



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada 523,00 m² Yüzölçümlü 54 No.lu
Parselde B blokta Kain 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "Dükkan" nitelikli Taşınmaz

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TARİH: 31.12.2023

RAPOR NO: 2023-OZ-295

**ATIL
UZUN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ATIL UZUN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 29/12/2023
15:45

**HALİL
İBRAHİM
BEKTAS**

Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL İBRAHİM
BEKTAS tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 29/12/2023
16:14

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	12.12.2023 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	31.12.2023 tarih ve 2023-OZ-295 sayılı Rapor. Bu Rapor, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü Parsel 54 deki, "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "dükkan" Nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarıyla adil piyasa satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Acıbadem Mahallesi, Sur yapı Excellence Projesi Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d (tapuda 28 nolu dükkan) Kadıköy/ İstanbul (UAVT: 545727620)
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet "dükkan" Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü Parsel 54 deki, "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B lok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "1 dükkan" Nitelikli Taşınmaz Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) Mülkiyetindedir.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planına ve Plan notu tadilatlarına göre; H:12,50 m., maxTAKS:0,25, ayrıık nizam yapılanma şartlarında KONUT ALANINDA (Ön Bahçe: 3,00 m, Yan Bahçe: 3,00 m, Arka Bahçe: 5,00 m çekme mesafesi) kalmaktadır. 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planını, 30.12.2022 tarihinde onaylanmış olup, askı süresinde itirazlar bulunmaktadır. Parsel Ayrıca 23.02.2011-20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup Karayolu Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir
Resmi Evrak	27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. B blok Ruhsat belgesi; 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

31.12.2023 tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için;

Yasal-Mevcut Durum Adil Piyasa Satış Değeri;

38.540.000-TL (Otuz sekiz Milyon Beş yüz kırk bin Türk Lirası) (KDV Hariç)

46.248.000-TL (Kırk altı milyon iki yüz kırk sekiz bin Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir. Değerler KDV hariç verilmiştir.

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

Değerleme Uzmanı Atıl Uzun SPK L.No: 401221	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515
---	--

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	7
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	8
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
3.3.1 Tapu Bilgileri	9
3.3.2 Tapu İncelemesi	10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	11
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	11
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	11
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	11
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	12
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	12
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	12
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	13
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	24
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
4. 1. 2. 1. İl	28
4. 1. 2. 2. İlçe	30
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	32
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	33
4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	33

4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	33
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	33
Emsaller	34
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	37
Emsaller Ve Yorumlanması	38
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	39
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	39
5.4 Diğer tespit ve analizler	39
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	40
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	40
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	40
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	40
7. SONUÇ	42
EKLER	43

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.12.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023-OZ-295 rapor numarası ile; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü 19 Parsel Numaralı "arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "Dükkan" Nitelikli Taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarıyla adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum, kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Atıl UZUN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	15-29.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	13.06.2023 tarihli 2023-OZ-137 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 29.500.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 18.08.2023 tarihli 2023-OZ-196 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 12.10.2023 tarihli 2023-OZ-237 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerleme konusu taşınmazın; 31.12.2023 tarihi itibari ile adil piyasa satış değeri takdiri amaçlı tanzim edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

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

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

Gerekli tüm izin ve belgelere sahiptir. Henüz iskan belgesi almamıştır.

3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

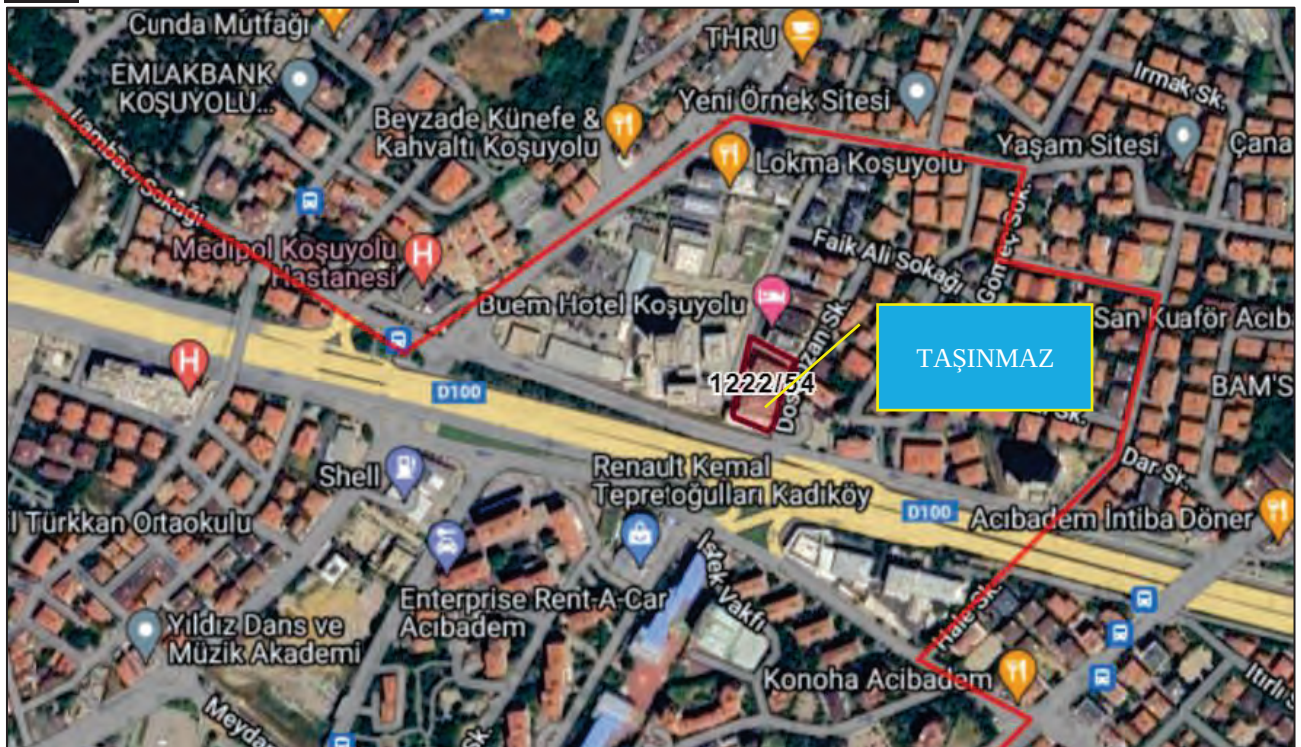
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d (tapu da 28 nolu) posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Sur Yapı Excellence projesinin 54 Parsel etabında yer almaktadır.

Bölge Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde olup ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

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

Harita



41.0041, 29.0385

3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Takbis Sistemi üzerinden 18.12.2023 tarih, saat 15:52 de yapılan takyidat araştırmasında, takbis sisteminden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

3.3.1 Tapu Bilgileri

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

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kadıköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 18.12.2023 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

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

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

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

Taşınmaz üzerindeki İpotek kaydı; 14.08.2023 tarihinde terkin edilmiştir.

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

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

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

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

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

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

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

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

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

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

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

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

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

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

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

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

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

3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

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

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

Dosyasında olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

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

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

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Proje geliştirilmemiştir.

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

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

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

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

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

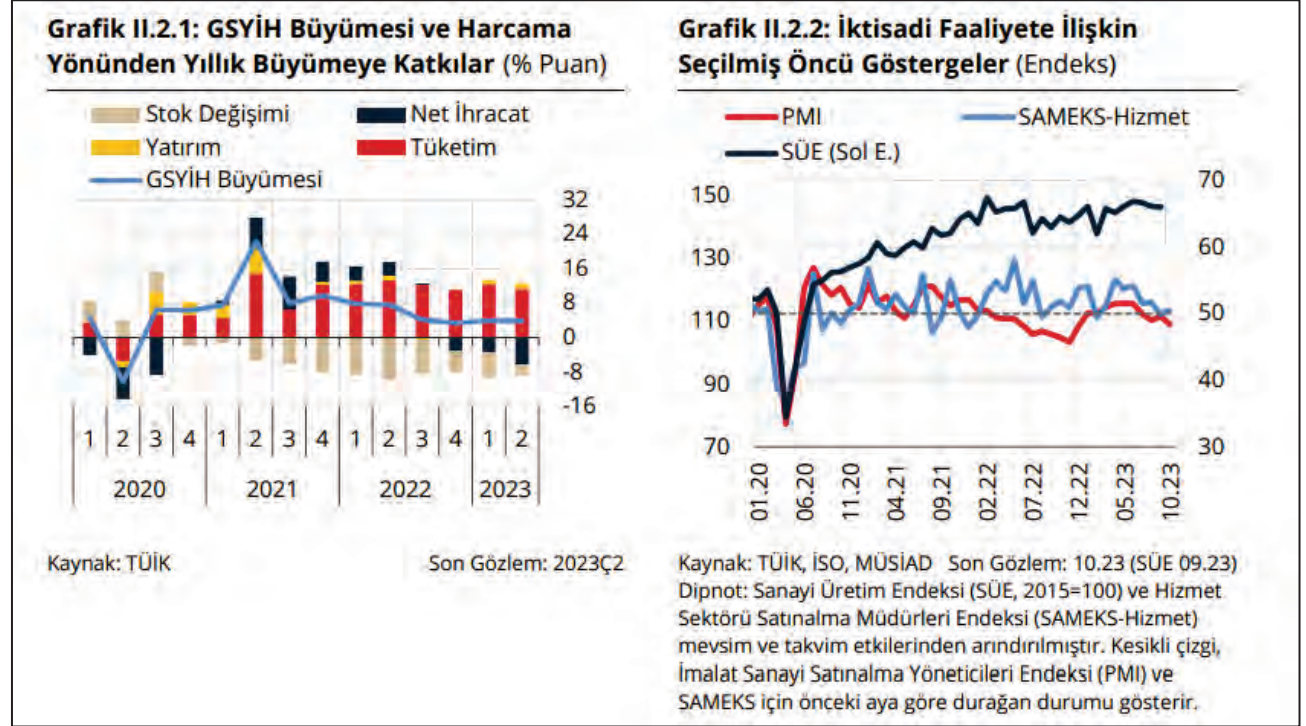
Dekorasyon özellikleri;

Dükkanın, 2.bodrum katı, yerinde; Sur Yapı Excellence projesinin satış ofisi olarak (satış ofisi olarak kullanılan bölümlere girilemiştir; tarafımızca aynı mülke geçmişte tanzim edilmiş rapor için yapılan yer incelemesi bilgilerinden faydalanılmıştır), alt katları; şantiye çalışanlarının yatakhane olarak kullanılmaktadır, yatakhane olarak kullanılan hacimler alçıpan panellerle bölünerek odalar ihdas edilmiştir. Taşınmazın mahal zeminleri, 3.bodrum katındaki camekanları eksiktir.

