



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.

RAPOR TARİHİ: 06.08.2024
RAPOR NO: 2024-OZ-165

**ATIL
UZUN**

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

Tarih: 06/08/2024
15:39

**HALİL
İBRAHİM
BEKTAS**

Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL İBRAHİM
BEKTAS tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/08/2024
15:50

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02.07.2024 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	06.08.2024 tarih ve 2024-OZ-165 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 30.06.2024 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, ayrık 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.

30.06.2024 tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için;

Yasal-Mevcut Durum Adil Piyasa Satış Değeri;

42.530.000-TL (Kırk iki milyon beş yüz otuz bin Türk Lirası) (KDV Hariç)

51.036.000-TL (Elli bir milyon otuz altı 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	11
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	26
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	30
4. 1. 2. 1. İl	30
4. 1. 2. 2. İlçe	32
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	35
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	35

4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	35
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	35
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	35
Emsaller	36
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	38
Emsaller Ve Yorumlanması	38
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	39
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	40
5.4 Diğer tespit ve analizler	40
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	41
7. SONUÇ	42
EKLER	43

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.07.2024 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 06.08.2024 tarihinde, 2024-OZ-165 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 30.06.2024 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	:	03.07.2024-05.08.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.07.2024 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. 31.12.2023 tarihli 2023-OZ-295 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 işgal 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; 30.06.2024 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

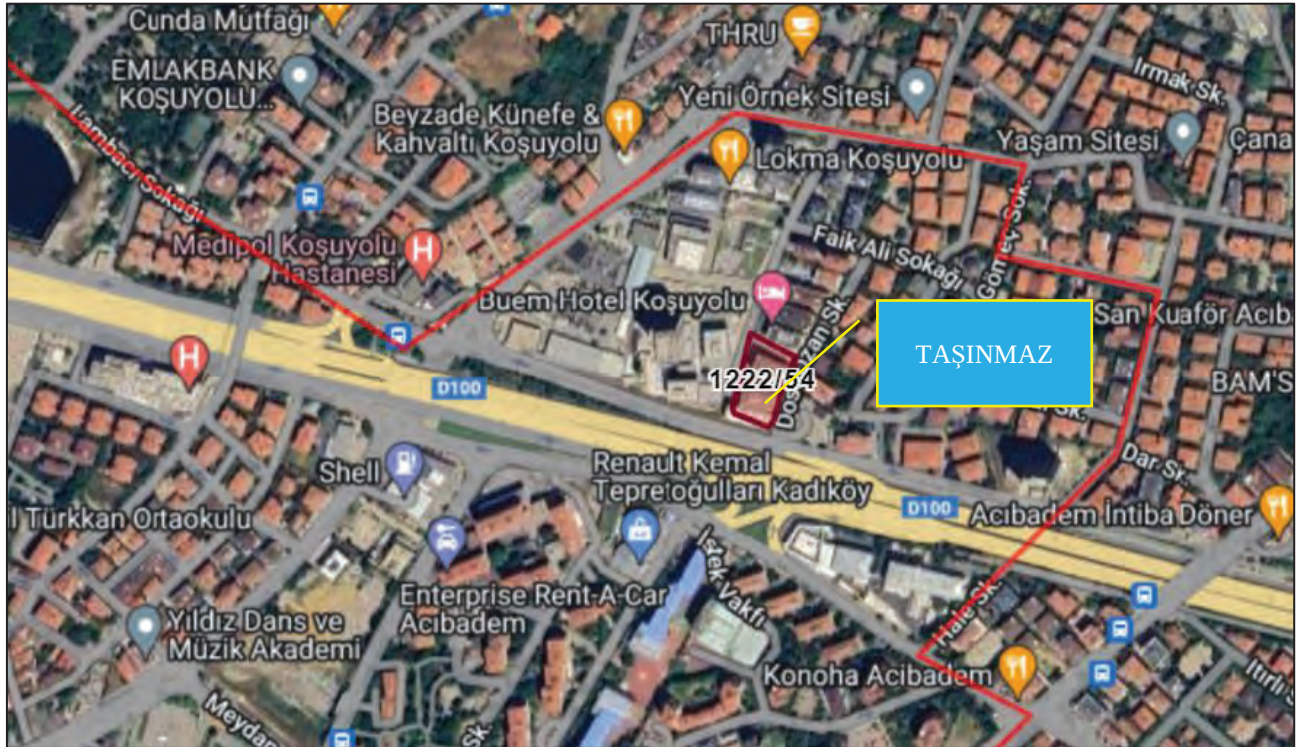
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d (tapu da 28 nolu) posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Sur Yapı Excellence projesinin 54 Parsel etabında yer almaktadır.

Bölge Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde 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, Tepe Nautilus AVM, Koşuyolu Köprüsü gibi bilinirliği yüksek noktalar mevcuttur.

Harita



41.0041, 29.0385

3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Takbis Sistemi üzerinden 06.08.2024 tarih, saat 10:22 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 06.08.2024 tarih, saat 10:22 de alınan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

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

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

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

Taşınmaz üzerindeki İpotek kaydı; 14.08.2023 tarihinde terkin edilmiştir.

