 tarihli imar uygulamasının iptal edilmesinin ardından, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin hukuki durumu ile ilgili bir takım değişikliklerin yaşandığı ancak 2023 tarihli yeni plana göre, değerleme konusu parselin 3468 ada 1 parselden, 3468 ada 9 parseline dönüştüğü belirtilmiştir. Bu dönüşüm, imar uygulaması süreciyle doğrudan ilişkili olarak yaşanmış olup, planlamadaki değişiklikler taşınmazın imar durumu üzerinde etkiler yaratmıştır.

Öte yandan yapılan kapsamlı inceleme sonucunda, 25.02.2021 tarihli imar planının, taşınmazın bulunduğu bölgedeki varsa alınmış olan inşaat ruhsatları için esas alınan imar planı olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, varsa alınan ruhsatların "Kazanılmış Hak" olarak kabul edilmesine yol açmıştır. Kazanılmış hak, önceden alınmış ve geçerli olan ruhsatların, yasal bir düzenleme ile iptal edilmediği sürece geçerliliğini sürdürmesi anlamına gelir. Dolayısıyla, alınan ruhsatların iptal edilmediği ve herhangi bir hukuki engel olmadığı açık bir şekilde ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme konusu taşınmazla ilgili hem imar açısından hem de hukuki anlamda herhangi bir olumsuz durumun söz konusu olmadığı ve planlama değişikliklerinin taşınmazın mevcut durumunu etkilemediği bilgisi verilmiştir.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm

22.maddesi 1.fıkrasının;

a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir."

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. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."

ç) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin 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 bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz."

30.maddesi 1.fıkrasının;

"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. "

bendi gereği taşınmazın "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulabilir.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Taşınmaz için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları incelendiğinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamu kurumu niteliğinden kaynaklı olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesinde geçen "*Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler:29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir.*" ibaresine istinaden inşaatın yapı denetimine ilişkin hizmet alımı gerçekleştirilmemiş olup, Yapı Denetim Kuruluşu'ndan muaftır.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz olan 3468 Ada 9 Parselin ana gayrimenkulün niteliği "Arsa" vasıflı olup, hali hazırda üstünde ruhsatlı olarak inşaat halinde binalar bulunmaktadır. Değerleme, inşaat halinde oluşacak bağımsız bölümlerin vasfına yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu parseller üzerinde anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme bulunmakta olup, Yüklenici firma olan KİBRİTÇİ İnş. Taah. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklifinde de belirtmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 187.424.00 ₺ + KDV (Yüzseksenyedimilyon Dörtyüzyirmidörtbin Türk Lirası) götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Yapılan işlerin bedellerinin ödenmesinde, Yüklenicinin teklif ettiği toplam bedel esas alınacaktır.

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3468 Ada 9 Parsel olan "Arsa" vasıflı arazidir.