Dekorasyon eksiklikleri dikkate alınarak kıymet takdir edilmiştir. Tamamlanma seviyesi % 70 kabul edilmiştir; bu doğrultuda kıymet takdir edilmiştir.

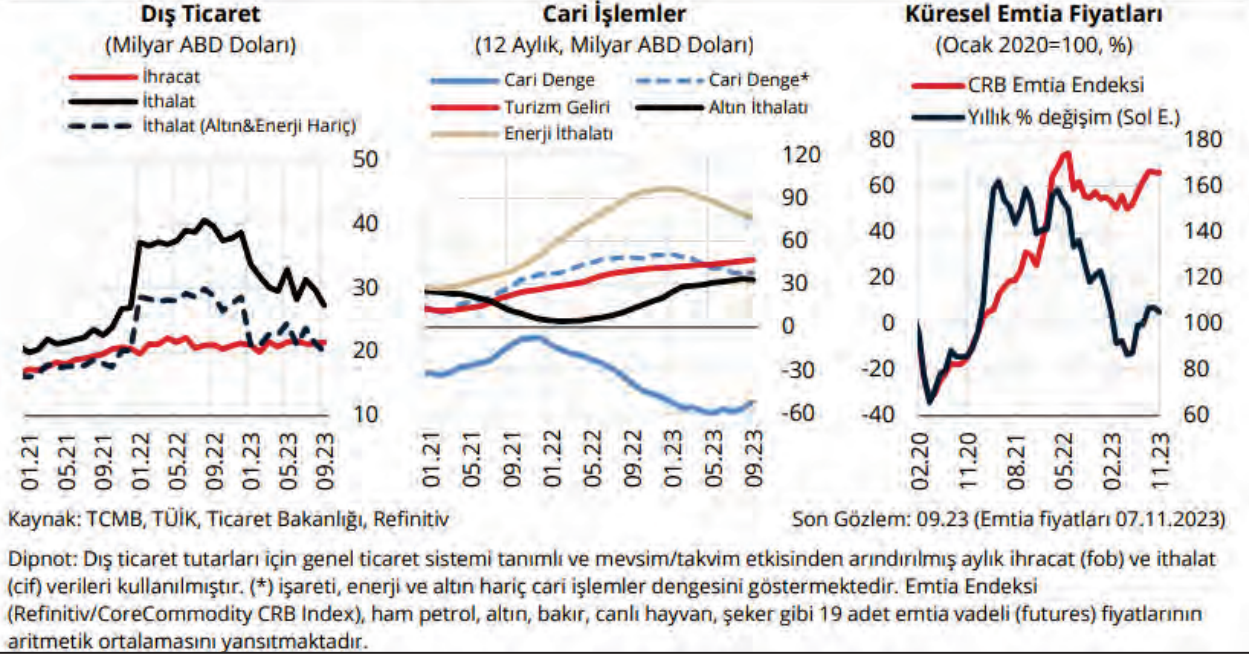
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ**Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler**

İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk yarısında iç talepteki güçlü seyrin etkisiyle canlılığını korumuştur. GSYİH, 2023 yılının ikinci çeyreğinde yıllık olarak yüzde 3,8, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 3,5 büyümüştür. Bu çeyrekte, makine ve teçhizat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken, harcamalar açısından büyümeyi belirleyen ana unsur özel tüketim kaynaklı yurt içi nihai talep olmuştur (Grafik II.2.1). Sanayi üretim endeksi üçüncü çeyrekte yıllık bazda yüksek büyüme oranları kaydetmiştir. Öncü göstergeler hizmet sektöründe canlılığın devamına, sanayi sektöründe ise çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir (Grafik II.2.2).



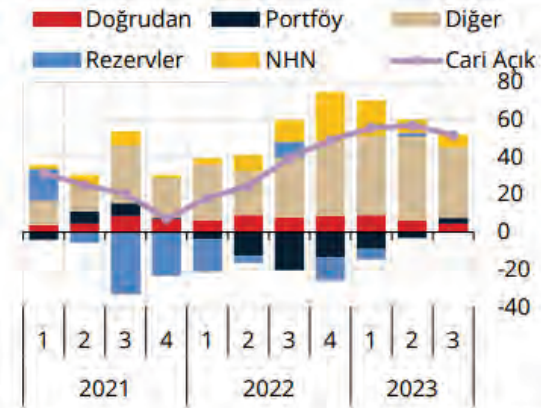
Yıllıklandırılmış cari açık, hizmet gelirlerindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki düşüş ile birlikte azalmaya başlayan dış ticaret açığı kaynaklı olarak gerilemektedir. İthalat son dönemde enerji ithalatındaki bir miktar düşüşle birlikte ivme kaybetmiştir. Turizmin cari işlemler hesabına olumlu katkısı devam ederken altın ve enerji hariç ithalat, yıllıklandırılmış cari açığıdaki düşüşe katkı vermiştir. Enerji ve altın hariç yıllık cari işlemler hesabı eylül ayı itibarıyla 38 milyar ABD doları fazla vererek pozitif görünümünü korumuştur (Grafik II.2.3). Artan jeopolitik risklerin etkisiyle son dönemde artış eğilimine giren küresel emtia fiyatları ve zayıf dış talep, önümüzdeki dönemde cari işlemler açığı üzerindeki potansiyel risk unsurlarıdır.

Grafik II.2.3: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



Cari işlemler açığı ağırlıklı olarak yurt dışı yerleşiklerin yurt içi mevduatı ve bankaların sağladığı krediler ile finanse edilmiştir. 12 aylık cari işlemler açığı kaynaklı finansman ihtiyacı, son aylardaki bir miktar gerilemeyle birlikte eylül ayı itibarıyla 51,7 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yatırımlar ve net hata noksan kalemi katkısının yanı sıra portföy yatırımları yedi çeyrek sonra ilk kez cari açığın finansmanına pozitif katkı yapmıştır (Grafik II.2.4). Bankalar, son aylarda dış borçlarını büyük oranda yenilemiş ve eylül ayı itibarıyla 12 aylık borç yenileme oranları yüzde 100'ün üzerine çıkmıştır. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise bir miktar gerilemesine rağmen yüzde 107 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı özel sektörün yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına katkısı mevcut Rapor döneminde de devam etmiştir (Grafik II.2.5).

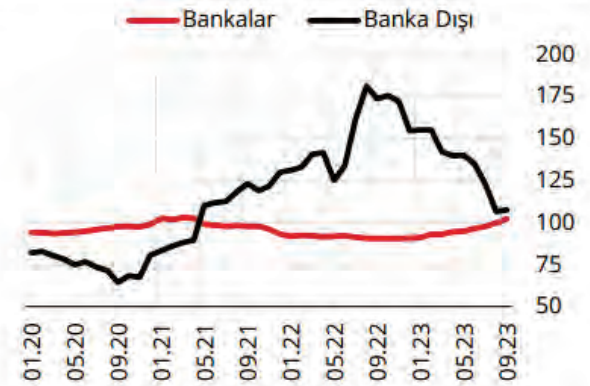
Grafik II.2.4: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB

Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

Grafik II.2.5: Dış Borç Çevirme Oranı (12 aylık, %)

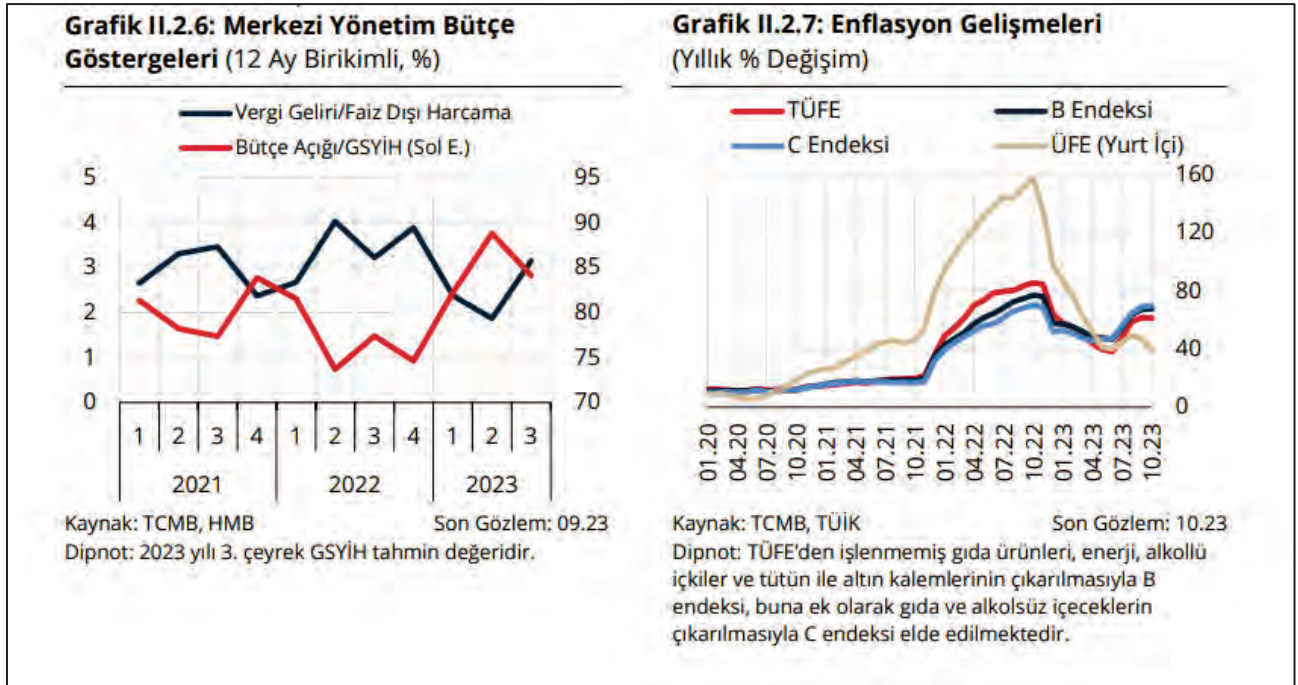


Kaynak: TCMB

Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

Kamu maliyesinde, deprem kaynaklı harcamalar ve ücret artışları bütçe dengesini olumsuz etkilemesine rağmen son dönemdeki bütçe gelirlerini artırıcı tedbirler bu etkiyi sınırlamıştır. Deprem felaketinin ve ücret artışlarının kamu maliyesi üzerindeki etkileri 2023 yılı ikinci çeyreğinde belirginleşmiş ve bu çeyrekte bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 3,8'e yükselmiştir. Bu artışta personel giderleri ve cari transferler belirleyici olurken diğer kalemlerin etkisi sınırlı kalmıştır. Öte yandan, vergi düzenlemeleriyle birlikte vergi gelirlerindeki yüksek artış, haziran ve temmuz aylarında bütçenin fazla vermesini sağlamış ve bütçe açığının milli gelire oranının üçüncü çeyrekte yüzde 2,8'e gerilemesinde önemli rol oynamıştır (Grafik II.2.6).