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

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

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

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

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

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

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

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

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

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

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

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

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.10.2023 tarih ve E-38354364-115.02.01-1906349 Sayılı Yazısında; "İlgili dilekçeye konu, Acıbadem Mahallesi 1222 ada 54 parsel; 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planına ve Plan notu tadilatlarına göre; H: 12,50 m., maxTAKS: 0,25, 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, imar bilgileri açısından GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Proje geliştirilmemiştir.

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

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

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

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

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

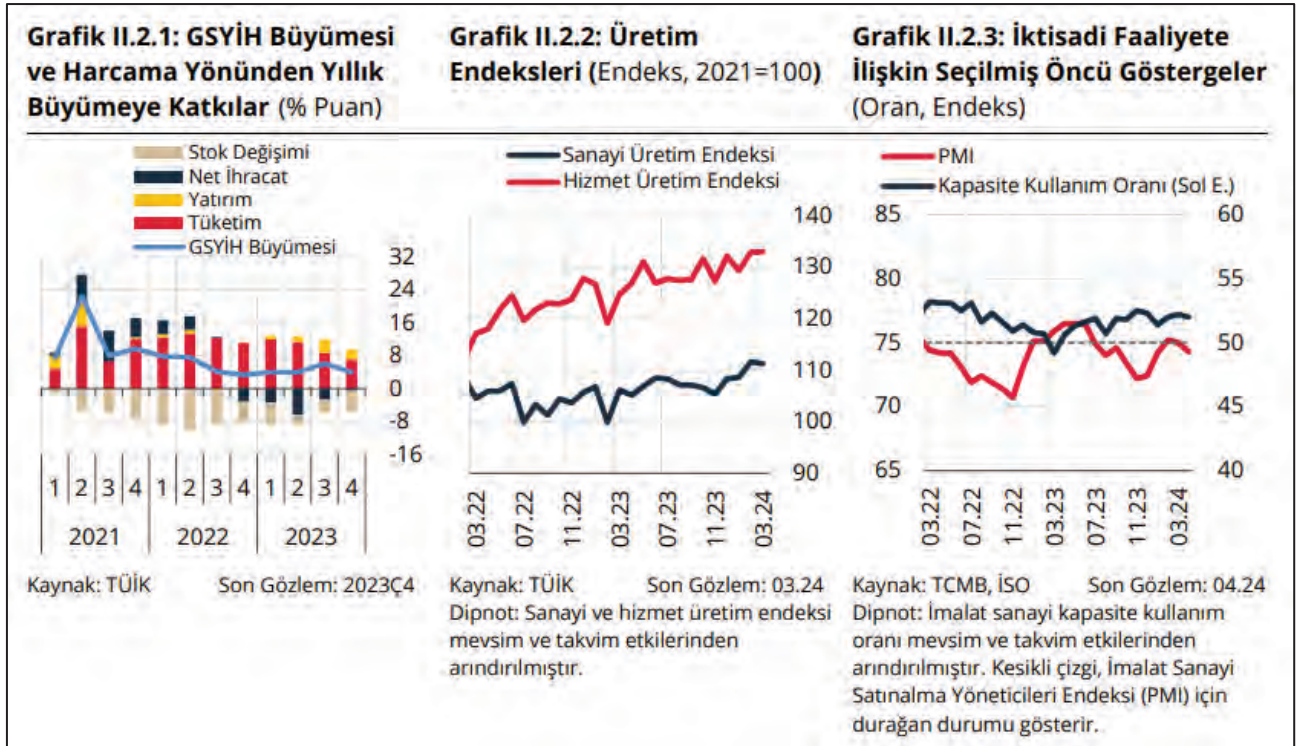
Dekorasyon özellikleri;

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

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

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

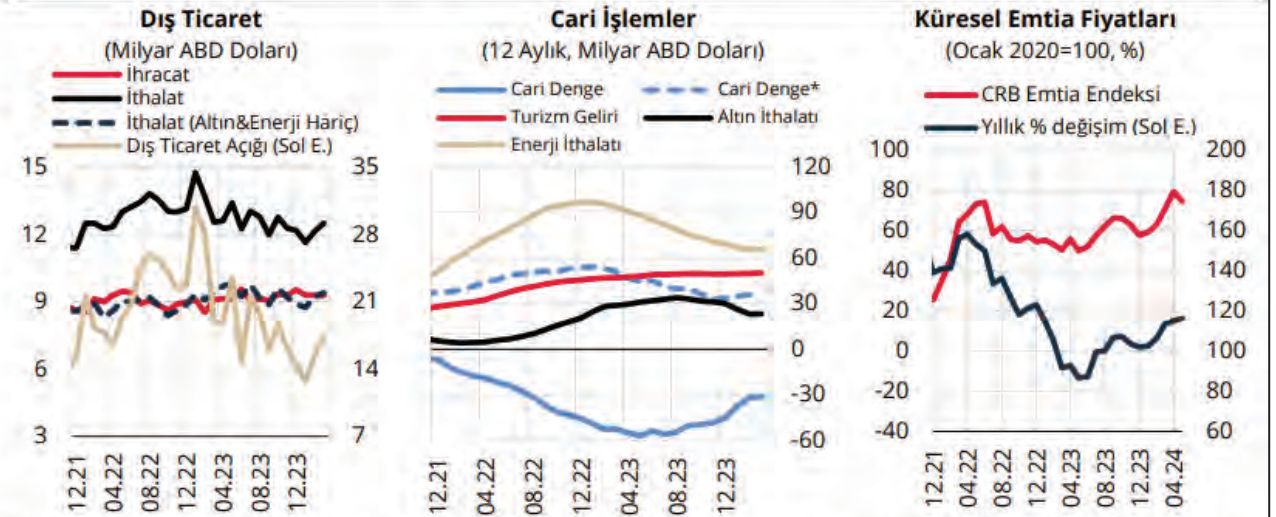
İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).



Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır.

Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).

Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

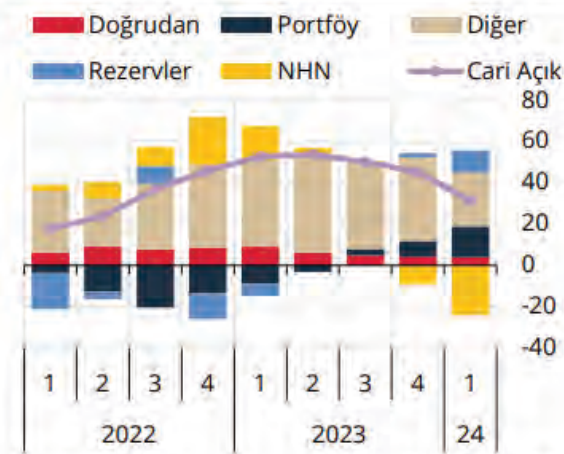
Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır.

2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)

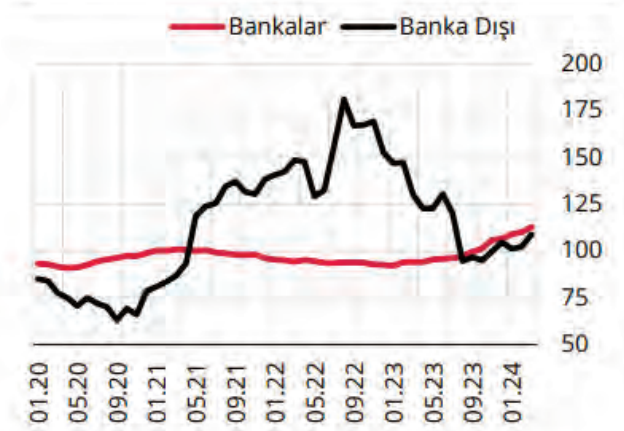


Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

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

Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı (12 aylık, %)



Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

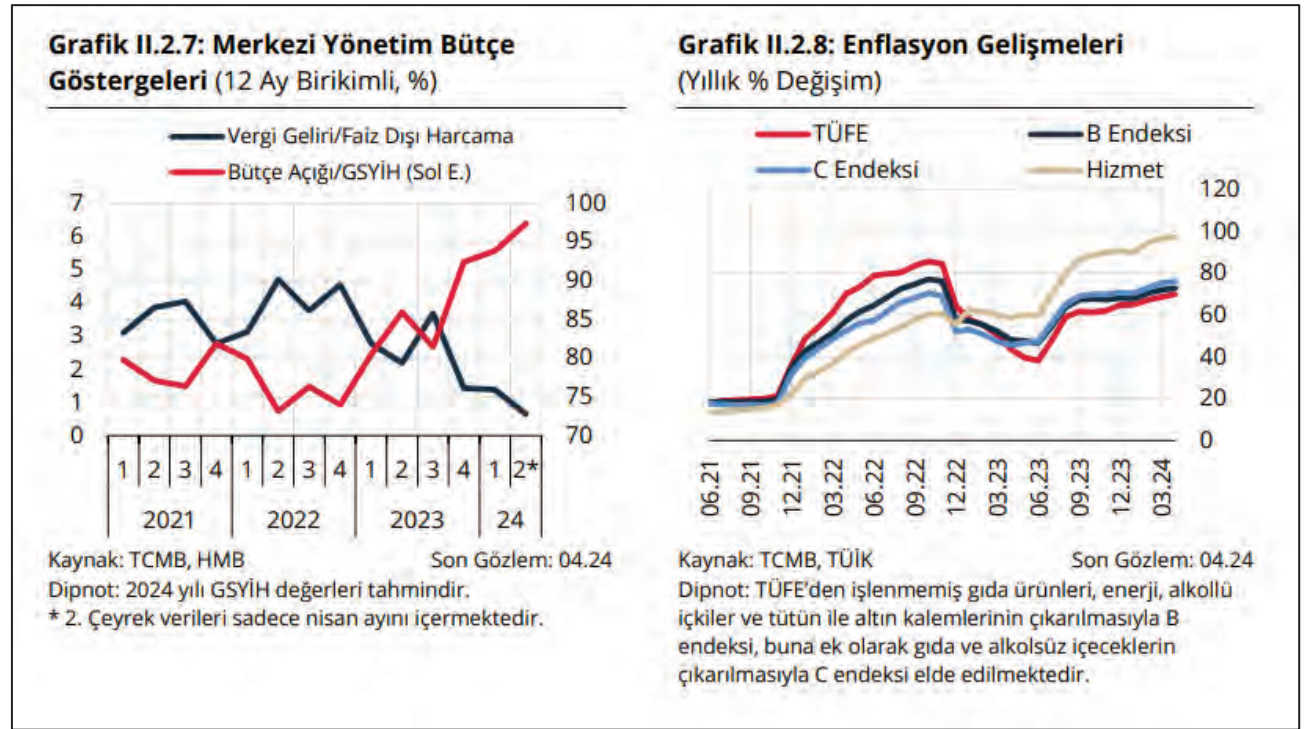
Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