Fikirtepe, İstanbul'un Kadıköy ilçesi sınırlarında yer alan ve son yıllarda kentsel dönüşüm projeleriyle dikkat çeken bir bölgedir. Osmanlı döneminde kırsal karakterli bir alan olan Fikirtepe, Cumhuriyet'in ilanından sonra şehrin yayılma süreciyle birlikte yerleşim bölgesine dönüşmüştür. Ancak, 1950'lerden itibaren yoğun bir gecekondu yapılaşmasına sahne olmuş, bu durum bölgenin altyapı sorunlarını artırmış ve sosyal dokusunu çeşitlendirmiştir. Fikirtepe'nin en belirgin özelliği, merkezi konumudur; E-5 Karayolu ve D-100 otoyoluna olan yakınlığı, bölgeyi şehrin önemli ulaşım noktalarından biri haline getirmiştir. Bu stratejik konum, Fikirtepe'nin kentsel dönüşüm projelerine uygun bir alan olarak öne çıkmasında belirleyici olmuştur. 2010 yılında "riskli alan" ilan edilmesiyle birlikte, bölgede kapsamı bir dönüşüm hareketi başlamış ve bu süreç hem fiziksel altyapı hem de sosyal yapı üzerinde derin etkiler yaratmıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri, Fikirtepe'de modern rezidanslar, ticari alanlar ve sosyal donatılarla yeni bir yapılanma sürecini başlatırken, bölgenin sosyoekonomik ve demografik yapısında çarpıcı değişimlere neden olmuştur. Eski yapıların yıkılması ve yerine modern konut projelerinin inşa edilmesi, özellikle depreme dayanıklı yapıların artırılması gibi önemli bir amaca hizmet etmiştir. Ancak bu süreç, eski sakinlerin bölgeyi terk etmek zorunda kalması ve yerel esnafın azalması gibi sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir. Yüklenici firmalar ile mülk sahipleri arasındaki anlaşmazlıklar ve projelerdeki gecikmeler, dönüşüm sürecinin eleştirilmesine neden olmuştur. Buna rağmen, Fikirtepe'nin ulaşım altyapısı, yeni metro hatları, Marmaray ve metrobüs gibi toplu taşıma imkanlarıyla desteklenerek, bölgenin cazibesini artırmış ve şehrin her iki yakasına kolay erişim sağlamıştır. Artan nüfus ve yoğun yapılaşma ise, bölgede trafik ve altyapı sorunlarını ortaya çıkarmış, bu sorunların çözülmesi için ek yatırımlar gerekliliğini gözler önüne sermiştir.

Fikirtepe'nin gelecekteki potansiyeli, kentsel dönüşüm projelerinin başarıyla tamamlanması ve sosyal dengelerin korunmasına bağlıdır. Bölgenin modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmesi için, yeşil alanların korunması, altyapı yatırımlarının tamamlanması ve yerel topluluğun bölgeye yeniden entegre edilmesi önemlidir. Bununla birlikte, ekonomik canlanmayı sürdürebilir hale getirmek için yerel esnafın desteklenmesi, teknoloji ve hizmet sektörü gibi yüksek katma değerli alanlarda yatırımların teşviki gerekmektedir. Doğru planlama ve politikalarla, Fikirtepe sadece Kadıköy ilçesinin değil, İstanbul'un da modern ve yenilikçi bir yüzü olarak öne çıkabilir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3

oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☐	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Betonarme	**Güvenlik**	Var ☑	Yok ☐
Yapım yılı	2024	**Otopark**	Var ☑	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☑	Yok ☐
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☑	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☑	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	Dış cephe kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	**Çatı Tipi**	Kiremit Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	**Jeneratör**	Var ☑	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut + Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 85
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: A Blok : 29 kat : B Blok : 23 kat : C Blok : 26 kat
Yapı Sınıfı	: 5/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 0
Malzeme Durumu	: Orta (İnşa Halinde)
İşçilik Durumu	: Orta (İnşa Halinde)
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın ulaşım probleminin olmadığı bölgede yer alması
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Site şeklinde yapılaşıyor olması

Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazın bulunduğu bölgedeki imar sorunları
- Taşınmazların inşaatının uzun süredir devam etmesi
- Çevrede çok sayıda satılık taşınmaz olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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 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 gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışmadır. Bölgede müteahhit girişimi çok yüksek olup, yapılaşma yoğundur. Proje geliştirme yapılmış olup, raporun 4.12 maddesinde detaylıca belirtilmiştir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m^2 birim fiyatının 50.000,-₺/m^2 olduğu, ticari ünitelerde m^2 birim fiyatının 100.000,-₺/m^2 olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı ~%12,89 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %50 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari ünitelerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %50 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki ticari ünitelerde ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %30 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen ***geliştirilmiş arsa değerinden*** iskonto yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Denize yakın bölgelerde yer alan, aynı zamanda sit alanı içerisinde bulunan veya yapılaşma izni verilen arsalar, emsal değerlerini belirlemek amacıyla kapsamlı bir şekilde incelenmiş ve araştırılmıştır. Bu arsalar, doğal çevre koşulları, imar planları, yapılaşma koşulları ve çevresel etmenler göz önünde bulundurularak detaylı bir şekilde değerlendirilmiştir. Emsal araştırmasında, bölgedeki mevcut inşaat yoğunluğu, yapılaşma izinleri ve yerel yönetimlerin sunduğu potansiyel fırsatlar da dikkate alınmıştır.