Döviz kuru gelişmeleri ve vergi düzenlemelerinin etkisiyle enflasyon oranı 2023Ç3'te hızlı bir yükseliş kaydetmiştir. Döviz kuru, ücret, vergi ve akaryakıt fiyat artışı gibi şokların bir anda yaşanmış olması enflasyondaki artışta önemli rol oynamıştır. Fiyatlama davranışlarında temmuz ve ağustos aylarında belirgin bir bozulma gözlenmiş, izleyen aylarda ise enflasyonun ana eğiliminin yüksek seviyelerinden gerileme kaydedilmiştir. Tüketici fiyatları enflasyonu ekim ayında aylık olarak yüzde 3,43, yıllık olarak ise yüzde 61,4 olarak gerçekleşmiştir. Aylık enflasyonda en yüksek artış yüzde 13,7 ile giyim ve ayakkabı harcamalarında gerçekleşirken, lokanta ve otel harcamaları yüzde 94,1 ile yıllık enflasyonda en yüksek artışın gerçekleştiği harcama kalemi olmuştur (Grafik II.2.7).



TCMB Finansal İstikrar Raporu – 16 Kasım 2023

Kasım ayında tüketici fiyatları yüzde 3,28 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 0,62 puan artarak yüzde 61,98 olmuştur (Grafik 1 ve Tablo 1). Bu ayda doğal gazın aylık tüketici enflasyonuna etkisi 1,01 puan, yıllık enflasyona etkisi ise 1,58 puan olmuştur. Doğal gaz etkisi arındırıldığında, mevsimsellikten arındırılmış tüketici enflasyonundaki yavaşlama eğiliminin sürdüğü izlenmiştir (Grafik 2). Bu dönemde B endeksinin yıllık değişim oranı 0,34 puan azalarak yüzde 67,27 olurken C endeksinin yıllık değişim oranı 0,13 puan ile sınırlı bir oranda artarak yüzde 69,89 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık tüketici enflasyonuna katkılar incelendiğinde, bu dönemde enerji, alkol-tütün-altın ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,39, 0,31 ve 0,16 puan artarken, gıda ve temel mallar gruplarının katkıları sırasıyla 0,84 ve 0,40 puan düşmüştür.

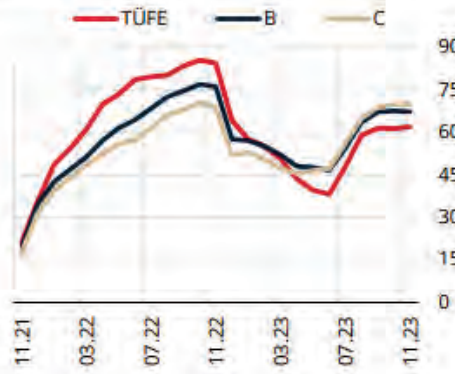
Mevsimsellikten arındırılmış verilerle incelendiğinde, C endeksinde daha belirgin olmak üzere B ve C endekslerinde aylık artışlardaki zayıflama devam etmiştir (Grafik 3). Fiyat artışları, B endeksinin oluşturan gruplardan işlenmiş gıdada bir önceki aya kıyasla güçlenirken, hizmet ve temel mallarda yavaşlama kaydetmiştir (Grafik 4). Yayılım endeksi, medyan enflasyon, SATRIM gibi alternatif göstergeler de enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamayı teyit etmiştir. Hizmet fiyatları kasım ayında yüzde 2,76 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 1,06 puan artışla yüzde 89,71 seviyesine ulaşmıştır (Grafik 5). Bu dönemde, kira alt grubunda aylık

artışın (yüzde 5,97) bir önceki aya kıyasla hız kesmesi dikkat çekmiş, diğer taraftan alt grup yıllık enflasyonu 5,14 puan artışla yüzde 105,81 seviyesine ulaşmıştır. Haberleşme alt grubunda yüzde 5,20 ile güçlenen aylık fiyat artışında cep telefonuyla yapılan görüşme ve internet ücretlerinde devam eden yükselişler belirleyici olmuştur. Lokanta-otel grubunda yemek hizmetlerinde aylık fiyat artışı yavaşlarken, konaklama fiyatlarındaki düşüş devam etmiştir.

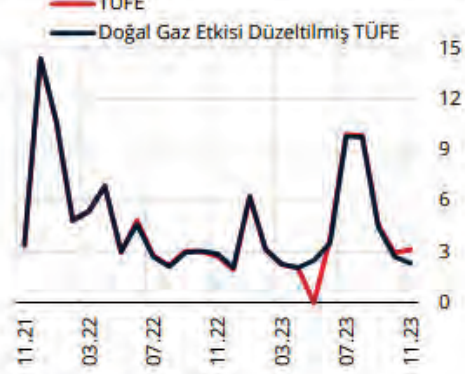
Kasım ayında diğer hizmetler alt grubundaki ılımlı artış (yüzde 1,73) bu grupta yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmiştir. Akaryakıt fiyatlarındaki düşüşün de etkisiyle, bu dönemde ulaştırma hizmetlerinde fiyatlar (yüzde 0,14 ile) görece yatay seyretmiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu 0,81 puan düşüşle yüzde 52,24 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 6). Yıllık enflasyon dayanıklı mallarda gerilerken, diğer alt gruplarda yükselmiştir. Dayanıklı mal (altın hariç) fiyatları kasım ayında önceki aya benzer şekilde sınırlı bir artış (yüzde 0,66) sergilemiştir. Bu dönemde, elektrikli ve elektriksiz ev aletleri fiyatları (yüzde -0,28) gerilemiş, otomobil fiyatları (yüzde 0,66) ılımlı bir şekilde yükselmiş, mobilya fiyatlarındaki artış (yüzde 1,79) ise bir miktar daha yüksek gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler neticesinde, dayanıklı mal grubunda yıllık enflasyon 2,84 puan düşüşle yüzde 59,31 seviyesine gerilemiştir. Diğer temel mallar alt grubunda fiyatlar yüzde 2,66 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,72 puan yükselerek yüzde 50,14 olarak gerçekleşmiştir. Ev ile ilgili temizlik malzemeleri ve kişisel bakım ürünleri bir önceki aya benzer şekilde fiyat artışlarıyla öne çıkan alt kalemler olmuştur. Giyim ve ayakkabı alt grubunda ise fiyatlar mevsimsel eğiliminin aksine bu dönemde yüzde 0,38 oranında gerilemiştir. Enerji fiyatları kasım ayında yüzde 9,98 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 9,58 puan artarak yüzde 21,18 olmuştur (Grafik 7). Grup aylık fiyat artışında, 25 metre küpü bedelsiz olarak kullanılan doğal gaz kalemindeki tüketim artışına paralel olarak sepete yansıyan fiyatların yükselmesi etkili olmuştur. Küresel enerji fiyatlarıyla uyumlu şekilde katı yakıt fiyat artışı (yüzde 1,95) yavaşlarken, tüp gaz fiyatları bu dönemde yataya yakın seyretmiştir. Şebeke suyu fiyatlarındaki artış da yüzde 2,90 ile yavaşlarken, uluslararası petrol fiyatları öncülüğünde akaryakıt fiyatları yüzde 1,06 oranında gerilemiştir. Gıda ve alkolsüz içecekler grubu fiyatları kasım ayında yüzde 2,78 oranında artmış, yıllık enflasyon 4,83 puan azalarak yüzde 67,16 olmuştur (Grafik 7). Yıllık enflasyon işlenmemiş gıdada 9,55 puan azalışla yüzde 80,85'e, işlenmiş gıdada ise 1,38 puan düşüşle yüzde 57,23'e gerilemiştir (Grafik 8). Mevsimsellikten arındırılmış veriler, meyve fiyatlarında ılımlı artışa, sebze ise gerilemeye işaret etmiştir. Taze meyve ve sebze dışı gıdada fiyat artışları gücünü korumuştur. Diğer işlenmemiş gıdadaki aylık artışta bakliyat, pirinç ve beyaz et kalemleri öne çıkmıştır. İşlenmiş gıda grubunda aylık artış (yüzde 4,95) güçlenirken, süt ve süt ürünleri, işlenmiş et ürünleri, katı-sıvı yağlar ile konserve sebze ürünlerindeki fiyat artışları dikkat çekmiştir. Tütün ürünlerinde üretici firma kaynaklı fiyat artışlarının (yüzde 10,02) etkisiyle, alkollü içecekler ve tütün grubunda fiyatlar yüzde 9,16 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 9,38 puan artışla yüzde 71,35 olmuştur. Yurt içi üretici fiyatları kasım ayında yüzde 2,81 oranında artmış, yıllık enflasyon 2,86 puan artışla yüzde 42,25'e yükselmiştir (Grafik 9 ve Tablo 2). Bu artışta enerji grubu öne çıkmıştır. Sanayi elektrik tarifeleri ile sanayi ve elektrik üreticileri doğal gaz tarifelerinde ekim ayında yapılan ayarlamaların etkisi kasım ayında elektrik, gaz, buhar, iklimlendirme (yüzde 10,99) grubu üzerinde gözlenmiştir. Bu çerçevede, enerji grubunda fiyatlar aylık bazda yüzde 3,46 artarken yıllık enflasyon negatif bölgedeki seyrini sürdürmüştür (Grafik 10). Alt gruplar bazında, en belirgin aylık artış enerji grubundan sonra yüzde 3,07 ile dayanıksız tüketim mallarında izlenirken, bu dönemde sermaye ve ara malları sırasıyla yüzde 2,85 ve yüzde 2,50 oranlarında artmıştır. Sektörel bazda ise metal cevherleri, tütün, deri ile ağaç mantar ürünleri fiyat artışlarıyla öne çıkmıştır.

