



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 1 ADA, 71 PARSEL
NUMARALI “**DÜKKAN**” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN İŞ GYO A.Ş.’YE AİT (1/407) HİSSESİ

RAPOR NO: İŞGYO-202500004

RAPOR TARİHİ: 25.06.2025

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 1 | 56

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
3.4 DEĞER LEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	11
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	12
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	12
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	13
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	13
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	30
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	30
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	30
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	30
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	31
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ	31
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	34
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	34
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	34
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	35
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	36
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	39
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLEŞİ	39
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	02.05.2025 – 2025-007	
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	25.06.2025 / ISGYO-202500004	
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazın rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.	
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Ömerli Mahallesi, Ayvalı Çiftliği Caddesi, Kasaba 4. Etap Projesi, A1 Blok, No:80H, No:1 Çekmeköy/İSTANBUL	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada, 71 parsel numaralı 17.884,13 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan"ın İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 1/407 hissesi.	
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/407	
İMAR DURUMU	Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 07.05.2025 tarihli imar durum belgesine göre, 1 ada 71 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, Ticaret alanında kalmakta, E: 0.60, Hmax:4 kat yapılaşma şartlarına haizdir.	
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
MEVCUT DURUM DEĞERİ	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
TAŞINMAZIN TAMAMININ (1/1 HİSSE) DEĞERİ	25.740.000,00-TL	30.888.000,00-TL
İŞ GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (1/407)	63.000,00-TL	75.600,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Gökhan GÜÇLÜER - SPK Lisans No: 405962 (Değerleme Uzmanı)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ - SPK Lisans No: 400488	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 25.06.2025, rapor no: ISGYO-202500004'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 71 parsel numaralı 17.884,13 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul üzerinde kurulu kat irtifakına göre A1-Tip 1 bağımsız bölüm numaralı dükkanın İş G.Y.O A.Ş. ye ait (1/407) hissesinin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Gökhan GÜÇLÜER – SPK Lisans No: 405962

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 28.05.2025, değerlendirme bitiş tarihi 24.06.2025'tir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 02.05.2025 tarihli 2025-007 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile karşılıklı olarak imzalanmış 02.05.2025 tarihli 2025-007 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL, fiili dolaşım pay oranı ise %39,19'dır.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

1 ADA 71 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ	:	ÖMERLİ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	F22c17a2d
ADA NO	:	1
PARSEL NO	:	71
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.884,13 m ²
NİTELİK	:	ARSA

A1-TİP 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		
NİTELİĞİ	:	DÜKKAN
BLOK NO	:	A1-TİP
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1
KATI	:	BODRUM
ARSA PAYI	:	2035/17884
CİLT NO	:	4
SAHİFE NO	:	312
TARİH	:	03.02.2022
YEVMIYE NO	:	2756
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/407)
EKLENTİ	:	-

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

71 PARSEL A1-TİP BLOK 1 NOLU BB

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 22.05.2025 tarihi, saat: 12:23 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu A1-TİP blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın tapu kaydında aşağıda yazılı takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü: *Y.P 09/04/2003 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

*Yönetim Planı değişikliği:23.10.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (15.02.2018 -2585)

*Yönetim Planı değişikliği:24.01.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (14.03.2017 -4118)

*Ömerli 56 Ada 7-1 Ada 68-112 Ada 4-113ada1-114 Ada 1 Parseller, Ömerli 1 Ada 63-64-65-71-73-74-55 Ada 3-115 Oda 1-4-116 Ada 4-117 Ada 1-2-3-110 Ada 4 112 Ada 8-9-10 Ve 56 Ada 6 Parsellerin Ortak Yeridir 30/12/2002 T 11271 Yev (Şablon: Ortak Yerlerin Belirtilmesi) (30.12.2002 -11271)

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 22.05.2025 tarihi, saat: 12:23 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde devredilmesine kısıtlama getirecek herhangi kayıt bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 07.05.2025 tarih, E-19107065-115.02.01-1016-5313 sayılı imar durum belgesine göre, 1 ada 71 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:0.60 Hmax:4 kat irtifalı "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır. İlgili imar planı notlarına göre:

Bu alanlarda iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, fırın, alışveriş merkezleri, otel, motel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik fonksiyonlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve yüksek öğrenim hariç özel eğitim tesisleri gibi yapılar yapılabilir.

a) Uygulama, net alan üzerinden yapılacaktır.

b) Yapılaşma koşulları (emsal ve kat yükseklikleri) planla belirlenmiştir.

c) Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4 m olacak şekilde ayırık nizam yapı yapılacaktır.

d) Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

e) ±0.00 kotu ve su basman seviyesi İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarına göre belirlenir.

f) ±0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.

3.3.1 ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu 1 ada 71 parsel üzerinde bir adet “Dükkan” nitelikli yapı bulunmakta olup; Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde görevli memur, arşiv dosyasında parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje ve yapı ruhsatı belgesi bulunduğunu belirtmiştir.

Taşınmaza ait yapı ruhsatı ve mimari proje müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş; 27.02.2002 Tarih ve 376 sayılı, A1 blokta 4 adet bağımsız bölüm için verilmiş “Sosyal Tesis” niteliğinde 9.933 m² alanlı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projenin yapı denetim işlerinin İstanbul Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapıldığı anlaşılmaktadır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifaklı mülkiyet yapısında “dükkan” vasıflıdır. İnşaata tamamlanmış olmasına karşın yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiş olduğundan “proje” başlığı altında değerlendirilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 22.05.2025 tarihi, saat: 12:23 itibari ile alınan değerleme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre değerleme konusu taşınmaz 03.02.2022 tarih ve 2756 yevmiye ile Satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre son 3 yıl içinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde, Ayvalı Çiftliği Caddesinde, köşe konumlu, 1 ada 71 parsel numarasında kayıtlı arsa üzerinde yer alan A1 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı dükkandır

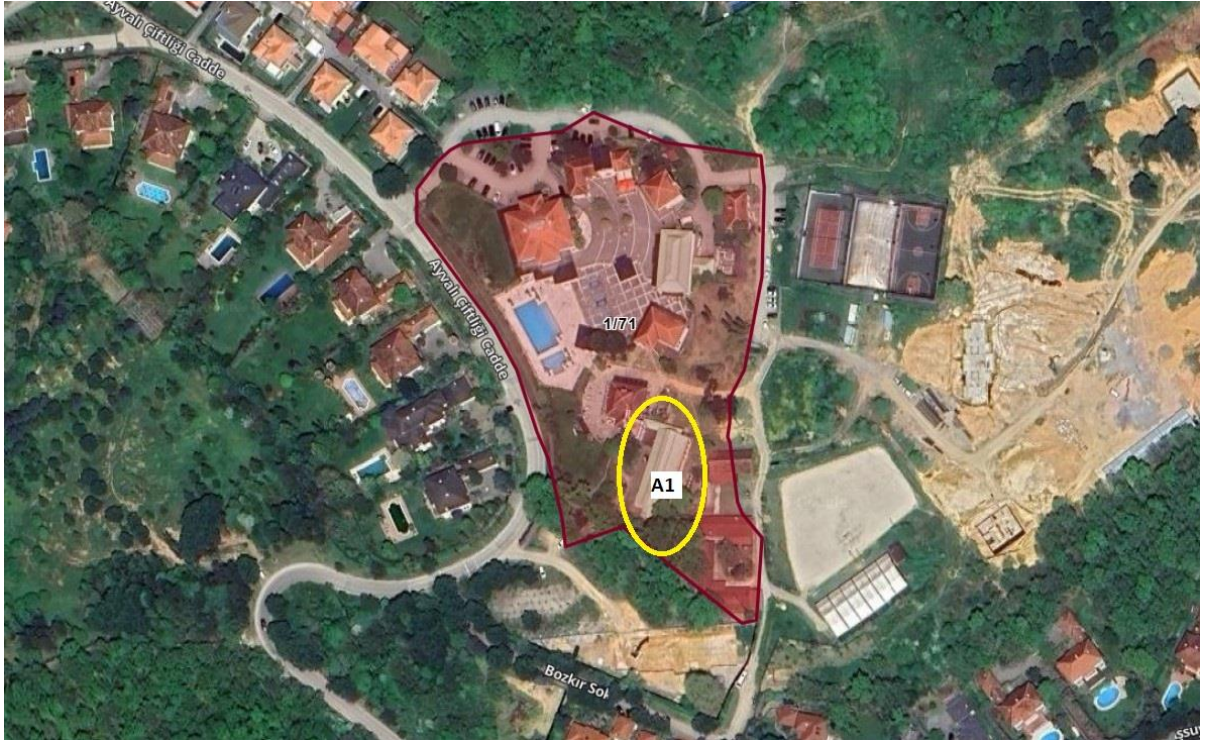


Ana taşınmaz, D-020 İstanbul-Şile Karayolu üzerinden batı yönünde ilerlerken Ayvalı Çiftliği Caddesine doğru sağa dönülüp kuzey yönlü yaklaşık 700 metre ilerlendiğinde Kasaba Sitesi girişine ulaşılır. Site içerisinde aynı cadde üzerinde 1400 m ilerlendiğinde sağ kolda 1 ada 71 parselde konumlu sosyal tesis projesi içerisinde A1 blok 1 nolu dükkandır.

Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak ormanlık alanlar, kısmen boş arsalar, siteler içerisinde villa nitelikli taşınmazlar, rekreasyon alanları yer almaktadır. Taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2 km batısında Kuzey Çevre Yolu, yaklaşık 1 km güneydoğusunda D-020 İstanbul-Şile Karayolu bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz, üst gelir grubuna hitap eden bölgede bulunmakta olup altyapı çalışmaları tamamlanmış, kamu hizmetlerinden tam şekilde istifade etmekte, özel araçlarla ulaşım sağlanmakta olup ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı belli bir noktaya kadar yapılabilir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 71 parsel numaralı 17.884,13 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki kat irtifakına göre parselde 9 blok ve 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A1 blok 1 bağımsız bölüm numaralı tek katlı dükkan. Değerleme konusu A1 Blok 1 nolu taşınmaz parselin güney kısmında yer almaktadır.



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu proje 9932,94 m² toplam inşaat alanlı sosyal tesis, ofisler, yüzme havuzları ve dükkanlardan oluşmaktadır. Değerleme konusu A1 Blok 1 nolu taşınmaz mimari projesinde göre 1. Bodrum kat kotunda betonarme inşaat tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Toplam 432 m² brüt alanlı olan dükkanın girişi güney cepheden sağlanmaktadır.

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz müstakil bina formunda ve müstakil girişi bulunmakta ve kısmen yüksek tavanlıdır.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu A1 Blok 1 nolu taşınmaz mimari projesine göre ve mahallinde parselin güneyinde 432 m² alanlı tek katlı dükkan 5 oda, 1 depo, mutfak, satış holü ve teşhir koridoru bölümlerinden oluşmaktadır. İç mahalde yerler seramik kaplı duvarları plastik boyalı pencereler alüminyum doğramadır. Taşınmazın çatısı çelik konstrüksiyondan imal edilmiştir. Taşınmaz hali hazırda boş.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus⁽¹⁾ bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2022

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre illiye merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2024																					
Population of provincial/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2024																					
Yıl Year	Toplam-Total			İl ve ilçe merkezleri Provinces and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam-Total			İl ve ilçe merkezleri Provinces and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam-Total		
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
Genel Nüfus Sayımı - Population Census																					
1927	13 043 270	6 563 879	7 084 391	3 305 879	1 710 452	1 595 397	10 342 391	4 853 397	5 489 094	100,0	100,0	100,0	24,2	26,1	22,5	75,8	73,9	77,5			
1935	16 158 018	7 936 770	8 221 248	3 832 042	1 969 988	1 832 054	12 355 376	5 986 832	6 368 544	100,0	100,0	100,0	23,5	24,8	22,3	76,5	75,2	77,7			
1940	17 820 950	8 998 912	8 822 038	4 346 240	2 332 598	2 013 641	13 474 709	6 666 354	6 808 347	100,0	100,0	100,0	24,4	26,2	22,8	75,6	73,8	77,4			
1945	18 790 174	9 446 580	9 343 594	4 967 182	2 583 342	2 383 840	14 003 072	6 843 238	7 159 834	100,0	100,0	100,0	24,9	26,5	23,4	75,1	73,5	76,6			
1950 ⁽¹⁾	20 947 188	10 572 557	10 374 631	5 244 337	2 817 318	2 427 019	15 702 851	7 755 239	7 947 612	100,0	100,0	100,0	25,0	26,6	23,4	75,0	73,4	76,6			
1955	24 094 763	12 233 421	11 861 342	6 927 343	3 743 059	3 184 284	17 137 420	8 490 362	8 647 058	100,0	100,0	100,0	28,8	30,6	26,9	71,2	69,4	73,1			
1960	27 754 820	14 163 988	13 590 832	8 859 731	4 771 433	4 088 298	18 895 089	9 502 495	9 392 594	100,0	100,0	100,0	31,9	33,7	30,1	68,1	66,3	69,9			
1965	31 331 421	15 996 964	15 334 457	10 805 817	5 783 813	5 022 004	20 525 604	10 213 151	10 312 453	100,0	100,0	100,0	34,4	36,2	32,6	65,6	63,8	67,4			
1970	35 605 176	18 006 996	17 598 180	13 601 101	7 312 174	6 288 927	21 994 075	10 694 272	11 299 803	100,0	100,0	100,0	38,5	40,6	36,2	61,5	59,4	63,8			
1975	40 347 719	20 744 730	19 602 989	16 069 060	9 034 942	7 064 228	23 478 651	11 739 999	11 738 651	100,0	100,0	100,0	41,8	43,4	40,1	58,2	56,6	59,9			
1980	44 736 957	22 695 362	22 041 595	19 645 007	10 272 130	9 372 877	25 091 950	12 423 252	12 668 698	100,0	100,0	100,0	43,9	45,3	42,5	56,1	54,7	57,5			
1985	50 064 456	25 671 975	24 392 481	26 985 757	14 010 862	12 974 895	23 798 701	11 881 313	12 137 388	100,0	100,0	100,0	51,0	54,6	51,4	47,0	45,4	48,6			
1990	56 473 035	28 007 047	27 965 988	33 326 351	17 247 553	16 078 798	23 146 684	11 259 454	11 887 230	100,0	100,0	100,0	59,0	63,3	57,7	41,0	36,7	42,3			
2000	67 833 027	34 346 735	33 486 292	44 006 274	22 427 833	21 578 441	23 797 653	11 919 152	11 878 501	100,0	100,0	100,0	64,9	69,3	64,5	35,1	34,7	35,5			
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾ - Address Based Population Registration System ⁽²⁾																					
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 839	24 928 985	24 818 854	20 838 397	10 447 540	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5			
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	51 611 723	26 948 836	24 662 887	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	73,0	73,1	73,0	27,0	26,9	27,1			
2009	72 561 312	36 482 470	36 078 842	54 807 219	27 959 487	27 217 732	17 754 093	8 972 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6			
2010	73 722 980	37 043 182	36 679 798	56 222 356	28 338 896	27 883 460	17 500 632	8 934 326	8 566 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9			
2011	74 724 289	37 532 954	37 191 335	57 385 706	28 833 575	28 552 131	17 338 963	8 879 379	8 459 584	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3			
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 857 938	8 311 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8			
2013 ⁽³⁾	76 667 964	38 473 360	38 194 604	60 034 413	30 725 725	29 308 688	16 833 481	8 737 965	8 095 516	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6			
2014	77 695 904	38 994 382	38 701 522	61 296 182	30 725 660	29 570 522	16 499 722	8 226 312	7 271 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2			
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	62 523 134	31 176 356	30 346 778	16 217 919	8 134 706	7 083 213	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9			
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	63 671 746	31 636 010	31 035 736	16 143 123	8 107 640	7 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6			
2017	80 810 525	40 535 135	40 275 390	64 761 132	32 170 100	31 591 032	16 049 393	8 064 942	7 064 451	100,0	100,0	100,0	92,5	92,4	92,6	7,5	7,6	7,4			
2018	82 003 882	41 139 980	40 863 902	65 996 497	32 912 323	32 084 174	16 337 385	8 227 657	7 109 728	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6			
2019	83 154 927	41 721 136	41 433 791	67 151 280	33 685 825	33 465 455	16 002 717	8 085 531	7 043 186	100,0	100,0	100,0	92,8	92,7	92,9	7,2	7,3	7,1			
2020	83 614 362	41 915 985	41 698 377	67 736 041	33 921 688	33 816 353	15 878 321	8 064 319	7 064 002	100,0	100,0	100,0	93,0	92,9	93,1	7,0	7,1	6,9			
2021	84 680 273	42 428 101	42 252 172	69 908 631	34 451 794	34 456 837	15 771 642	8 046 307	7 045 335	100,0	100,0	100,0	93,2	93,1	93,3	6,8	6,9	6,7			
2022	85 279 553	42 704 112	42 575 441	70 613 279	34 852 439	34 760 840	15 666 274	8 001 873	7 064 401	100,0	100,0	100,0	93,4	93,2	93,5	6,6	6,8	6,5			
2023	85 372 377	42 734 071	42 638 306	70 399 292	34 864 342	34 534 950	15 973 085	8 069 729	7 063 356	100,0	100,0	100,0	93,0	92,8	93,2	7,0	7,2	6,8			
2024	85 664 944	42 833 110	42 831 834	70 007 298	34 939 839	35 067 459	15 657 686	8 013 301	7 044 385	100,0	100,0	100,0	93,4	93,2	93,6	6,6	6,8	6,4			

Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2007-2024

Source: TurkStat Population Censuses, 1927-2000 and Address Based Population Registration System (ADPRS), 2007-2024

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) Population by sex was estimated based on 1945 and 1955 sex ratios.

(3) İlçe, belde ve köy nüfusları belde/köyler nüfusu ve Yatakdışı İçişleri Genel Nüfus Sayımı (MGM) tarafından, illiye ve belde/köyler nüfusu ise Ulusal Adres Veri Tabanında (UAVT) yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan istatistikler, ilközel eğitim ve diğer değişiklikler ve yerleşim değişiklikleri (belde ve köyler için il özel idareleri) tarafından 31 Aralık günü itibarıyla UAVT kayıtları üzerinden gerçekleştirilen işlemler (yeni adres alımlarına, adres değişikliklerine, mevsimlik göç ve diğer değişiklikler (ilçe ve belde/köyler için) esas alınmıştır.

(4) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Identification (GID) and the respective offices of addresses changes in addresses.com.tr, as recorded in the NAD, by the national administrative, jurisdictional and non-jurisdictional.

Kaynak: TÜRK Genel Nüfus Sayımı, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2007-2024

Source: Turk Stat Population Censuses, 1927-2000 and Address Based Population Registration System (ADNKS), 2007-2024

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

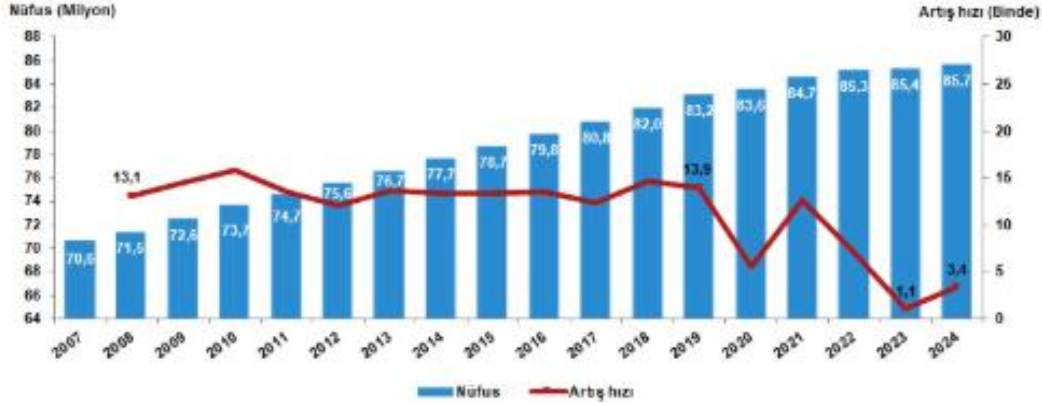
(2) Population by sex was estimated based on 1945 and 1955 sex ratios.

(3) İlçe, belediye ve köy nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Yabancılar İleri Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından, ilçe merkez ve köy nüfuslarına ilişkin Adrese Veri Tabanında (AVT) yerleşik yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlar, ilçe köy ve köy nüfusları ile yerleşik nüfus (belde ve köyler için ilçe nüfusları) tarafından 31 Aralık 2024 itibarıyla AVT kayıtları üzerinde gerçekleştirilen işlemler (yeni adres alımları, adres değişiklikleri) meydana gelen değişiklikler (işlemler) vb. esas alınmıştır.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Identification (GID) and the National Directorate of Statistics (NDS) in accordance with the NAD by the statistical administration, municipalities and village population.

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir (Grafik 1). GOÜ'lere yönelik risk algısındaki dalgalı ve zayıf seyrin mevcut Enflasyon Raporu döneminde GOÜ varlıklarından çıkışın devam etmesine neden olurken küresel risk algısındaki ılımlı iyileşme ile GOÜ varlıklarına giriş mayıstan itibaren yeniden başlamıştır. Söz konusu gelişmeler ışığında, Türkiye Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) piyasasından 2,7 milyar ABD doları, hisse senedi piyasasından ise 0,4 milyar ABD doları net çıkış olmak üzere toplamda 3,1 milyar ABD doları portföy çıkışı gerçekleşirken son 3 haftada ise 2,9 milyar ABD doları giriş kaydedilmiştir (Grafik 2).

Grafik 1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



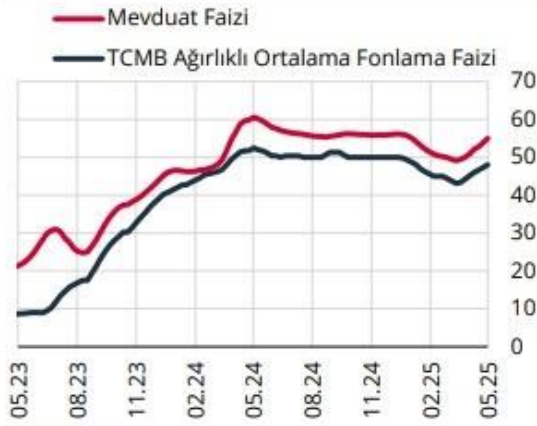
Kaynak: IIF, TCMB.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

Politika faizindeki artış ve sıkı parasal duruşu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaştırmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak

mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur (Grafik 3). Bununla birlikte, finansal piyasalardaki gelişmeler neticesinde TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu desteklemek amacıyla proaktif ve piyasa işleyişi içinde attığı adımların etkisiyle, mevduat faiz oranları artarak 9 Mayıs itibarıyla yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 4). Ayrıca, sıkı parasal duruş ile uyumlu olarak kredi faiz oranları belirgin olarak artmış ve 9 Mayıs itibarıyla TL ticari kredi faiz oranları yüzde 59,3, ihtiyaç kredisi faiz oranları ise yüzde 74,6 olarak gerçekleşmiştir. Yatay seyreden konut kredisi faiz oranları söz konusu haftada yüzde 41,7 olarak gerçekleşirken kampanyalara bağlı olarak dalgalı seyreden taşıt kredisi faiz oranları ise yüzde 48 olmuştur.