Kamu maliyesinde deprem kaynaklı harcamaların etkisi sürmekte olup 2024 yılı genelinde söz konusu harcamalar kamu maliyesi görünümünün temel belirleyicisi olacaktır.

Deprem felaketinin kamu maliyesi üzerindeki etkileri 2024 yılı ilk çeyreğinde de sürmüştür. Deprem harcamalarının etkisiyle 2023 yıl sonunda yüzde 5,2 seviyesinde gerçekleşen bütçe açığının milli gelire oranının, nisan ayı itibarıyla yüzde 6,4 olması öngörülmektedir. Bu artışta personel giderleri ve cari transferler etkili olmuştur (Grafik II.2.7)

Tüketici enflasyonu ağırlıklı olarak hizmet enflasyonundaki yüksek seyrin etkisiyle 2024 yılı nisan ayında yüzde 69,8'e yükselmiştir.

Zamana bağlı fiyat ayarlamalarının ve yönetilen/yönlendirilen fiyatların geçmiş enflasyona endekslenerek güncellenmesinin yanı sıra ücret ayarlamalarının etkisiyle yıllık enflasyondaki artış devam etmiştir. B ve C endekslerinde yükseliş devam ederken enflasyondaki artışın ana sürükleyicisi fiyatlama davranışlarındaki güçlü atalet nedeniyle hizmetler sektörü olmuştur (Grafik II.2.8). Enflasyonun ulaştığı yüksek seviyelerde jeopolitik gelişmeler de önemli bir paya sahip olmuştur. 2024 yılının ilk üç aylık döneminde jeopolitik gelişmeler ve üretim kesintilerini takiben küresel emtia fiyatları, enerji grubu öncülüğünde yükselmiştir. Jeopolitik gelişmelerin alternatif ticaret rotalarının tercih edilmesine ve teslimat sürelerinin uzamasına neden olması navlun ücretlerini artırmıştır.

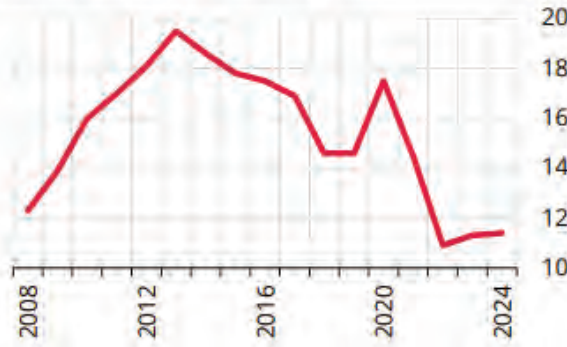


Hanehalkı Gelişmeleri

Türkiye'de hanehalkı borçluluğu, gelişmiş ve gelişmekte olan ülke ortalamasının belirgin altında kalmaya devam etmektedir.

2024 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'nin hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı emsal ülke değerlerinin belirgin altında yüzde 11,4 olarak gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1 ve Grafik III.1.2). Son yıllarda borçluluktaki gerilemede, iktisadi faaliyetlerdeki canlılık, yüksek enflasyon kaynaklı nominal milli gelirdeki hızlı büyüme ve bireysel kredilere yönelik uygulanmakta olan makroihtiyati tedbirlerin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Söz konusu oranda 2023 yılında görülen sınırlı artış ise büyük ölçüde bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı gerçekleşmiştir. 2024 yılında bireysel kredilere yönelik uygulanmakta olan makroihtiyati tedbirlerin devam etmesinin yanı sıra sıkılaşan finansal koşulların borç artışını sınırlaması öngörülmektedir. Finansal koşulların sıkılaştığı bu dönemde hanehalkı toplam borçluluk oranının nispeten düşük seviyede olması, hanehalkı borcu kaynaklı risklerin yönetilmesine katkı sağlamaktadır.