Grafik ve Tablolar

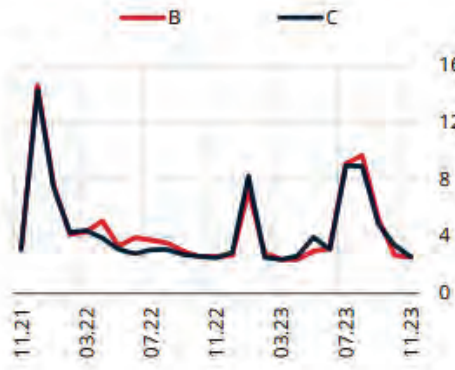
Grafik 1: TÜFE, B ve C
(Yıllık % Değişim)



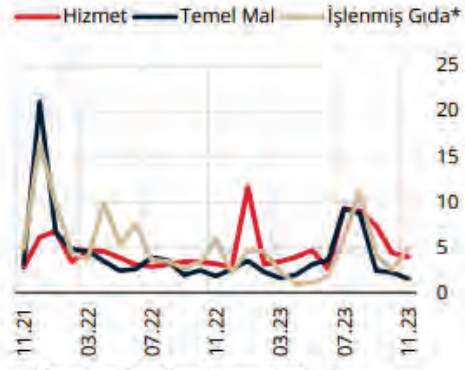
Grafik 2: TÜFE ve Doğal Gaz Etkisi
Düzeltilmiş TÜFE (Mev. Ar., Aylık % Değişim)



Grafik 3: B ve C Endeksi
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)

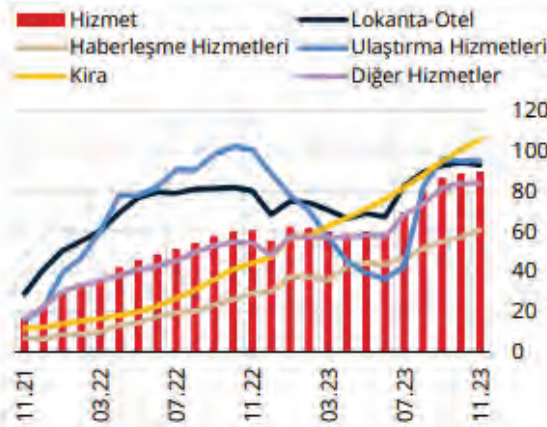


Grafik 4: B Endeksinin Ana Bileşenleri
(Mev. Ar., Aylık % Değişim)

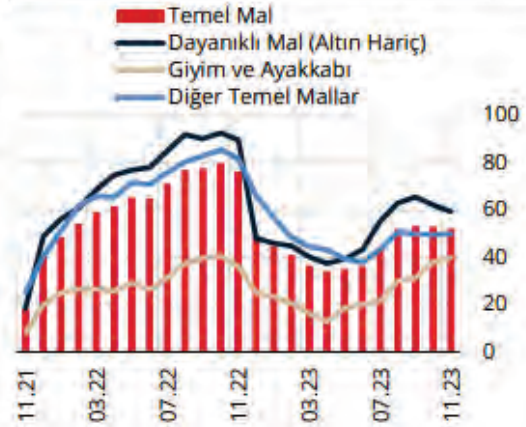


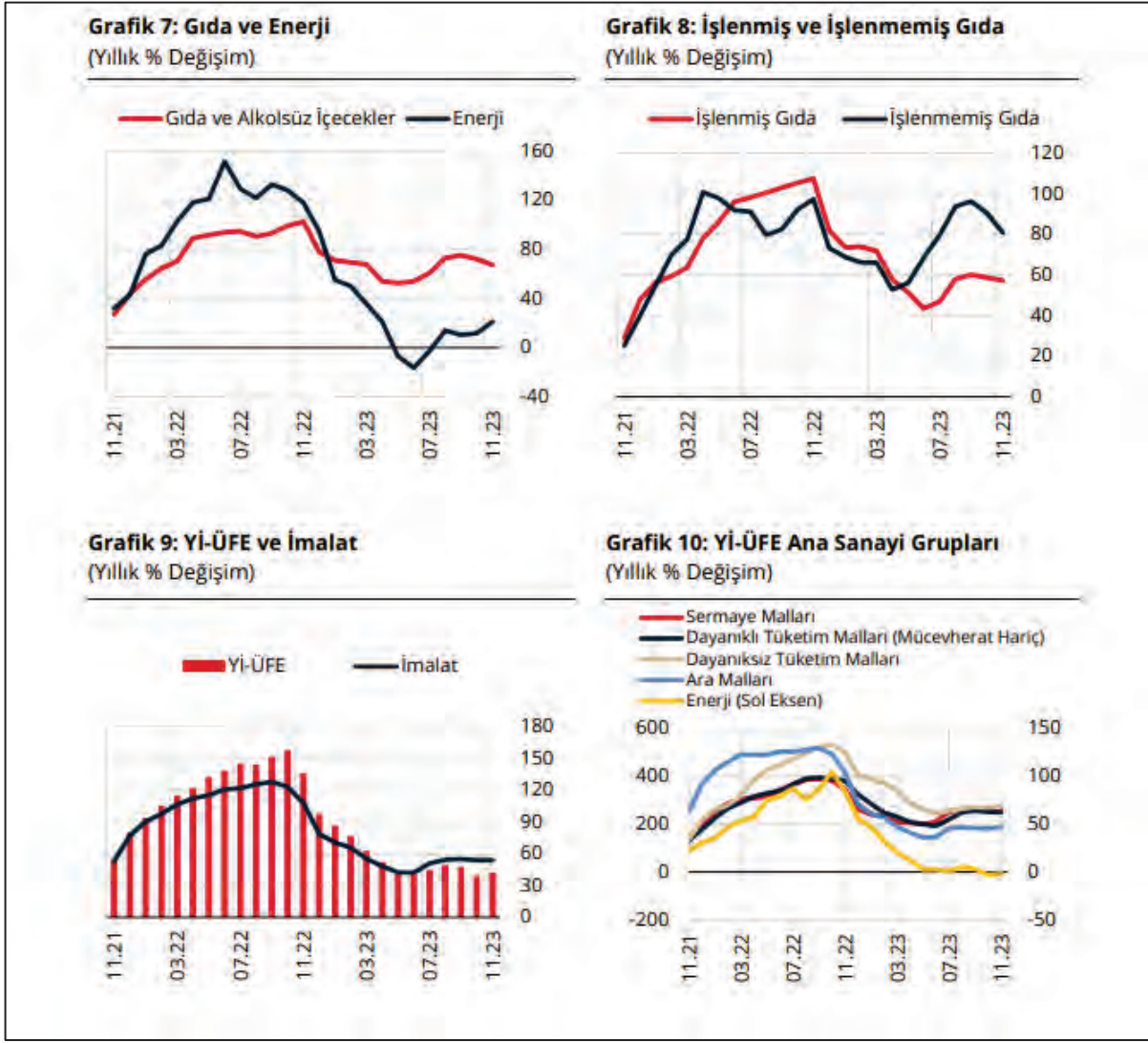
* İşlenmiş gıda grubunda mevsimsel etki bulunmamaktadır.

Grafik 5: Hizmetler (Yıllık % Değişim)

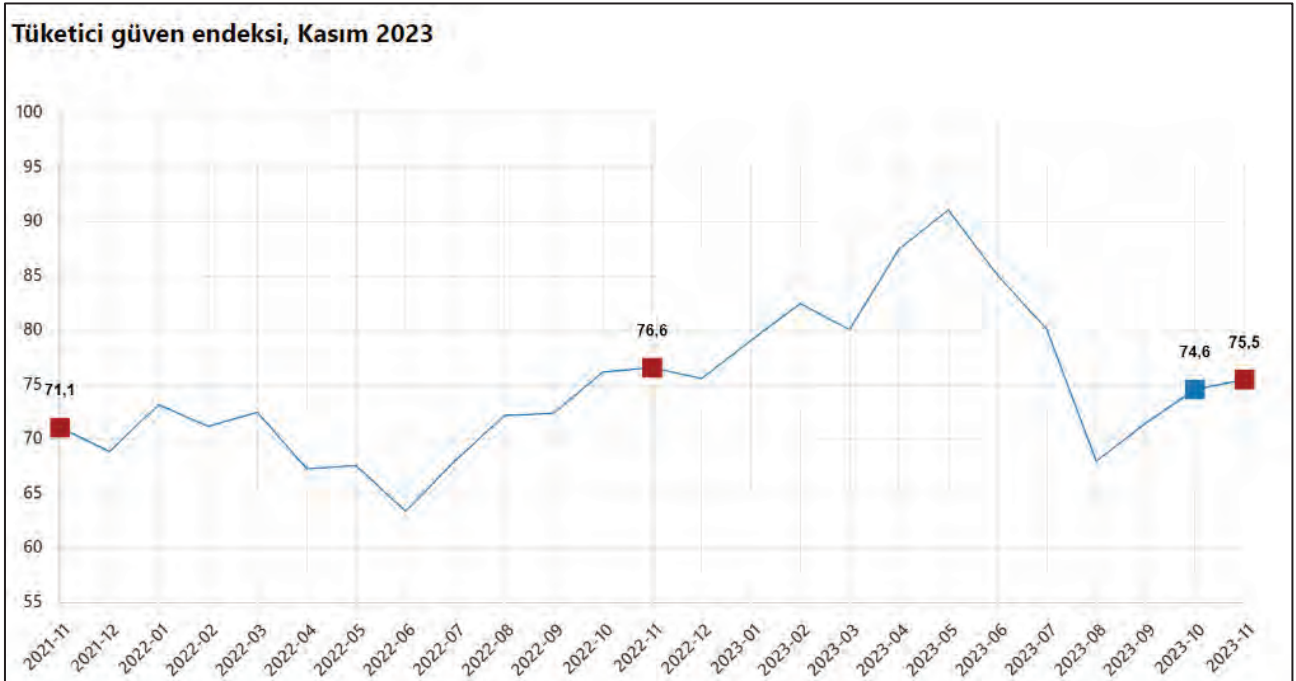


Grafik 6: Temel Mallar (Yıllık % Değişim)