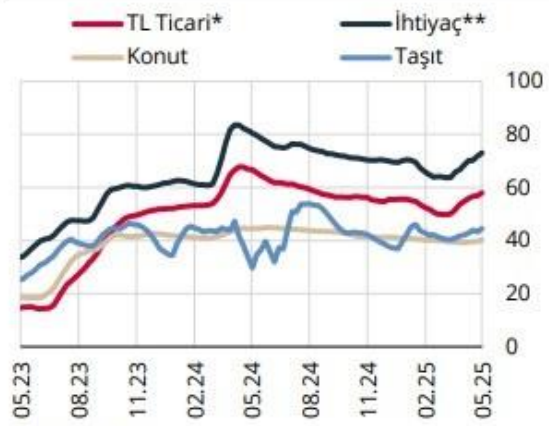
Grafik 3: Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik 4: Kredi Faizleri*** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

** Kredili mevduat hesapları hariç.

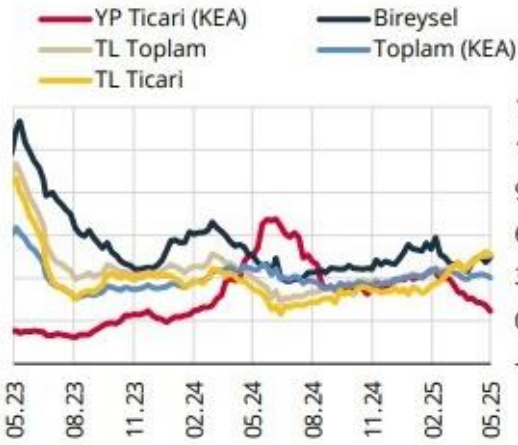
*** Kredi faizleri bileşik faizdir

Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Rapor döneminde hızlanma eğilimine giren YP kredilere yönelik bir dizi önlem alınmıştır. Bu çerçevede, sıkı parasal duruşun ve parasal aktarım mekanizmasının desteklenmesi amacıyla YP krediler için aylık yüzde 1 olan büyüme sınırı 1 Mart 2025 tarihinden itibaren yüzde 0,5'e düşürülürken YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı daraltılmıştır. Söz konusu büyüme kısıtının sıkılaştırılması neticesinde YP ticari kredi büyümesi yavaşlamış, finansal piyasalardaki oynaklıkların oluşturduğu belirsizlik nedeniyle de YP kredi büyümesindeki gerileme hızlanmıştır. Diğer taraftan, YP ticari kredilerdeki yavaşlama, faiz oranlarındaki yükselişe rağmen, TL ticari kredi talebinin artmasında etkili olmuştur. 9 Mayıs itibarıyla kur etkisinden arındırılmış 13 haftalık yıllıklandırılmış YP ticari kredi büyümesi yüzde 7'ye gerilerken TL ticari kredi büyümesi yüzde 46,8'e yükselmiştir (Grafik 5). Bireysel kredi büyümesinin ılımlı olmasının da desteğiyle, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi yatay seyrederken, söz konusu haftada yüzde 30,3 olmuştur.

Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gerileyen bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı, son haftalarda KMH ve BKK büyümesi kaynaklı olarak artarak 9 Mayıs itibarıyla yüzde 44,6 olarak gerçekleşmiştir. KMH dahil ihtiyaç kredilerinin ve bireysel kredi kartlarının 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları sırasıyla yüzde 50,6 ve yüzde 46,6 olmuştur. KMH'nin ihtiyaç kredilerindeki payı mevcut Enflasyon Raporu dönemindeki seviyesi olan yüzde 31,2'den yüzde 33,4'e yükselmiştir.

Söz konusu gelişmeler neticesinde, kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık uygulamasında tüketicilere kullandırılan ihtiyaç kredilerinde istisna tutulan KMH kredilerinden üçten fazla taksitli olanlar (eğitim ve öğrenim ücretlerine ilişkin harcamalar hariç) 28 Mart 2025 tarihinde alınan kararla kredi büyümesi sınırlarına dahil edilmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre sınırlı bir azalış kaydeden konut kredisi büyümesi, yatay seyreden faiz oranlarıyla uyumlu olarak, 9 Mayıs itibarıyla yüzde 35,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Taşıt kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesi ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde de negatif bölgede kalmaya devam etmiştir (Grafik 6).

Grafik 5: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



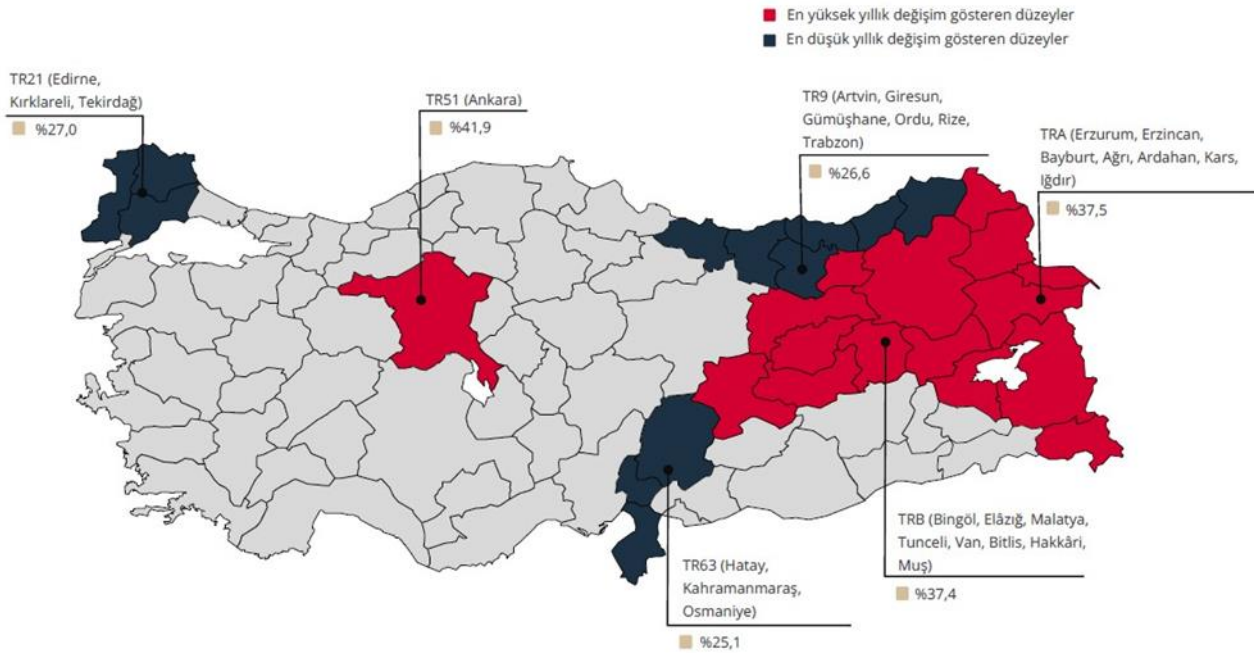
Grafik 6: Bireysel Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış, %)



*Kaynak: TCMB 2025-II Enflasyon Raporu

* Konut Fiyat Endeksindeki Değişimler

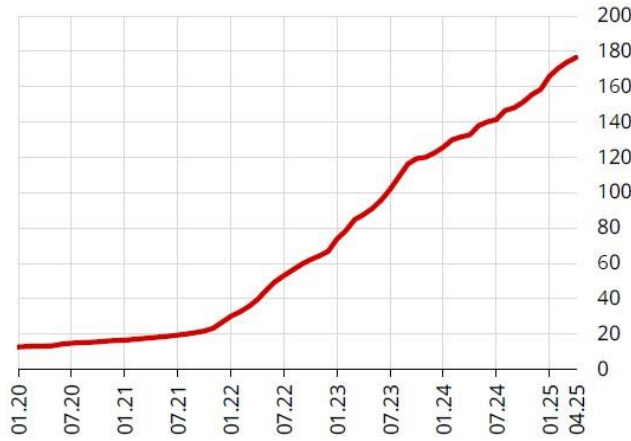
2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,50 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,90 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,60 oranında azalmıştır.



Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

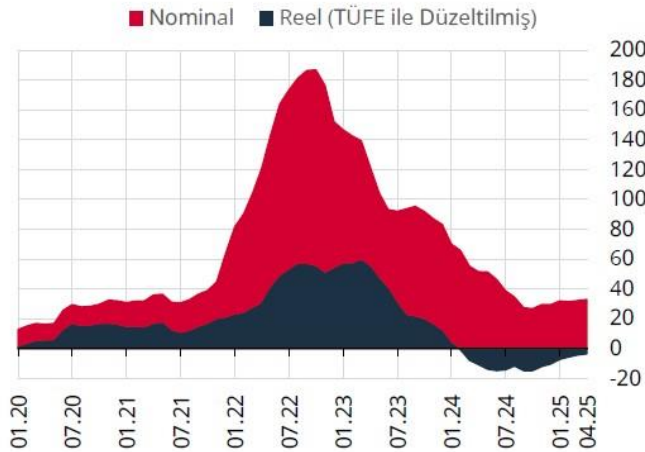
	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	176,4	165,1	191,7	172,8
Yıllık Değişim	%32,9	%34,4	%41,9	%30,9
Aylık Değişim	%1,5	%2,7	%2,8	%0,2

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



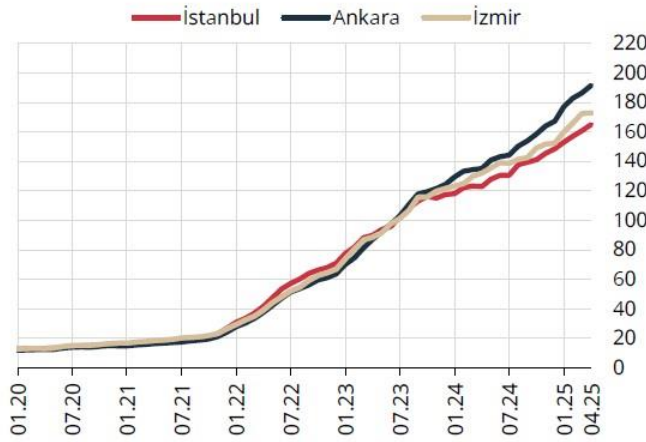
Türkiye’deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,50 oranında artarak 176,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 32,90 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 3,60 oranında azalış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,70, 2,80 ve 0,20 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 34,40, 41,90 ve 30,90 oranlarında artış göstermiştir.

*Kaynak: TCMB 2025 Nisan Konut Fiyat Endeksi Yayını

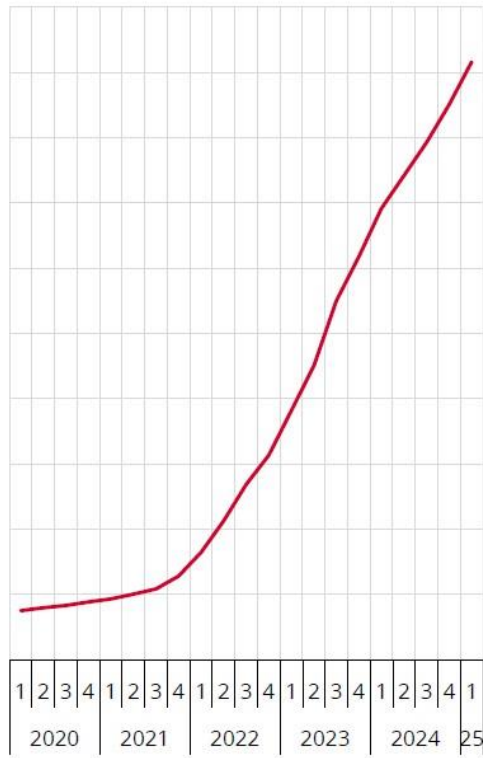
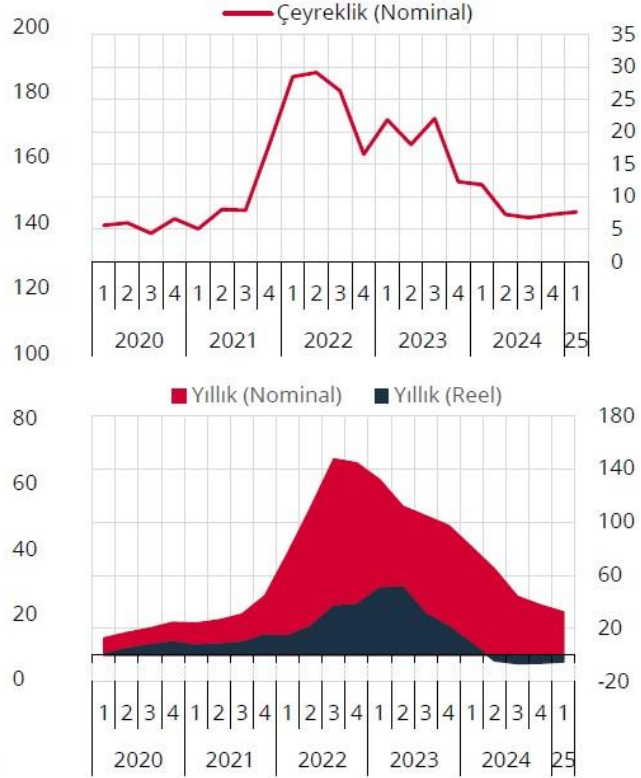
* Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler

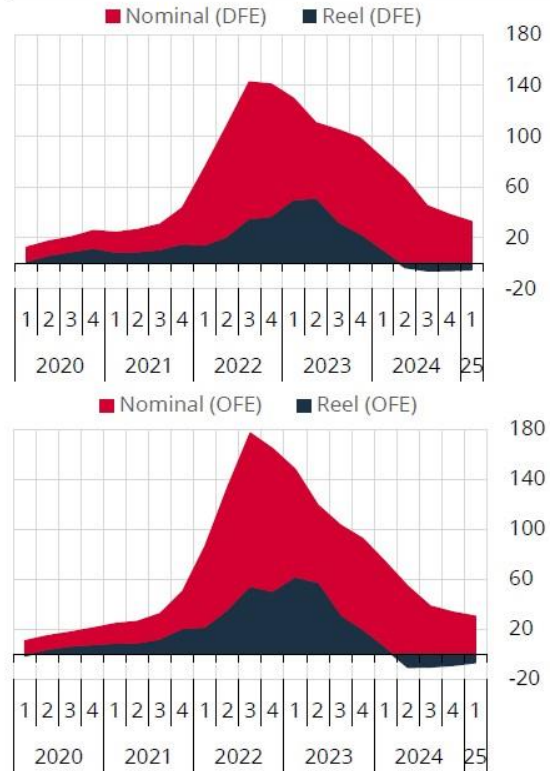
2025 yılı birinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde **7,70** oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **32,40** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,20** oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	183,2 (%32,4)	184,3 (%32,8)	176,8 (%30,3)
 İSTANBUL	162,2 (%21,4)	163,5 (%21,3)	157,8 (%21,3)
 ANKARA	195,0 (%37,5)	200,8 (%40,6)	179,0 (%28,8)
 İZMİR	186,7 (%35,3)	186,7 (%36,7)	186,4 (%27,5)

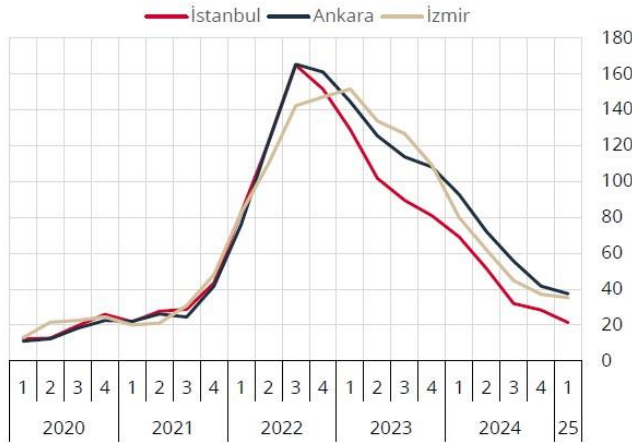
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

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

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


Türkiye genelinde, 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **7,20** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **32,80** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **4,90** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **10,20** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **30,30** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **6,70** oranında azalmıştır.

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



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **5,10**, **9,70** ve **9,80** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,40**, **37,50** ve **35,30** oranlarında artış göstermiştir.