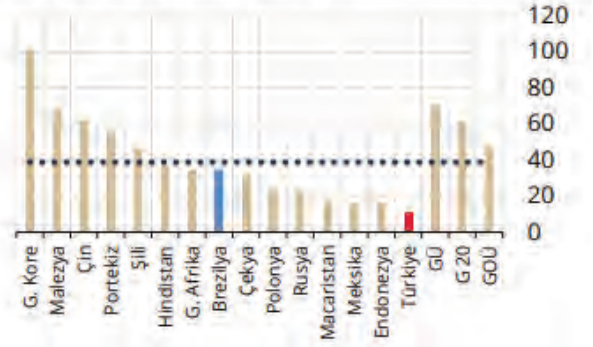
Grafik III.1.1: Türkiye’de Hanehalkı Borçluluğu (Borç/GSYİH, %)



Kaynak: BIS

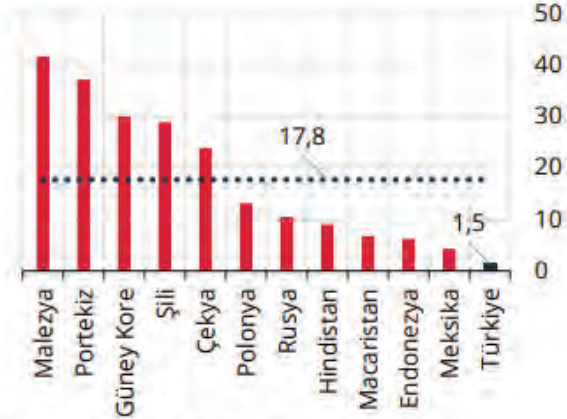
Dipnot: Hanehalkı borçluluğu (hanehalkı ve hanehalkına hizmet eden kâr amacı olmayan kuruluşların borçlanma senetleri ve kredilerinin toplamı) / GSYİH oranı olarak hesaplanmaktadır. Mavi renk ile gösterilen ülke örneklemede medyan borçluluğa sahiptir. Yatay çizgi örneklemin ortalama değeridir. Türkiye'nin 2024 (Ç1) verisi Tablo III.1.1 ile tahmin edilmiştir.

Grafik III.1.2: Emsal Ülkelerin Hanehalkı Borçluluğu (Borç/GSYİH, %)



Son Gözlem: 2023 Ç3

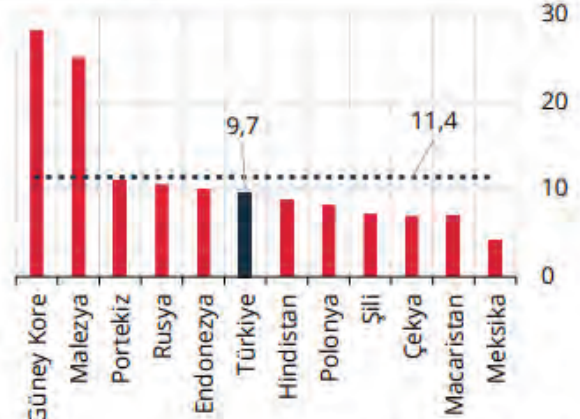
Grafik III.1.3: Konut Kredilerinin GSYİH'ye Oranı (%)



Kaynak: IMF, Global Economy

Dipnot: Oran, güncel toplam konut kredisi ve konut hariç bireysel kredi bakiyesinin 2023 yılı sonu GSYİH'ye bölünmesiyle hesaplanmıştır. Yatay çizgiler seçili ülkelerin ortalama değerleridir. Konut hariç bireysel kredi bakiyesi; konut kredisi hariç hanehalkına kullanılan diğer tüm kredi türlerini (BKK, taşıt kredileri, öğrenci kredileri gibi) içermektedir.

Grafik III.1.4: Konut Hariç Bireysel Kredilerin GSYİH'ye Oranı (%)



Son Gözlem: 12,23

Borçluluğa alt kırılımda bakıldığında, konut kredilerinin GSYİH'ye oranının da diğer ülkeler ortalamasının oldukça altında yer aldığı, konut hariç bireysel kredilerin GSYİH'ye oranının ise emsal ülkeler ortalamasının sınırılı altında yer aldığı görülmektedir. Son yıllarda Türkiye’de konut fiyatlarındaki artış nedeniyle konut alım gücünün daralması, konut kredilerine yönelik uygulanan makroihtiyati düzenlemeler ve kredi faiz oranlarının yüksek seyretmesi, konut kredisi kullanımının ve payının azalmasına neden olmuştur. Ayrıca, Türkiye’de konut kredilerinin gelişmiş ülke uygulamalarına göre daha kısa vadeli kullanılması ve borcun sabit faizli yapısı nedeniyle zaman içinde anapara borcunun azalması gibi faktörler de konut kredisi/GSYİH oranının diğer ülke ortalamalarının altında kalmasında etkili olmuştur (Grafik III.1.3). Dijitalleşme ile birlikte ödeme kolaylığı sağlayan kredi kartlarının özellikle enflasyonist dönemde taksit olanakları ile birlikte kolay erişilebilir bir finansman imkânı sunması ve dayanıklı/yarı dayanıklı mal ve hizmet alımlarında ihtiyaç kredisi kullanım tercihi Türkiye’de konut hariç bireysel kredilerin GSYİH'ye oranının görece yüksek seyrinde etkili olmaktadır (Grafik III.1.4).