KONUT EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Realty World Trio Gayrimenkul 0 (555) 514 53 54	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 20. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 200 m2 brüt kullanım alanlı mesken 13.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	13.500.000 ₺	200,00 m²	67.500,00 ₺/m²
2	Srtc Gayrimenkul & İnşaat 0 (533) 214 51 67	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 16. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 200 m2 brüt kullanım alanlı, benzer iç mekan özelliklerine sahip mesken 13.250.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	13.250.000 ₺	200,00 m²	66.250,00 ₺/m²
3	Coldwell Banker Mars 0 (533) 088 23 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 6. normal katında yer alan, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 115 m2 brüt kullanım alanlı, benzer iç mekan özelliklerine sahip mesken 7.400.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	7.400.000 ₺	115,00 m²	64.347,83 ₺/m²
4	Nüans Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık 0 (532) 382 14 78	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 17. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 200 m2 brüt kullanım alanlı, benzer iç mekan özelliklerine sahip mesken 12.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	12.500.000 ₺	200,00 m²	62.500,00 ₺/m²
5	Pro İstanbul Gayrimenkul 0 (542) 618 21 31	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 14. normal katında yer alan, 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 60 m2 brüt kullanım alanlı, benzer iç mekan özelliklerine sahip mesken 3.950.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	3.950.000 ₺	60,00 m²	65.833,33 ₺/m²
6	Nova Gayrimenkul-Brandium - Kentplus-Concord 0 (551) 015 83 29	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 1. normal katında yer alan, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 190 m2 brüt kullanım alanlı, benzer iç mekan özelliklerine sahip mesken 13.950.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	13.950.000 ₺	190,00 m²	73.421,05 ₺/m²

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**	**EMSAL-6**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Realty World Trio Gayrimenkul	Srtc Gayrimenkul & İnşaat	Coldwell Banker Mars	Nüans Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık	Pro İstanbul Gayrimenkul	Nova Gayrimenkul-Brandium - Kentplus-Concord
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (555) 514 53 54	0 (533) 214 51 67	0 (533) 088 23 50	0 (532) 382 14 78	0 (542) 618 21 31	0 (551) 015 83 29
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	2+1	3+1	1+1	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	13.500.000 ₺	13.250.000 ₺	7.400.000 ₺	12.500.000 ₺	3.950.000 ₺	13.950.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	12.150.000 ₺	11.925.000 ₺	6.660.000 ₺	11.250.000 ₺	3.555.000 ₺	12.555.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	200,00 m²	200,00 m²	115,00 m²	200,00 m²	60,00 m²	190,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	60.750,00 ₺/m²	59.625,00 ₺/m²	57.913,04 ₺/m²	56.250,00 ₺/m²	59.250,00 ₺/m²	66.078,95 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-15%	-10%	-20%	-15%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	-5%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-10%	-15%	-10%	-25%	-20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	54.675,00 ₺/m²	53.662,50 ₺/m²	49.226,09 ₺/m²	50.625,00 ₺/m²	44.437,50 ₺/m²	52.863,16 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**50.914,87 ₺/m²**					