* Kaynak: TCMB 2025 I. Çeyrek Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Yayını

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri. Dünyanın 34. büyük ekonomiye sahip şehri, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

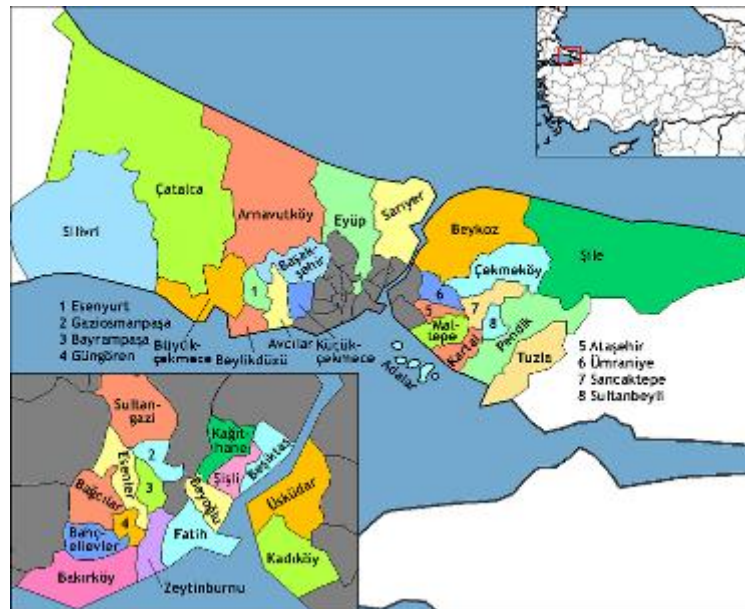
TARİHÇE:

İstanbul tarihi, günümüzde Türkiye toprakları üzerinde bulunan İstanbul şehrinin tarihini anlatır. İstanbul'un tarihi, ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir: Tarih öncesi dönem, Roma İmparatorluğu dönemi, Bizans İmparatorluğu dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Türkiye Cumhuriyeti dönemi.

İstanbul, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar yaklaşık on altı yüzyıl boyunca dünyanın en önemli ve en büyük metropoller arasında bulunmuş bir şehir olmuştur. Avrupa, Asya ve Afrika kıtalarının buluştuğu geniş bir bölgenin tartışmasız tek hâkimi olmuş ve bu süreç içerisinde dünya tarihini önemli derecede etkilemeyi başarmıştır. İstanbul yaklaşık 1600 yıl boyunca, M.S. 330'dan 1922'ye kadar bulunan dönemde; sırasıyla Roma İmparatorluğu (330-395), Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453), Latin İmparatorluğu (1204-1261) ve Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922) olmak üzere dört farklı imparatorluğa başkentlik yapmıştır. Bu imparatorlukların üçü, var oldukları dönemde dünyanın iktidar sahibi ve en güçlü devletleri olarak tarihe geçmiştir. Hepsinin İstanbul'dan yönetildiği düşünüldüğünde, şehrin tarihsel önemi ve değeri kolaylıkla anlaşılabilir.

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra tekrar kazanmaya başlamış ve günümüzde Avrupa ve Orta Doğu'nun en önemli merkezleri arasında kendine yer bulmuştur. İstanbul'un yerleşim tarihi yaklaşık 300 bin, kentsel tarihi yaklaşık 3 bin, başkentlik tarihi ise 1600 yıla kadar uzanır. Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan İstanbul, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit bir şehir olmuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Orta Çağ'da İstanbul'un nüfusu azalmıştı; ancak şehir Osmanlı İmparatorluğu'nun zirvesine yaklaştıkça, 16. yüzyılda 700.000'e yakın bir nüfusa ulaştı ve bir kez daha dünyanın en kalabalık şehirleri arasına girmeyi başladı.

Günümüzde İstanbul, 2022 yılı TÜİK verilerine göre 15,9 milyonu aşkın nüfusuyla Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir ve dünyanın da en kalabalık 15. şehridir.



Yeryüzü Şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımada-ları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur.

Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir. İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz.

Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler

kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleri ile almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı

13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,0	23,2	29,3	33,6	34,5	40,0	41,5	39,6	36,6	34,0	26,5	25,8	41,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8,5	9,0	10,8	15,4	20,0	24,6	26,6	26,8	23,7	19,1	14,7	10,8	17,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,7	5,7	7,0	11,1	15,7	20,4	22,9	23,1	19,8	15,6	11,5	8,0	13,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3,2	3,1	4,2	7,7	12,1	16,5	19,5	20,1	16,8	13,0	8,9	5,5	10,8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8,4	-5,8	-1,4	3,0	8,5	12,0	12,3	7,1	0,6	-2,2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105,0	78,0	70,8	45,2	34,1	35,0	31,6	40,7	59,5	90,0	101,3	122,0	813,2

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar

Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlerle tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehir içi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten

İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşım da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'ın "Küresel yaşam kalitesi 2019" raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Çekmeköy İlçesi:

Çekmeköy veya eski adıyla **Çekme**, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçedir. Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alan Çekmeköy, kuzeybatıda Beykoz, kuzeydoğuda Şile, güneybatıda Ümraniye, güneydoğuda ise Sancaktepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçe 21 tane mahalleden oluşmaktadır.

Çekmeköy 1994 yılından beri Ümraniye ilçesine bağlı belde belediyelerinden biri iken 22 Mart 2008 tarih ve 26824 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5747 Sayılı Kanun ile ilçe vasfı kazanmıştır. Çekmeköy'ün ilçe olmasıyla beraber daha önce ilk kademe belediyesi olarak hizmet veren Alemdağ, Taşdelen ve Ömerli ilçeye dâhil edilmiştir.

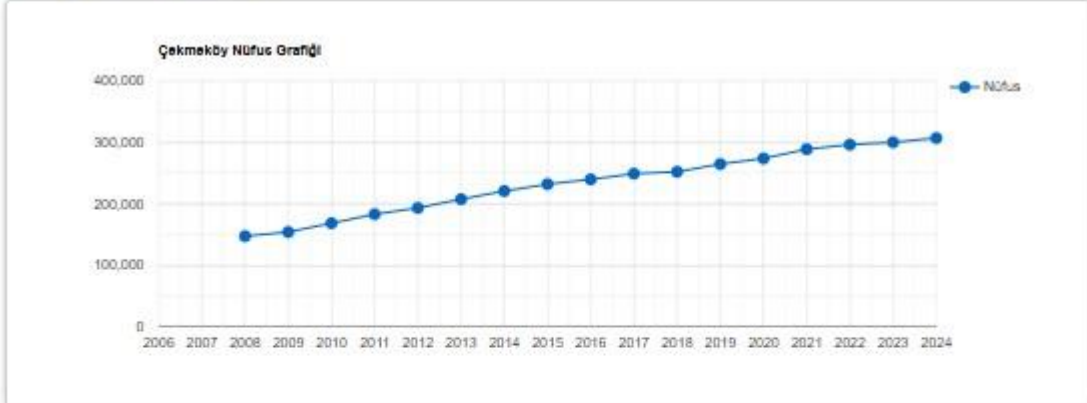
Coğrafi olarak Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güneybatı kesiminde bulunan Keçiğalı Tepesi yamaçlarında kuruludur. Denizden yüksekliği ortalama 150 metre olan ilçe, 202 km² yüzölçümüne sahiptir. Çekmeköy nüfusu 2024 yılına göre 306.739. Bu nüfus, 152.305 erkek ve 154.434 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,52 erkek, %50,48 kadın nüfusundan oluşmaktadır.