Tablo III.1.1: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

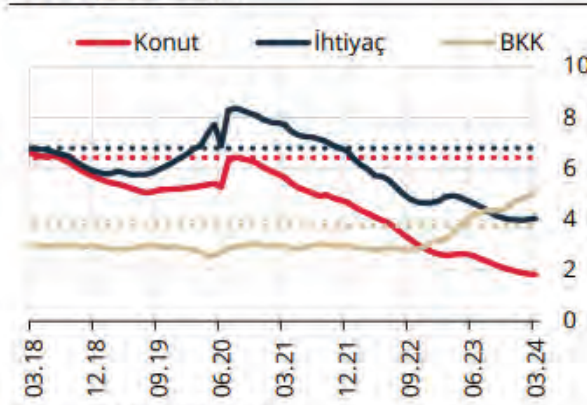
	03.23		09.23		03.24		3 Aylık Büyüme (Yıllıklandırılmış)
	Milyar TL	GSYİH'ye Oranı	Milyar TL	GSYİH'ye Oranı	Milyar TL	GSYİH'ye Oranı	
Toplam Yükümlülükler	1.988	11,6	2.580	11,4	3.224	11,5	59,0
Konut Kredisİ	447	2,6	507	2,2	512	1,8	7,5
Taşıt Kredisİ	74	0,4	96	0,4	102	0,4	-9,5
İhtiyaç Kredisİ	844	4,9	949	4,2	1.130	4,0	51,0
Bireysel Kredi Kartları	585	3,4	988	4,4	1.433	5,1	102,9
VYŞ Alacakları	37	0,2	41	0,2	47	0,2	33,5

Kaynak: TCMB, BDDK, TOKİ

Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir. 2024 yılı 1. çeyrek GSYİH tahmin değerleridir. VYŞ: Varlık Yönetim Şirketleri.

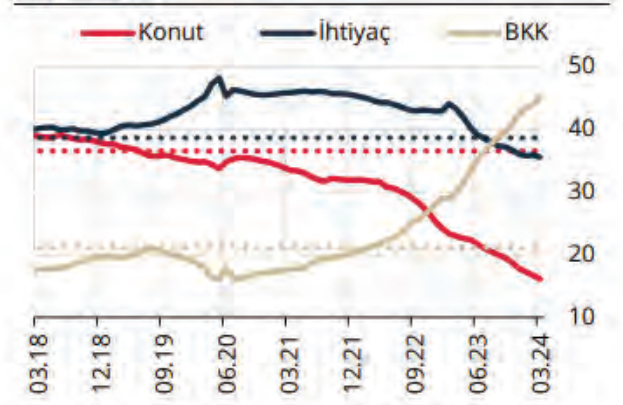
Hanehalkı finansal yükümlülüklerindeki artışta kredi kartı borçları belirleyici olmaktadır.

Tüketici temel mal ve hizmet enflasyonu, dijitalleşme kaynaklı kullanım kolaylıkları, ödemelerde banknot kullanımının azalarak kart kullanımının yaygınlaşması, bankaların yüksek limit artırımları, kredi kartı taksit imkânları gibi faktörler kredi kartı bakiye büyümesinde etkili olmuştur. Bunun yanında, 2023 yılı son çeyreğine kadar kredi kartı azami akdi faiz oranlarının ihtiyaç kredisi faiz oranının belirgin altında olması ve enflasyonist ortamda borca bırakma davranışı da BKK bakiye artışına neden olmuştur (Tablo III.1.1). 2024 yılı mart ve nisan aylarında kredi kartı nakit çekim (KMH dâhil) ve kredi kartı alışveriş işlemlerinde geçerli olan azami akdi faiz oranlarının yükseltilmesi sonrasında BKK bakiye büyümesi yavaşlamaktadır.

Grafik III.1.5: Hanehalkı Finansal Borçlarının GSYİH'ye Oranı (%)

Kaynak: TCMB, BDDK, TÜİK

Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir. 2024 yılı 1. çeyrek GSYİH tahmin değerleridir. Kesikli çizgiler ilgili serilerin 2012-2019 yılları ortalama değerleridir.