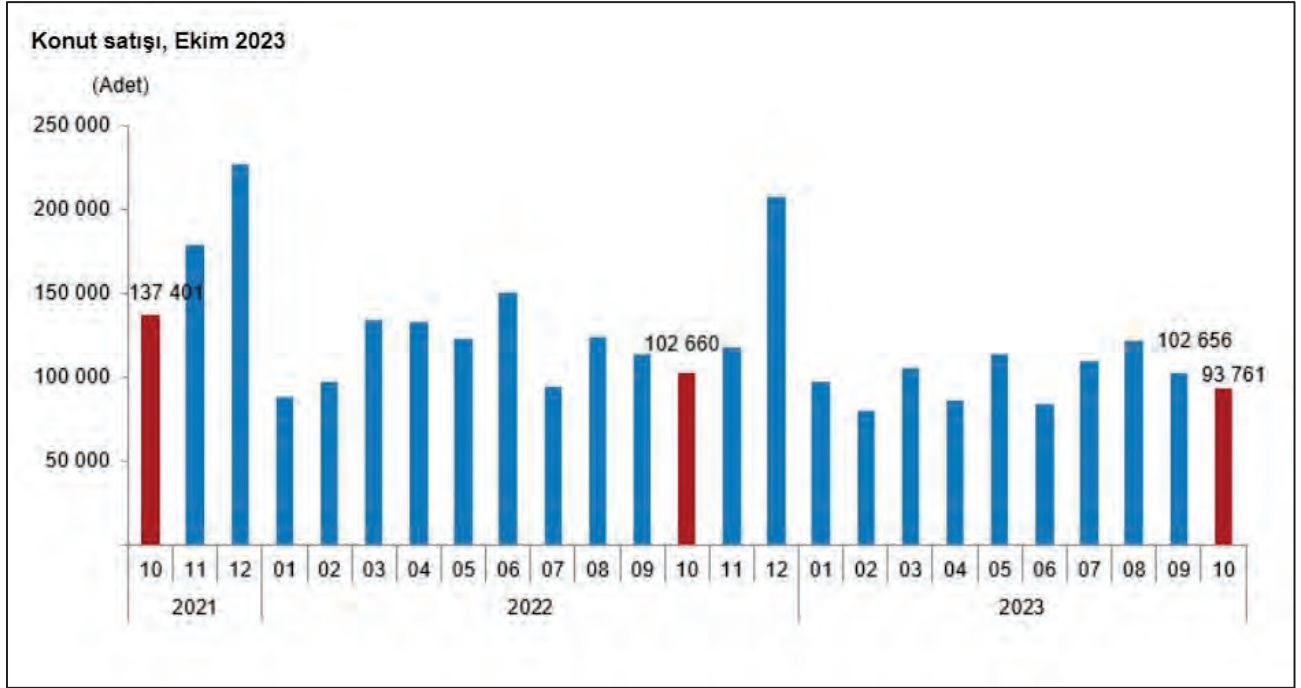
Kaynak: TCMB Kasım Ayı Fiyat Gelişmeleri (05 Aralık 2023)



Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu.



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,3 azalışla 993 bin 835 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Ekim 2023						
	Ekim			Ocak - Ekim		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İpotekli satış	5 577	13 268	-58,0	166 461	241 869	-31,2
Diğer satış	88 184	89 392	-1,4	827 374	917 984	-9,9
Satış durumuna göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İlk el satış	29 230	32 692	-10,6	297 827	344 810	-13,6
İkinci el satış	64 531	69 968	-7,8	696 008	815 043	-14,6

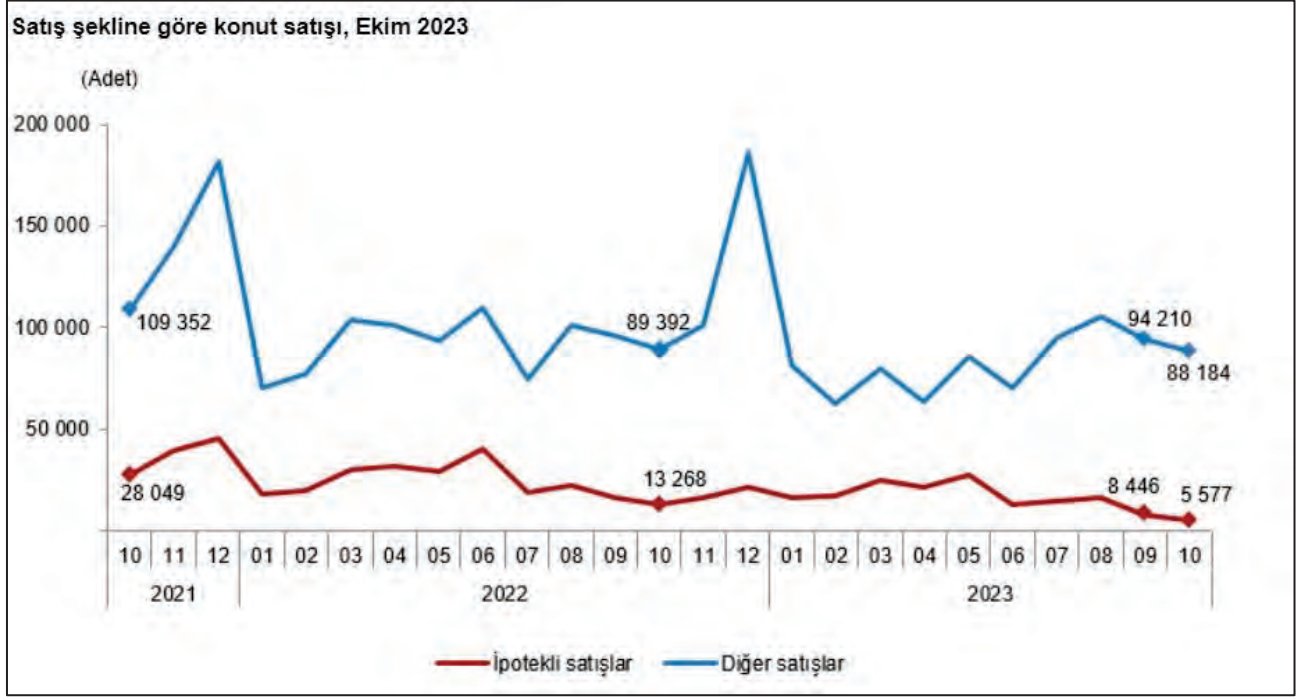
İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu.



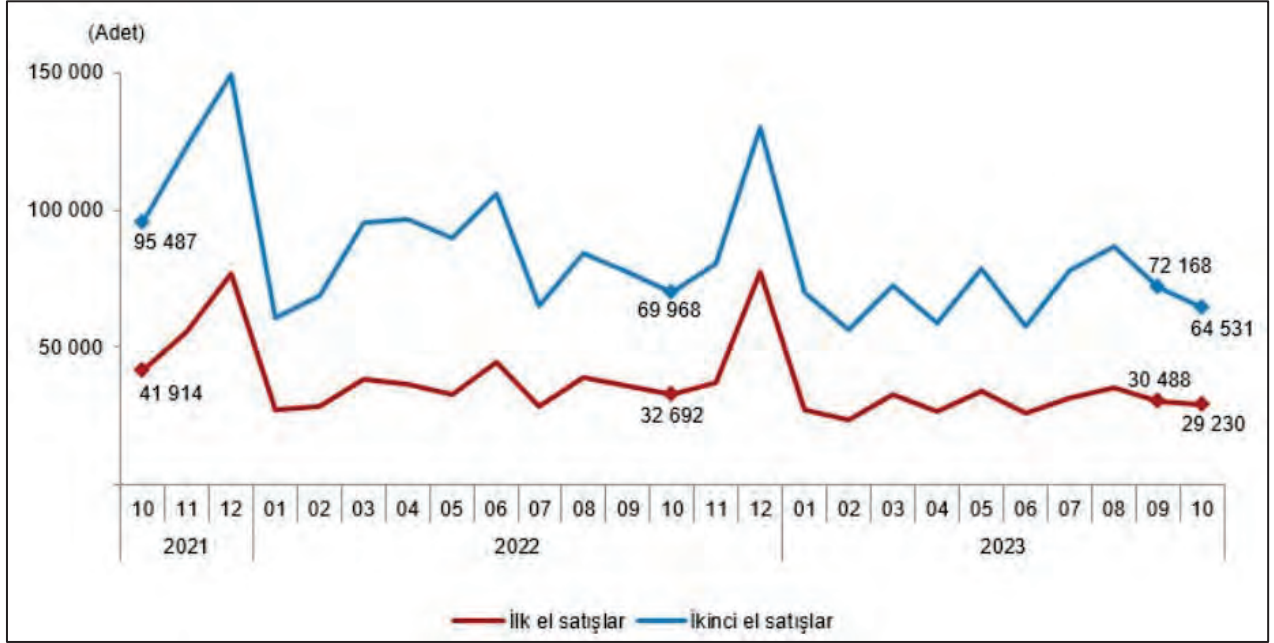
İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

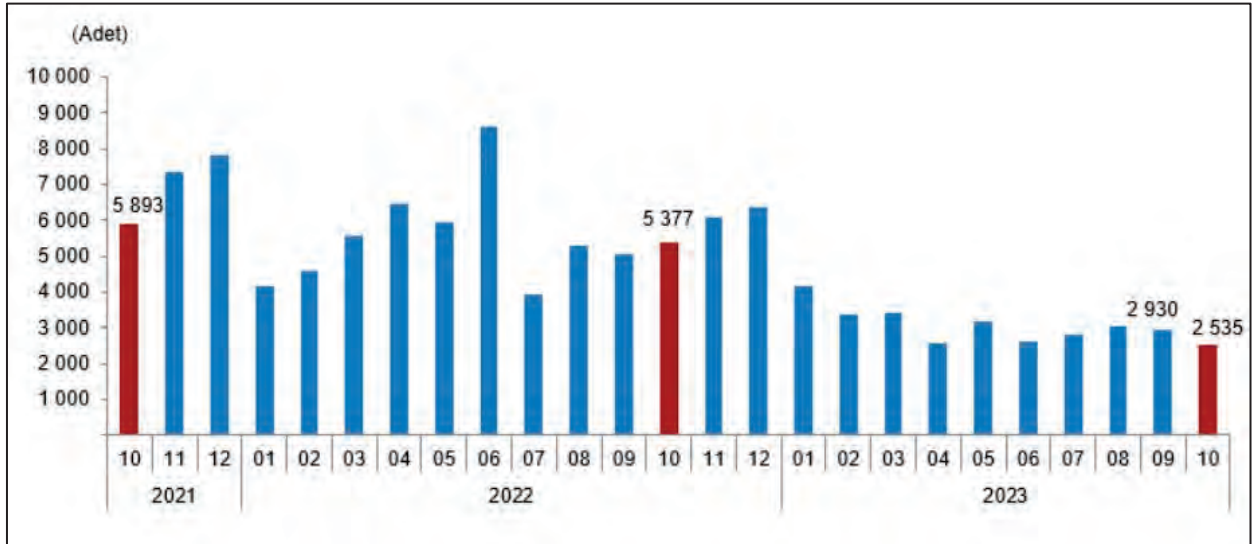
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023