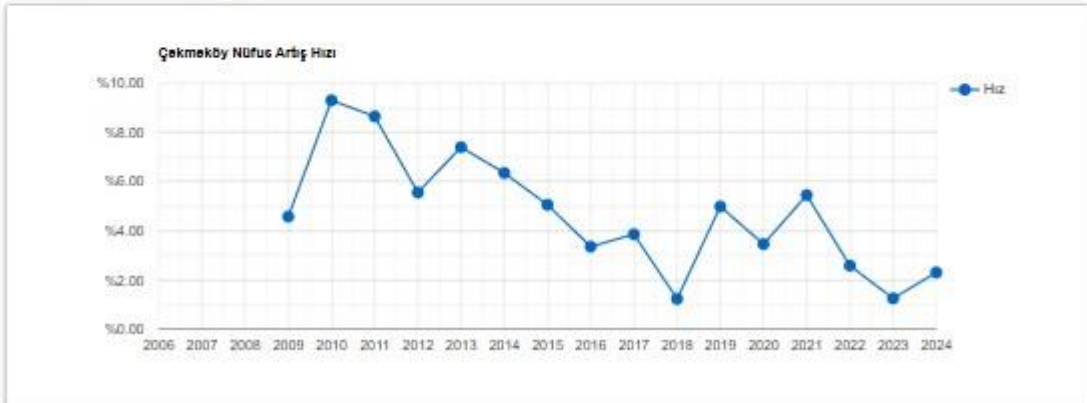
Yıllara Göre Çekmeköy Nüfusu

Yıl	Çekmeköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	306.739	152.305	154.434
2023	299.806	148.856	150.950
2022	296.066	147.352	148.714
2021	288.585	143.789	144.796
2020	273.658	138.842	136.816
2019	264.508	132.612	131.896
2018	251.937	126.336	125.601
2017	248.859	125.220	123.639
2016	239.611	120.826	118.785
2015	231.818	117.257	114.561
2014	220.656	111.730	108.926
2013	207.476	105.171	102.305
2012	193.182	98.029	95.153
2011	183.013	93.116	89.897
2010	168.438	85.366	83.072
2009	154.103	78.294	75.809
2008	147.352	75.251	72.101

Çekmeköy Nüfus Grafiği



Çekmeköy Nüfus Artış Hızı



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın mevcut durum Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile "**Gelir Yöntemi**" başlığı altında "**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**" kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ

Satılık Dükkan Emsalleri

*** Emsal-1: İn İST GAYRİMENKUL: 0532 166 20 27**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Çekmeköy Nef Sitesi içerisinde 150 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 12.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal cephe ve ulaşılabilirlik açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 85.000.-TL/m²)

*** Emsal-2: İn İST GAYRİMENKUL: 0532 166 20 27**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Taşdelen Mahallesi 200 konutluk site bünyesinde caddeye cephesi bulunan 180 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 10.200.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlı, cephe ve ulaşılabilirlik açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 56.667.-TL/m²)

*** Emsal-3: ALEMDAĞ MERKEZ EMLAK: 0535 563 79 71**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Alemdağ Mahallesi Ana Cadde üzerinde 160 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 16.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlı, cephe ve ulaşılabilirlik açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 100.000.-TL/m²)

*** Emsal-4: ERA MESKEN GAYRİMENKUL: 0532 694 83 01**

Değerleme konusu taşınmazla benzer durumda 527 konuttan oluşan Simpaş Lagün Sitesi içerisinde 165 m² brüt alanlı dükkan (spor salonu) pazarlıklı olarak 8.800.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlı, benzer nitelikli ancak daha kısıtlı insana hitap etmektedir. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 53.333.-TL/m²)

Kiralık Dükkân Emsalleri

*** Emsal-5: MOMENT İSTANBUL: 0533 166 21 85**

Değerleme konusu taşınmazla benzer durumda Birbahçe Sitesi içerisinde 193 m² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 65.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal konum açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 337.-TL/m²/ay)

*** Emsal-6: COLDWELL BANKER TEMPO: 0551 974 91 11**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Çekmeköy Nef Sitesi içerisinde 180 m² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 60.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal konum açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 333.-TL/m²/ay)

*** Emsal-7: EFENDİOĞLU GAYRİMENKUL: 0554 364 36 00**

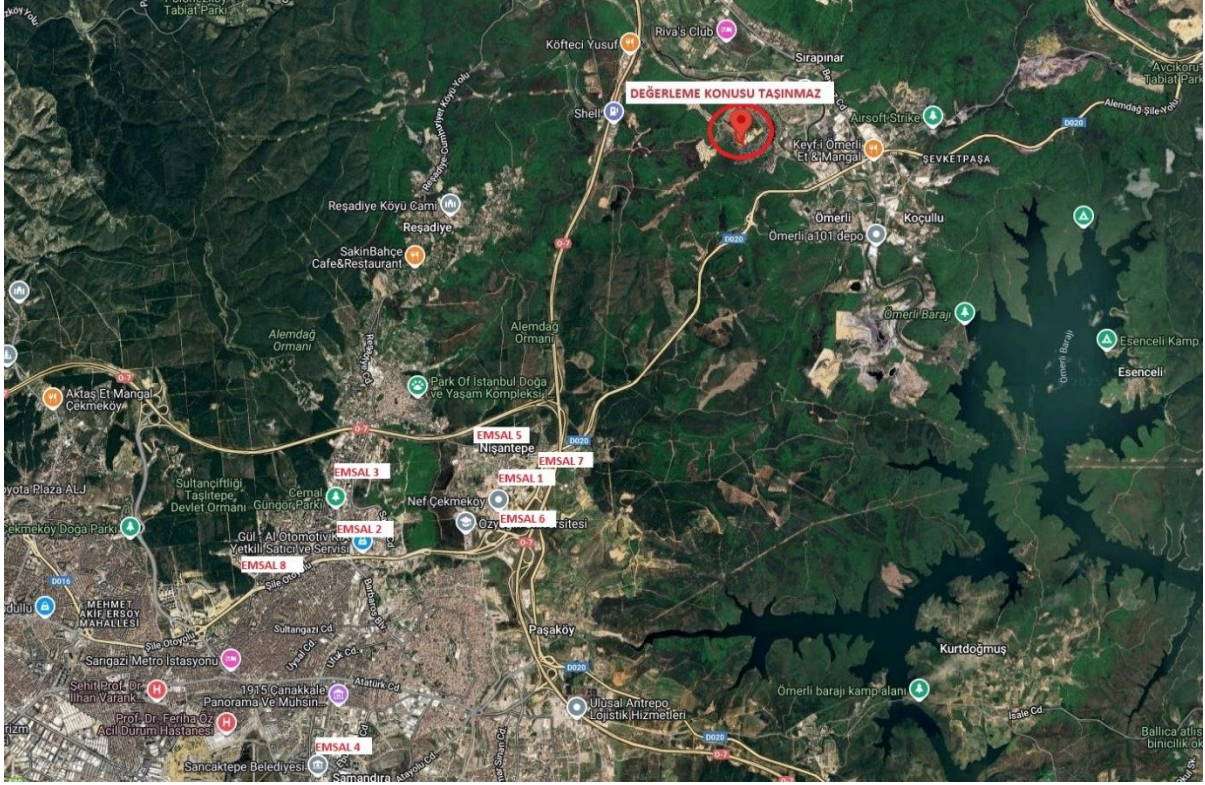
Değerleme konusu taşınmazla benzer durumda Birbahçe Sitesi içerisinde 200 m² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 64.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal konum açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 320.-TL/m²/ay)

*** Emsal-8: CASAA GAYRİMENKUL: 0549 791 08 16**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Dap Yapı Ormanköy Sitesi içerisinde 232 m² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 130.000.-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal civarında yoğun konut yerleşimi bulunmakta olup daha avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 560.-TL/m²/ay)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmaza yakın bölgede yer alan ya da benzer şekilde sitelerin içinde yer alan kısıtlı kesime hitap eden dükkân emsalleridir. Bununla beraber emsaller halen satışta, ilgilileri tarafından talep edilen bedeller pazarlığa açıktır. Emsaller ve değerleme konusu taşınmaz özellikleri, muhtemel pazarlık marjı, karşılıklı üstünlük ve / veya değer düşürücü faktörler dikkate alınarak yorumlanmıştır. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

Emsal Krokisi



Bölgeden alınan emsaller ile dükkan tipi gayrimenkuller için oluşturulmuş karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Tablodan elde edilen birim değer dükkan birim satış değeri takdiri için veri olarak kullanılmıştır.