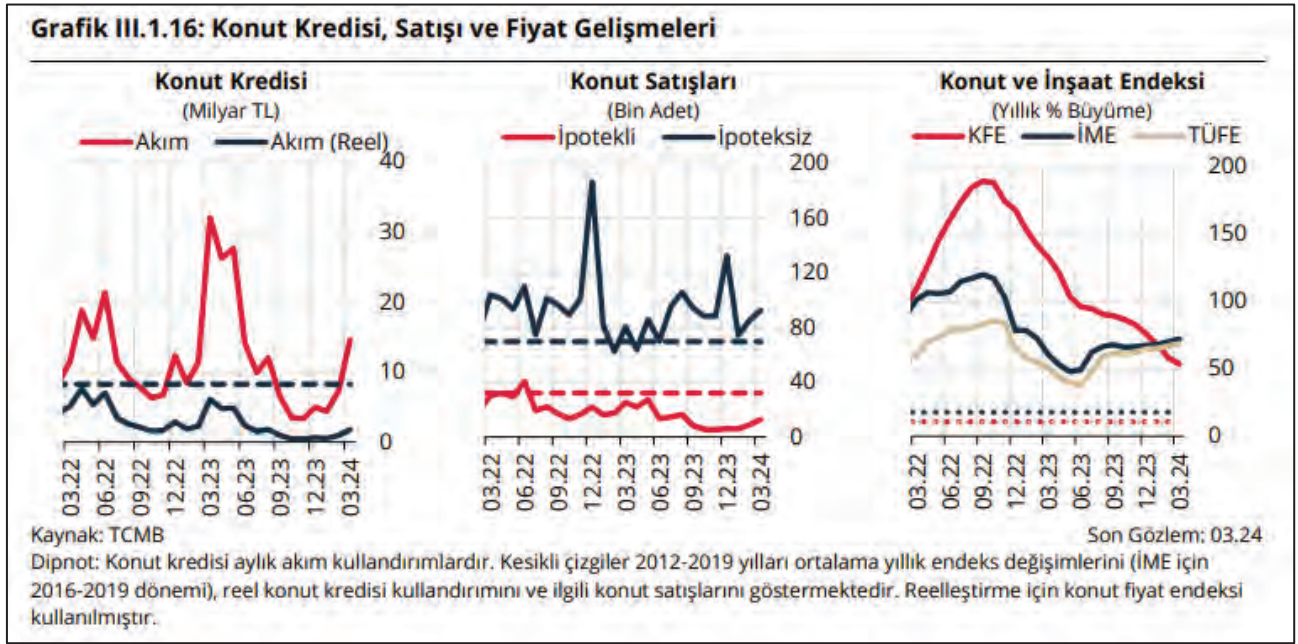
Grafik III.1.6: Hanehalkı Finansal Borçlarının Dağılımı (%)

Son Gözlem: 03.24

Konut ve ihtiyaç kredilerinin GSYİH'ye oranları tarihsel ortalamalarının altında yer almaya devam etmektedir (Grafik III.1.5). Konut kredilerinin 2012-2019 döneminde yaklaşık olarak yüzde 37 olan bireysel kredilerdeki payı yüzde 16'ya kadar gerilemiştir. İhtiyaç kredisi payı dönem ortalamasına yakın seyrederken BKK payı ise hızla artış kaydederek yüzde 44'e ulaşmıştır (Grafik III.1.6).

Konut kredisi kullanımları tarihsel ortalamasının altında seyrederken konut satışları ağırlıklı olarak ipoteksiz satışlardan gelmektedir.

Konut fiyatlarının gelmiş olduğu mevcut seviye, finansal koşullarda yaşanan sıkılaşma ve birden fazla konut sahipliği için uygulanan makroihtiyati politikaların etkisiyle konut kredisi kullanımları oldukça sınırlı seyretmektedir. Bu gelişmelerin etkisiyle 2022 yılı ikinci yarısından bu yana konut kredisi kullanımlarında ve ipotekli konut satışlarında görülen zayıf görünüm devam etmektedir (Grafik III.1.16). Bu gelişmelerle birlikte konutta yıllık fiyat artış hızı ivme kaybetmeye devam ederek inşaat maliyet endeksi (İME) ve TÜFE artışlarının altına gerilemiştir. Önümüzdeki dönemde kira artışlarının konut fiyat gelişmelerini takip etmesiyle bireylerin harcanabilir gelirinde iyileşme olabileceği öngörülmektedir.



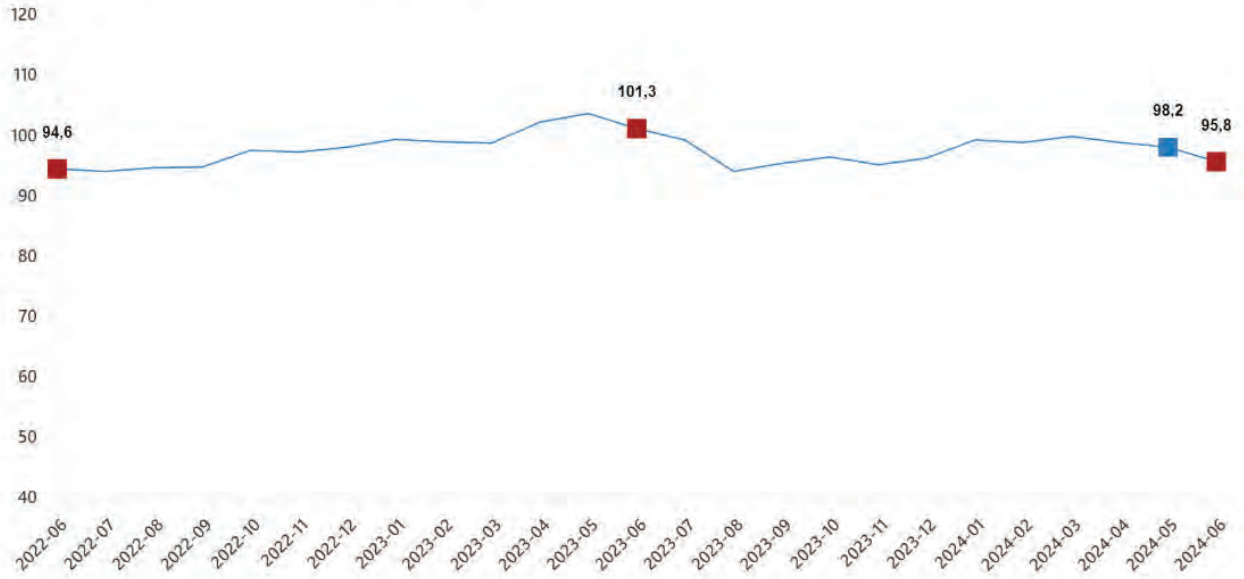
Finansal İstikrar Raporu - Mayıs 2024

Ekonomik Güven Endeksi, Haziran 2024

Ekonomik güven endeksi Mayıs ayında 98,2 iken, Haziran ayında %2,5 oranında azalarak 95,8 değerini aldı.