DÜKKAN EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Remax Piramit 0 (535) 340 47 58	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin + 1. normal katında yer alan, brüt 150 m2 bodrum, 150 m2 zemin, 100 m2 1. Katta olup toplamda brüt 400 m2 dükkan 30.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında, 1. Kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 213 m2 brüt alandan oluşmaktadır.	30.000.000 ₺	213,00 m²	140.845,07 ₺/m²
2	Tempo Emlak 0 (535) 220 25 03	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 290 m2 brüt kullanım alanı bulunan dükkan 45.500.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	45.500.000 ₺	290,00 m²	156.896,55 ₺/m²
3	Akasya Acıbadem Aksen Gayrimenkul 0 (532) 741 29 28	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 100 m2 brüt kullanım alanı bulunan dükkan 16.250.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	16.250.000 ₺	100,00 m²	162.500,00 ₺/m²
4	Sapphire Gayrimenkul 0 (538) 048 89 89	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin + 1. normal katında yer alan, brüt 22 m2 bodrum, 130 m2 zemin, 90 m2 1. Katta olup toplamda brüt 242 m2 dükkan 22.350.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında, 1. Kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 165 m2 brüt alandan oluşmaktadır.	22.350.000 ₺	165,00 m²	135.454,55 ₺/m²
5	DK Gayrimenkul Mimarlık 0 (546) 193 38 38	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin + 1. normal katında yer alan, brüt 220 m2 zemin, 190 m2 1. Katta olup toplamda brüt 410 m2 dükkan 42.500.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın 1. Kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 283 m2 brüt alandan oluşmaktadır.	42.500.000 ₺	283,00 m²	150.176,68 ₺/m²
6	Genel Beyan -	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmelerde konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan dükkanların m2 birim fiyatlarının büyüklüğüne ve konumuna göre zemin katta pazarlık sonrasında 110.000 – 115.000,-TL/m2 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.	110.000 ₺	1,00 m²	110.000,00 ₺/m²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**	**EMSAL-6**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Piramit	Tempo Emlak	Akasya Acıbadem Aksen Gayrimenkul	Sapphire Gayrimenkul	DK Gayrimenkul Mimarlık	Genel Beyan
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (535) 340 47 58	0 (535) 220 25 03	0 (532) 741 29 28	0 (538) 048 89 89	0 (546) 193 38 38	-
DÜKKAN TİPİ	ÜÇ KATLI DÜKKAN	TEK KAT	TEK KAT	ÜÇ KATLI DÜKKAN	İKİ KATLI DÜKKAN	ASMA KATLI
SATIŞ FİYATI (₺)	30.000.000 ₺	45.500.000 ₺	16.250.000 ₺	22.350.000 ₺	42.500.000 ₺	110.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	0%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	27.000.000 ₺	40.950.000 ₺	14.625.000 ₺	20.115.000 ₺	38.250.000 ₺	110.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	350,00 m²	290,00 m²	100,00 m²	242,00 m²	410,00 m²	1,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	150,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	22,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	150,00 m²	290,00 m²	100,00 m²	130,00 m²	220,00 m²	1,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	100,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	90,00 m²	190,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	213 m²	290 m²	100 m²	164 m²	283 m²	1 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	126.562,50 ₺/m²	141.206,90 ₺/m²	146.250,00 ₺/m²	122.354,01 ₺/m²	135.000,00 ₺/m²	110.000,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	5%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-25%	-25%	-25%	-20%	-25%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	94.921,88 ₺/m²	105.905,17 ₺/m²	109.687,50 ₺/m²	97.883,21 ₺/m²	101.250,00 ₺/m²	93.500,00 ₺/m²

ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	100.524,63 ₺/m²

ARSA EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Seçkin Emlak 0 (533) 693 53 37	Değerlemeye konu taşınmazlarla yakın bölgede bulunan E: 1.50, Konut + Ticaret yapılaşma koşullarına sahip 94 m2 yüzölçümlü arsa 7.350.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz Fikirtepe Mahallesi içerisinde yer almakta olup değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölge içerisindedir.	7.350.000 ₺	94,00 m²	78.191,49 ₺/m²
2	Seçkin Emlak 0 (533) 693 53 37	Değerlemeye konu taşınmazlarla yakın bölgede bulunan E: 1.50, Konut + Ticaret yapılaşma koşullarına sahip 100 m2 yüzölçümlü arsa 8.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz Fikirtepe Mahallesi içerisinde yer almakta olup değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölge içerisindedir.	8.000.000 ₺	100,00 m²	80.000,00 ₺/m²
3	HUB Global İstanbul 0 (552) 830 75 96	Değerlemeye konu taşınmazlarla yakın bölgede bulunan E: 1.00, Konut + Ticaret yapılaşma koşullarına sahip 47 m2 yüzölçümlü arsa 3.400.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz Fikirtepe Mahallesi içerisinde yer almakta olup değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölge içerisindedir.	3.400.000 ₺	47,00 m²	72.340,43 ₺/m²
4	Fikirtepe Doğuş Gayrimenkul 0 (546) 298 04 42	Değerlemeye konu taşınmazla yakın bölgede bulunan E: 1.00, Konut + Ticaret yapılaşma koşullarına sahip 35 m2 yüzölçümlü arsa 2.650.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz Fikirtepe Mahallesi içerisinde yer almakta olup değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içerisindedir.	2.650.000 ₺	35,00 m²	75.714,29 ₺/m²

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Seçkin Emlak	Seçkin Emlak	HUB Global İstanbul	Fikirtepe Doğuş Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (533) 693 53 37	0 (533) 693 53 37	0 (552) 830 75 96	0 (546) 298 04 42
İMAR DURUMU	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	7.350.000 ₺	8.000.000 ₺	3.400.000 ₺	2.650.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	6.982.500 ₺	7.600.000 ₺	3.230.000 ₺	2.517.500 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	94,00 m²	100,00 m²	47,00 m²	35,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	74.281,91 ₺/m²	76.000,00 ₺/m²	68.723,40 ₺/m²	71.928,57 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	AZ EĞİMLİ	AZ EĞİMLİ	AZ EĞİMLİ	AZ EĞİMLİ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	7%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	SOKAK-BULVAR	SOKAK-BULVAR	SOKAK-BULVAR	SOKAK-BULVAR
KONUM DÜZELTMESİ	10%	10%	5%	5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	20%	20%	15%	12%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	89.138,30 ₺/m²	91.200,00 ₺/m²	79.031,91 ₺/m²	80.560,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**84.982,55 ₺/m²**			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkul olan 3468 Ada 9 Parsel "Arsa" niteliklidir. Taşınmazın yapılaşma koşulları doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parsel üzerinde ruhsatlı inşa halindeki yapılar mevcuttur. Yapılarla ile ilgili tüm izinler alınmıştır. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm

22.maddesi 1.fıkrasının;

a) “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.”

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. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.”

ç) “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin 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 bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”

30.maddesi 1.fıkrasının;

“Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuler üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. “

bendi gereği taşınmazın “Proje” başlığı altında GYO portföyde bulundurulabilir.

Bölüm 6
SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" niteliktedir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Taşınmazdan 3468 ada 9 parselin numaralı mevcut yapılaşma durumu esas alınarak birim m^2 değeri 85.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

KDV HARİÇ PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	**DEĞER**	**USD**	**EURO**
PROJENİN KDV HARİÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.680.937.806,60 ₺	47.565.140,81 $	45.597.985,22 €
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.697.505.075,45 ₺	48.033.941,30 $	46.047.397,49 €
Merkez bankasının 30.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 ₺

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

KDV DAHİL PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	**DEĞER**	**USD**	**EURO**
PROJENİN KDV DAHİL MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.017.125.367,92 ₺	57.078.168,97 $	54.717.582,27 €
Merkez bankasının 30.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 76 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

EKLER

- **EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU**
- **TAKYİDAT BELGESİ**
- **İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ**
- **SAHA FOTOĞRAFLARI**
- **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- **MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**