DÜKKAN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
SATIŞ FİYATI		12.750.000 ₺	10.200.000 ₺	16.000.000 ₺	8.800.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	432,00	150,00	180,00	160,00	165,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		85.000	56.667	100.000	53.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Benzer	Kötü	Az Kötü	Orta Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		0%	15%	5%	10%
DİĞER BİLGİLER (*Cephe, ulaşılabilirlik)		-20%	-5%	-35%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	5%	-40%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	60.083	59.500	59.500	60.000	61.333

Yukarıdaki tablodan hareketle değerlendirme konusu dükkanın toplam değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Taşınmazın Toplam Değeri (1/1 hisse) =	432,00 TL/m ² x 60.083,33 m ²	= ₺25.956.000,00	= ₺26.000.000,00
--	---	------------------	-------------------------

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmazın değerine olumlu ve olumsuz yönde etki edebileceği düşünülen faktörler aşağıda ayrı ayrı başlıklar halinde sıralanmıştır. Bu analiz yapılırken taşınmaz hem arsa olarak hem de proje olarak değerlendirilmiştir.

OLUMLU FAKTÖRLER

- Nitelikli bir projenin sosyal tesisi yerleşkesi içerisinde olması,
- Müstakil yapı olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Yapı kullanma izni alınmamış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları’na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı “Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.” şeklindedir.

Taşınmazın çevresindeki yapılaşma tipi ve göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mer’i imar planındaki yapılaşma şartlarına göre inşa edilmiş olan ticari gayrimenkul olduğu düşünülmektedir.

7.2.1 PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, değerleme tarihinde geçerli olan ruhsat ve eki mimari projesine uygun olarak inşa edilen gayrimenkul projesi için hazırlanmıştır.

7.2.2 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarı ile değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer nitelikli halihazırda pazarda satışta olan “Dükkan” nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım akslarına mesafesi, cephe özellikleri, yapısal özellikler, bölgenin gelişim potansiyeli vb.) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir. 6.5.nolu başlıkta detaylandırılmış olan emsal analizi sonucunda taşınmazın tamamı için belirlenen birim değer 60.083,33 TL/m²’dir.

Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri (Pazar Yaklaşımı):

Yukarıdaki bilgilerden hareketle taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Taşınmazın Toplam Değeri (1/1 hisse) =	432,00 TL/m ² x 60.083,33 m ²	= ₺25.956.000,00	= ₺26.000.000,00
--	---	------------------	-------------------------

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (Pazar Yaklaşımı):

Taşınmazın henüz yapı kullanma izin belgesi almamış olması ve kat mülkiyetine geçmemiş olması nedeniyle inşaat tamamlanma seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir ve mevcut duruma esas değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Mevcut Durum Değeri = Tamamlanması Durumundaki Değeri x Tamamlanma Seviyesi

Mevcut Durum Değeri= 26.000.000,00 TL x %99,00

Mevcut Durum Değeri= 25.740.000,00 TL

- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı (1/407) Hisse Değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

- 25.740.000,00 TL x (1/407) = 63.243,24 TL ≈ **63.000,00 TL**

7.3.2 GELİR YÖNTEMİ (DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ)

Gayrimenkulün değerinin, o mülkün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirinin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek gayrimenkul değerinin hesaplanmasında kullanılan bir yöntemdir.

7.3.2.1 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz için bölgede bulunan benzer nitelikli kiralık dükkan emsallerinden yola çıkarak tahmini kira değeri belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)					
BİLGİ		EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
AYLIK KİRASİ		65.000 ₺	60.000 ₺	64.000 ₺	130.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
ALAN (m2)		193	180	200	232
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		337	333	320	560
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
KONUM	432,00	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-20%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	-25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-23%	-23%	-23%	-53%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	256,44	259,33	256,67	246,40	263,36
A1 Blok 1 bb. nolu taşınmazın kira değeri : 432 m ² x 256,44 -TL/m ² = ~ 111.000.-TL					
A1 Blok 1 bb nolu taşınmazın yıllık kira değeri 111.000-TL x 12 = 1.332.000-TL					

Yukarıdaki tabloda da görüleceği üzere piyasadaki benzer kiralık emsallerden yola çıkarak değerleme konusu gayrimenkulün tahmini aylık kira değeri 111.000.-TL olarak belirlenmiş; olup yıllık kira getirisi 1.332.000-TL olarak kabul edilmektedir. Bölgede gayrimenkul yatırımlarının geri dönüş süresi 20 yıl olarak saptanmıştır. Buna göre kapitalizasyon oranı 0,05 olarak hesaplanmış ve taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri (Gelir Yaklaşımı):

- 1.332.000-TL / 0,05 = 26.640.000-TL

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (Gelir Yaklaşımı):

Taşınmazın henüz yapı kullanma izin belgesi almamış olması ve kat mülkiyetine geçmemiş olması nedeniyle inşaat tamamlanma seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir ve mevcut duruma esas değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Mevcut Durum Değeri= 26.640.000,00 TL x %99,00

Mevcut Durum Değeri= 26.373.600,00 TL

- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı (1/407) Hisse Değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

- 26.373.600,00 TL x (1/407) = 64.800,00 TL = ~ **65.000,00 TL**

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi, ile “Gelir Yöntemi” başlığı altında “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılmıştır. Yapılan hesaplamaların sonuçlarını gösterir tablo aşağıdaki gibidir;

	PAZAR YAKLAŞIMI	GELİR YAKLAŞIMI
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	26.000.000,00	26.640.000,00
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (%99,00 TAMAMLANMA)	25.740.000,00	26.373.600,00
İŞ GYO A.Ş. HİSSESİ (1/407) MEVCUT DURUM DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)	63.000,00	65.000,00

Tablodan da anlaşılacağı üzere, her iki yöntem ile hesaplanan sonuçların birbirine çok yakın olması nedeniyle **Pazar Yaklaşımı** ile elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde taşınmaz için herhangi bir yasal kısıt ya da olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiş olmasına karşın taşınmaz için düzenlenmiş olan son yapı ruhsatının verilmiş tarihi üzerinden 5 yıl geçtiği ve bu nedenle yeniden yapı ruhsatı almadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemeyeceği anlaşılmaktadır. Bu nedenle yapı kullanma izin belgesi alınması ve kat mülkiyetine geçilmesi için yeniden yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 22.05.2025 tarihi, saat: 12:23 itibarı ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde 4 adet beyan kaydı bulunmaktadır.

Söz konusu beyanlar taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde taşınmaz için herhangi bir yasal kısıt ya da olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiş olmasına karşın taşınmaz için düzenlenmiş olan son yapı ruhsatının verilmiş tarihi üzerinden 5 yıl geçtiği ve bu nedenle yeniden yapı ruhsatı almadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemeyeceği anlaşılmaktadır. Bu nedenle yapı kullanma izin belgesi alınması ve kat mülkiyetine geçilmesi için yeniden yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu 1 ada 71 parsel numarasında kayıtlı ana taşınmaz üzerinde halihazırda kat irtifaklı yapı bulunmakta olup; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” Başlıklı 22. Madde, “d” bendinde belirtildiği üzere, “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazın, konumu, büyüklüğü, proje özellikleri, bulunduğu bölgenin özellikleri değerini olumlu yönde etkilemektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 ada 71 numaralı parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre A1-TİP Blok 1 nolu bağımsız bölümün mevcut durum değeri için;

- 25.740.000.-TL (YirmibeşmilyonyediyüzkırkbınTürkLirası) takdir edilmiş olup İş GYO A.Ş. ye ait hisse değeri ise **63.000.-TL (AltmışüçbinTürkLirası)**'dir.

Raporda yer verilen diğer değerlerin de gösterildiği tablo aşağıdaki gibidir.

MEVCUT DURUMA ESAS TOPLAM DEĞERİ (1/1)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺25.740.000,00	₺30.888.000,00
İŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ (1/407)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺63.000,00	₺75.600,00
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (1/1)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺26.000.000,00	₺31.200.000,00
İŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ (1/407)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺64.000,00	₺76.800,00

- 24.06.2025 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 39.5226.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 39.6809.-TL'dir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Gökhan GÜÇLÜER
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405962

Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488