Yabancılarla Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleşti

Yabancılarla yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,9 azalarak 2 bin 535 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %2,7 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırayı 931 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 758 konut satışı ile İstanbul ve 294 konut satışı ile Mersin izledi

Yabancılarla yapılan konut satışı, Ekim 2023

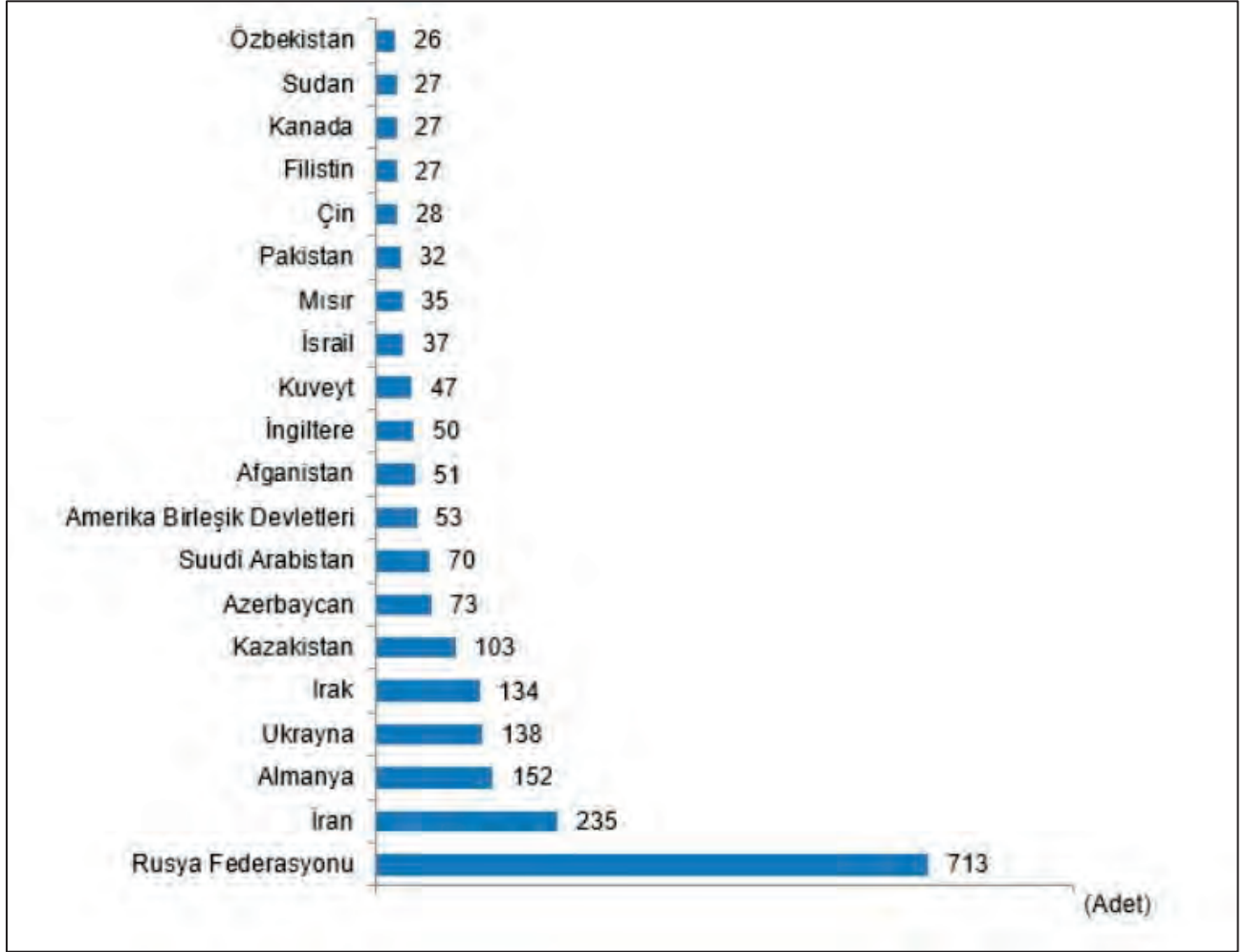


Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %44,4 azalarak 30 bin 599 oldu..

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2023



TÜRKİYE İLK 10 AYDA 15,5 MİLYON ZİYARETÇİ AĞIRLADI

Türkiye 2023 yılının ilk 10 ayında toplam 44 milyon 200 bin 79 ziyaretçiyi ağırladı.

Ocak-Ekim 2023 döneminde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında geçtiğimiz yılın aynı dönemine oranla yüzde 11,58 artış yaşandı.

İlk 10 ayda Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre Rusya Fed. %13,21 (5 838 203) ile birinci, Almanya %12,93 (5 715 838) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %8,14 (3 598 870) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir.

Ekim Artış Oranı 16,19

Türkiye'ye bu yılın Ekim ayında gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 3,83 artışla 4 milyon 987 bin 112 olarak gerçekleşti.

Ekim ayında en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise yine bir önceki yılın aynı ayına oranla Almanya yüzde 17,26 ile birinci, Rusya Fed. Yüzde 13,48 ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) yüzde 8,85 ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir.

(24.11.2023)-Kültür ve Turizm Bakanlığı



4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun % 50,1'ini erkekler, % 49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus (1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun % 49,5'ini erkekler, % 50,5'ini kadınlar oluşturdu.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

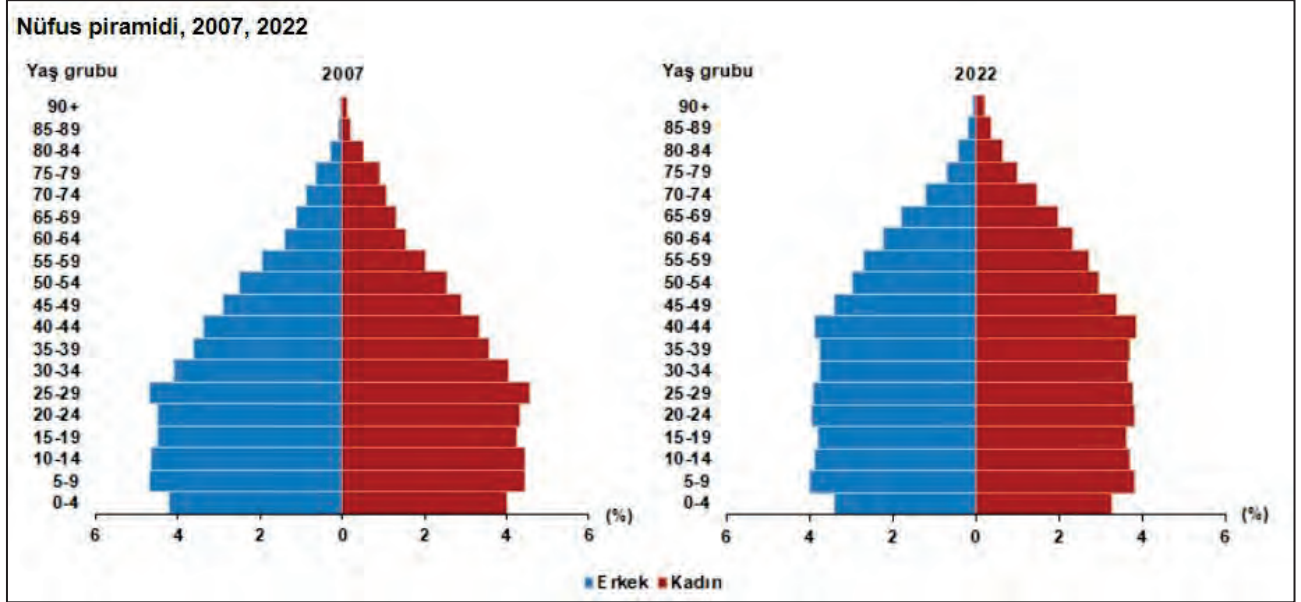
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 907 951	7 955 820	7 952 131	18,65	18,63	18,68
Ankara	5 782 285	2 856 479	2 925 806	6,78	6,69	6,87
İzmir	4 462 056	2 215 716	2 246 340	5,23	5,19	5,28
Bursa	3 194 720	1 595 869	1 598 851	3,75	3,74	3,76
Antalya	2 688 004	1 351 702	1 336 302	3,15	3,17	3,14

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

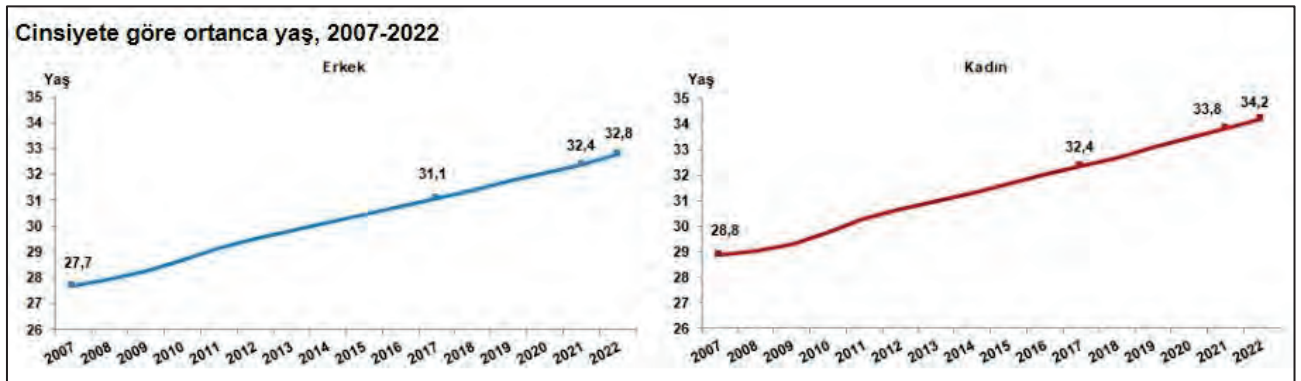
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 33,5'e yükseldi

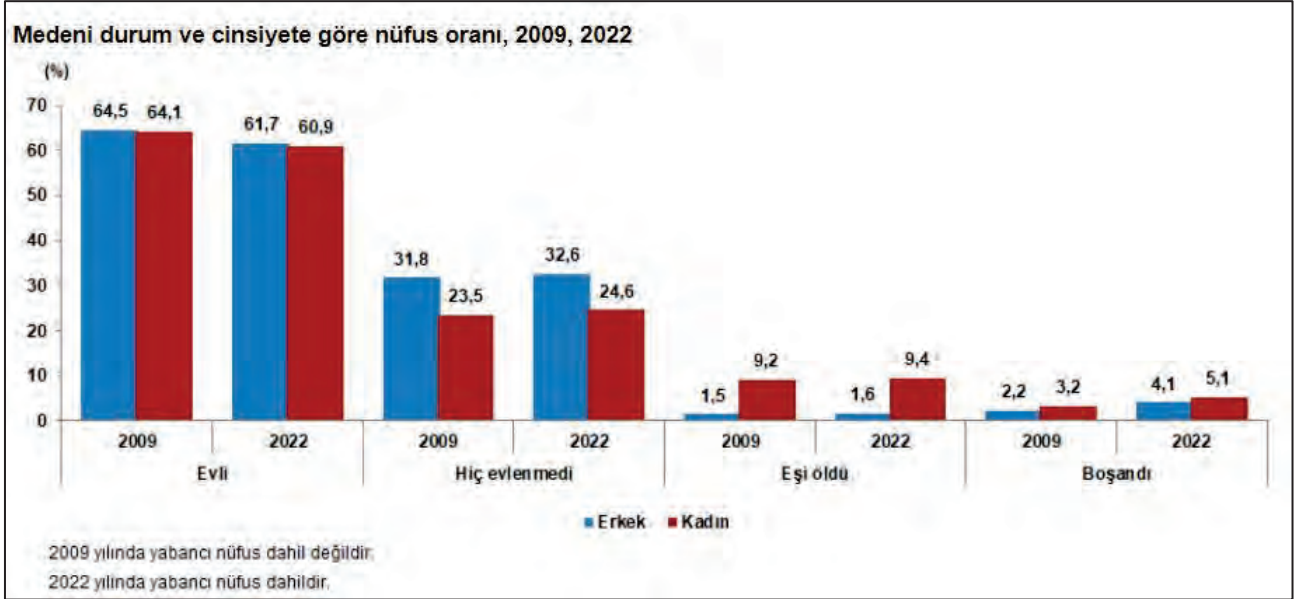
Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.



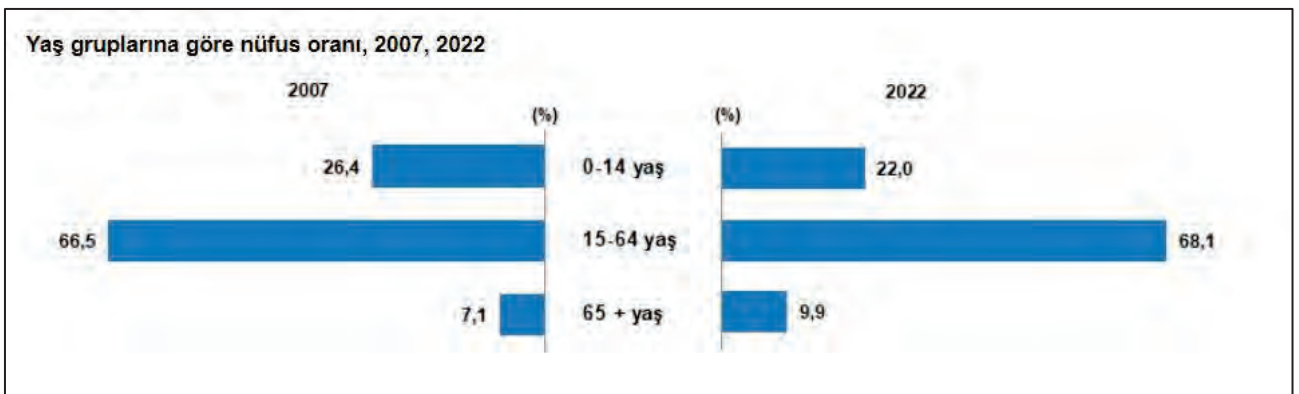
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

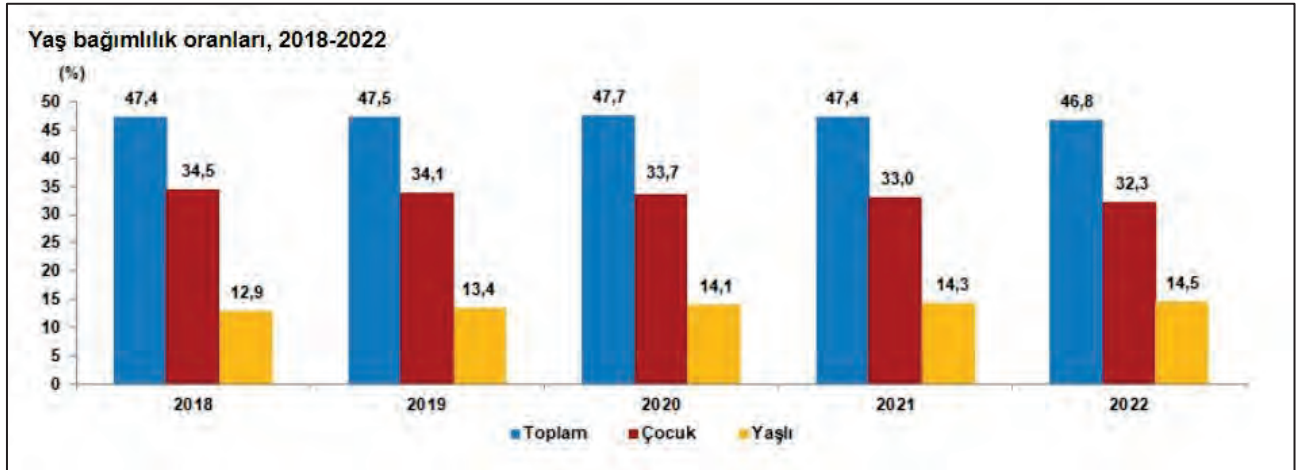
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düştü.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 3 bin 62 kişi düştü

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

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

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

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



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve 3. Köprü olan Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

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

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

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

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

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

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

4. 1. 2. 2. İlçe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

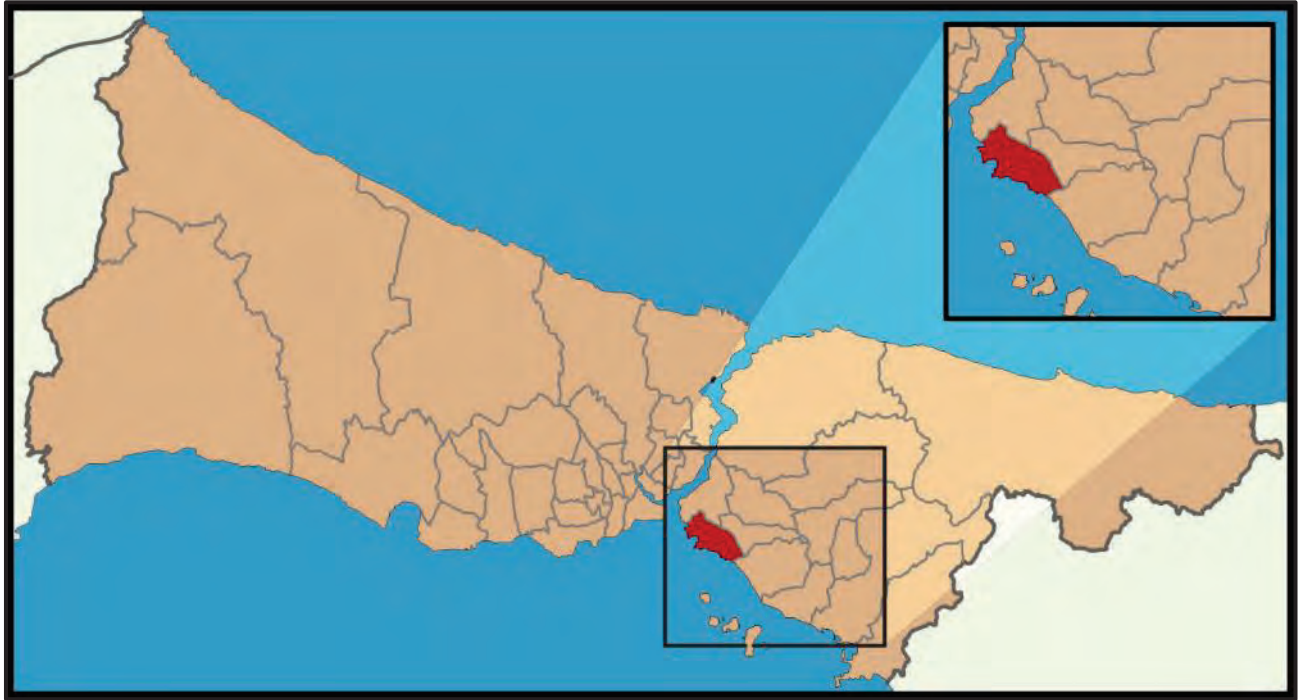
Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

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

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

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

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



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

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

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

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

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi talep edilen B blok 28 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz, mahallinde yapılan incelemelerde; konumlu olduğu ana yapının halihazır inşaat seviyesi itibari ile projesine uygun kaba inşaatının tamamlandığı, ince işlerin sürdüğü tespit edilmiştir. Projesine aykırı bir imalata rastlanmamıştır. Halihazırda % 70 inşaat seviyesindedir.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat görülmemiştir.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

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

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

Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık Emsaller

Emsal 1:	Class Emlak- 0532 224 27 15	
Taşınmazın 490 m güneybatısında; tapuda İbrahimağa mahallesi 1304 ada 1 parselde kain; binada 200 m2 bodrum + 500 m2 zemin+ 350 m2 asma katlı dükkan; 95.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın kirasının 160.000-TL/ay olduğu beyan edilmiştir. (asma kat; Z/2,5, bodrum kat; Z/5 kabulüyle; zemin kat için ~140.000-TL/m2)		
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-tepe-nautilus-karsisi-cadde-uzerinde-satilik-dukkani-1134714470/detay		
Emsal 2:	Koşuyolu Duru Emlak- 0530 569 13 12	
Taşınmazın 820 m kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 841 ada 31 parselde kain; 253 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam 90 m2 bodrum + 90 m2 zemin + 100 m2 1. Normal + 100 m2 2. Normal+ 30 m2 çatı katı olan ticari kullanılan bina; 95.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2,5, 2. Kat Z/2,5, Çatı kat Z/3, bodrum kat; Z/4 kabulüyle; zemin kat için ~470.000-TL/m2)		
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-caddesi-uzerinde-700-m2-5-katli-kose-mustakil-bina-1089512628/detay		
Emsal 3:	Kaçmaz Emlak- 0530 527 36 16	
Taşınmazın 25 m kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 860 ada 121 parselde kain; 183,5 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam 75 m2 bodrum + 75 m2 zemin + 85 m2 1. Normal + 85 m2 2. Normal katı olan ticari kullanılan bina; 60.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2, 2. Kat Z/2, bodrum kat; Z/3 kabulüyle; zemin kat için ~324.000-TL/m2)		
https://www.kacmazemlak.com/konut/satilik/apartman-bina/kosuyolu-cadde-uzerinde-mustakil-4-katli-komple-ticari-231328.html		

Emsal 4:	Favori Gayrimenkul -0532 644 71 32
Taşınmazın 520 m kuzeyinde Emniyet Müdürlüğü'nün karşısında, Koşuyolu Bankalar Bölgesinde (Koşuyolu Caddesine cepheli) tek yönde bitişik tapuda Mecidiye Mah. 1132 ada 133 parselde kain 228 m2 arsa üzerinde müstakil 650 m2 olduğu düşünülen; bodrum 75 m2 , zemin 85 m2 , 1. , 2., ve 3. Normal katlar 85 er m2, çatı katı 40 m2; bina; 70.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2,5, 2. Kat Z/2,5, 2. Kat Z/2,5, Çatı kat Z/3, bodrum kat; Z/4 kabulüyle; zemin kat için ~318.000-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/listing/emlak-is-yeri-satilik-favori-gayrimenkul-okan-yigit-den-kosuyolu-nda-satilik-plaza-766533581/detail	

Emsal 5:	Sinan Sökmen -0535 966 30 93
Taşınmazın 950 m güneyinde, Yıldızbakkal Bölgesinde) tek yönde bitişik tapuda Hasanpaşa Mah. 464 ada 94 parselde kain yeni binada; bodrum 150 m2, zemin 150 m2, 1. kat 150 m2, dükkan; 37.500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2,5, bodrum kat; Z/4 kabulüyle; zemin kat için ~151.500-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-acibadem-yildizbakkal,da-satilik-dukkani-1124113143/detay	

Emsal 6:	Remax Yıldız Emlak- 0532 434 83 62
Taşınmazın 475 m kuzeyinde; Mahmut Yesari Caddesi No: 87 konumunda, tapuda Mecidiye mahallesi 991 ada 22 parselde kain; 252 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam, 90 m2 zemin +100 m2 1. Normal ticari kullanılan bina; 23.500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2, kabulüyle; zemin kat için ~168.000-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-mustakil-252m2-arsa-icinde-2,5-katli-bina-1127850814/detay	

Emsal 7:	Red Partners Emlak- 0541 349 65 41
Taşınmazın 550 m güneybatısında; Tepe Nautilus Doğu kapısında, tapuda ibrahimağa mahallesi 1304 ada 19 parselde kain; binada 80 m2 zemin+ 30 m2 kış bahçesi olan dükkan; 15.950.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (zemin kat için ~198.000-TL/m2 kıymet takdir edilmiştir)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-firsat-tepe-nautilus-avm-nin-karsisinda-tab.degeri-yuksek-dukkkan-1137348810/detay	

Satılık Arsa

Emsal 1:	Coldwell Banker Real- 0535 524 52 16
Taşınmazın 345 m güneybatısında; tapuda ibrahimağa mahallesi 1064 ada 35 parselde kain; 1338 m2 arsa üzerinde Bodrum + Zemin + 3 normal katlı komple bina; 129.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. Bina metruk olduğundan yıkılması zaruridir. Arsası için birim fiyat (96.400-TL/m2 arsa) Parselin 0,25 taks, 4 kat imarı vardır.	
https://www.emlakjet.com/ilan/kadikoy-kosuyolu-mah-1338-m2-satilik-arsa-14065832/	

Emsaller Ve Yorumlanması

E-1	Tepe Nautilus Batı Kapısının da bulunduğu, Kadıköy den E-5 Karayoluna bağlantısının sağlandığı tek yönlü Fatih Sokağa cephesi bulunmaktadır. Taşınmaza önünde araç otoparkı olması itibari ile avantajlı olup, çok sayıda aracın geçiş güzergahının da olması ce görülebilirliği reklam kabiliyetini artırmakla birlikte, geçen araç sayısının fazlalığı cafe restaurant benzeri faaliyet konularında kullanılması açısından olumsuz olarak görülebilir. Alanının büyüklüğü nedeni ile taşınmaza nazaran dezavantajlıdır.
E-2	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin en yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde yer alan bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Her türlü iş potansiyeli ve Cafe -restaurant fonksiyonlu kullanıma haiz bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. İş bu taşınmaz caddenin iyi konumlu lokasyonunda yer almaktadır. Pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-3	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Muhittin Üstündağ Caddesi üzerinde bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır, ancak pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir. Ticari kabiliyeti, taşınmazdan biraz daha iyidir.
E-4	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi ne paralel olan bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-5	Yıldızbakkal da bulunan iş bu taşınmazın önünde araç park imkanı olmayıp, dekorasyonu kaba halde teslim edilmektedir. Değerleme konusu taşınmaza nazaran ticari kabiliyeti zayıftır. Büyüklük dezavantajı bulunmaktadır.
E-6	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi ne paralel olan bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmazdan düşüktür.
E-7	Tepe Nautilus Batı Kapısının da bulunduğu, Kadıköy den E-5 Karayoluna bağlantısının sağlandığı tek yönlü Fatih Sokağa cephesi bulunmaktadır. Taşınmaza nazaran, önünde araç otoparkı olmaması itibari ile dezavantajlı olup, Tepe Nautilus kapısına oldukça yakın olması avantaj olarak görülebilir. Ticari kabiliyeti yüksektir. Alanının küçüklüğü nedeni ile taşınmaza nazaran avantajlıdır. Yine taşınmaz gibi ön kullanım alanının olması pozitif özelliktir.
Arsa Emsali	Taşınmazın arsa birim fiyatı 96.400-TL/m2 olup, Değerleme konusu taşınmazla benzer imar şartlarındadır. Değerleme konusu taşınmazın, prestijli nitelikli proje içinde olması da dikkate alındığında iş bu taşınmaza nazaran arsasının % 15 civarında daha kıymetli olması beklenir. $96.400\text{-TL/m}^2 \times 1,20 = \sim 115.000\text{-TL/m}^2$ arsa değerinde olacağı kabul edilirse; arsa payı 127,82 m2 olan değerlendirme konusu taşınmazın arsa payı değerinin $\sim 15.000.000\text{-TL}$ civarında olması beklenir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (zemin kat birim değer)

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Zemin kat için takdir edilmiş Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	140.000 TL	470.000 TL	324.000 TL	318.000 TL	151.500 TL	168.000 TL	198.000 TL
Pazarlık Payı %	0%	25%	5%	12%	5%	2%	5%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	140.000 TL	352.500 TL	307.800 TL	279.840 TL	143.925 TL	164.640 TL	188.100 TL
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	0%	-11%	-11%	0%	10%	5%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	-20%	-17%	0%	10%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	14%	5%	5%	0%	0%	5%	5%
Bina yaşı düzeltmesi %	14%	0%	0%	0%	0%	5%	5%
Büyüklük ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	198.800 TL	260.850 TL	237.006 TL	279.840 TL	172.710 TL	189.336 TL	206.910 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	220.779 TL						

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

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

Taşınmazın tamamlanması durumu Değerleme konusu taşınmazın değeri, aşağıdaki tabloda olduğu gibi:

Kat	Yasal Durum Değeri (TL)		
	Alan (m ²)	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m ²	~ 220.000-TL/m ²	33.440.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m ²	~ 90.000-TL/m ²	8.100.000.-TL
		toplam	41.540.000.-TL

Takdir edilmiştir. Teras kullanımının katma değeri; birim fiyatlar içinde dikkate alınmıştır.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

Taşınmazın eksik imalat değerinin takdirinde bu yöntemden faydalanılmıştır.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

Değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer tespit ve analizler

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

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

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

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

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

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:

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

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

- Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

Tehditler:

-

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi bölümünde verilen hesaplamalar neticesinde tamamlanması durumu için;

Kat	Yasal-Mevcut Durum Değeri (TL)		
	Alan (m ²)	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m ²	~ 220.000-TL/m ²	33.440.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m ²	~ 90.000-TL/m ²	8.100.000.-TL
		toplam	41.540.000.-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Eksik imalat bedeli hesabı*;

$$152 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 = 242 \text{ m}^2 \times 26.610\text{-TL/m}^2 = 6.440.000\text{-TL} \times 0,30 = \sim 1.930.000\text{-TL (yapıdaki eksiklik)}$$

Taşınmaz değerinin; arsa +yapı+şerefiye gibi 3 kalemden oluşmasından hareketle, eksik imalatın sadece inşaat maliyetindeki eksiklik olarak görülemeyeceği öngörülerek eksik imalat değeri 3.000.000-TL olarak öngörülmüştür.

<https://doc.mimarlarodasi.org/assets/docs/birim-maliyetler/01-ekim-31-aralik-2023-yapi-birim-maliyetleri-1.pdf>

(3.sınıf konut birim değeri kullanılmıştır)

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

$$41.540.000\text{-TL} - 3.000.000\text{-TL} = 38.540.000\text{-TL (halihazır % 70 inşaat seviyesi için değeri)}$$

Takdir edilmiştir.

KDV Hariç değeri	KDV Dahil (% 20*) Değeri
38.540.000-TL	46.248.000-TL

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

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

Taşınmazın halihazırda inşaa seviyesi ~%70 kabul edilmiş olup, eksik imalatları bedeli ~3.000.000-TL öngörülmektedir. Tamamlanması durumu değerinden eksik imalat bedeli düşülerek halihazır durum değeri takdir edilmiştir.

31.12.2023 tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için;

Yasal-Mevcut Durum Adil Piyasa Satış Değeri;

38.540.000-TL (Otuz sekiz Milyon Beş yüz kırk bin Türk Lirası) (KDV Hariç)

46.248.000-TL (Kırk altı milyon iki yüz kırk sekiz bin Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir. Değerler KDV hariç verilmiştir.

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

LİDER

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Atıl Uzun SPK L.No: 400244	Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515

NOT:

- Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 63 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.
- İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.
- Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.
- Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır.

EKLER

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