Bir önceki aya göre Haziran ayında tüketici güven endeksi %2,7 oranında azalarak 78,3 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %1,9 oranında azalarak 100,5 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %1,5 oranında azalarak 115,4 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,6 oranında azalarak 108,8 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,5 oranında azalarak 87,9 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi, Haziran 2024



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

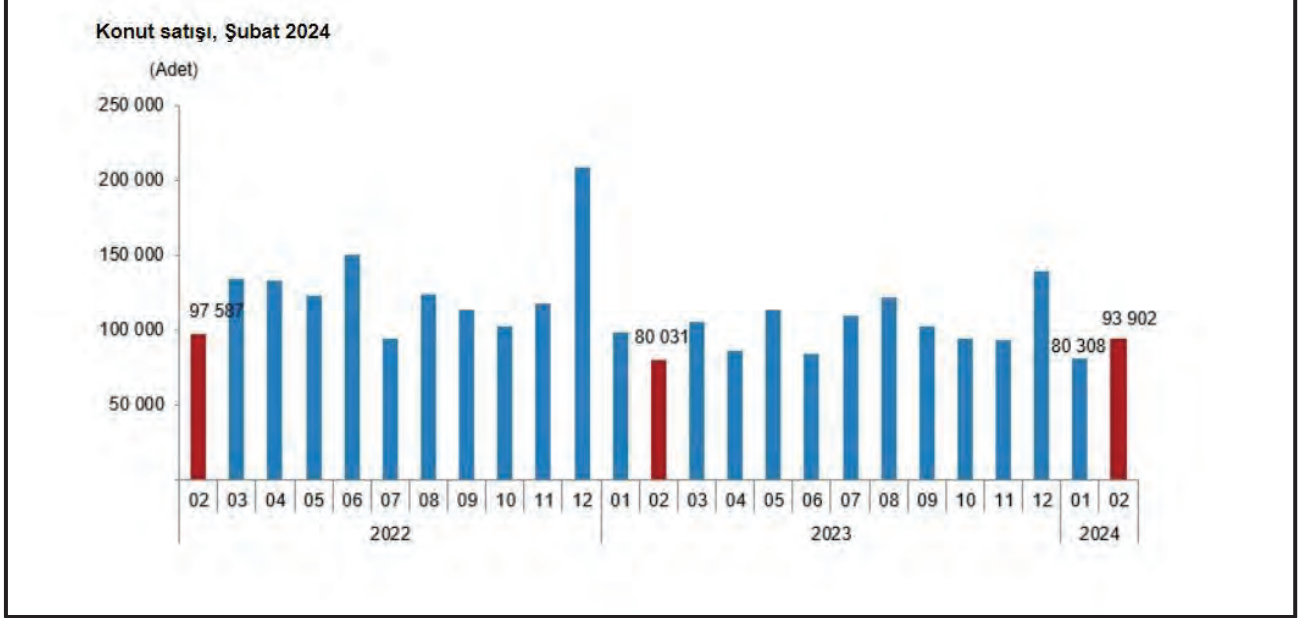
	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Mayıs	Haziran	Mayıs	Haziran
Ekonomik güven endeksi	98,2	95,8	-0,8	-2,5
Tüketici güven endeksi	80,51	78,3	0,1	-2,7
Reel kesim güven endeksi	102,4	100,5	-1,1	-1,9
Hizmet sektörü güven endeksi	117,1	115,4	0,0	-1,5
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	111,7	108,8	-3,3	-2,6
İnşaat sektörü güven endeksi	88,3	87,9	-0,3	-0,5

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

Konut Satış İstatistikleri, Şubat 2024

Türkiye genelinde Şubat ayında 93 bin 902 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 93 bin 902 oldu. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 344 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 300 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 168 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 45 konut ile Tunceli ve 51 konut ile Bayburt oldu.



Konut satışları Ocak-Şubat döneminde %2,0 azaldı

Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 azalışla 174 bin 210 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Şubat 2024						
	Şubat			Ocak - Şubat		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 902	80 031	17,3	174 210	177 739	-2,0
İpotekli satış	8 827	17 357	-49,1	14 742	33 560	-56,1
Diğer satış	85 075	62 674	35,7	159 468	144 179	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	93 902	80 031	17,3	174 210	177 739	-2,0
İlk el satış	28 594	23 476	21,8	53 857	51 008	5,6
İkinci el satış	65 308	56 555	15,5	120 353	126 731	-5,0

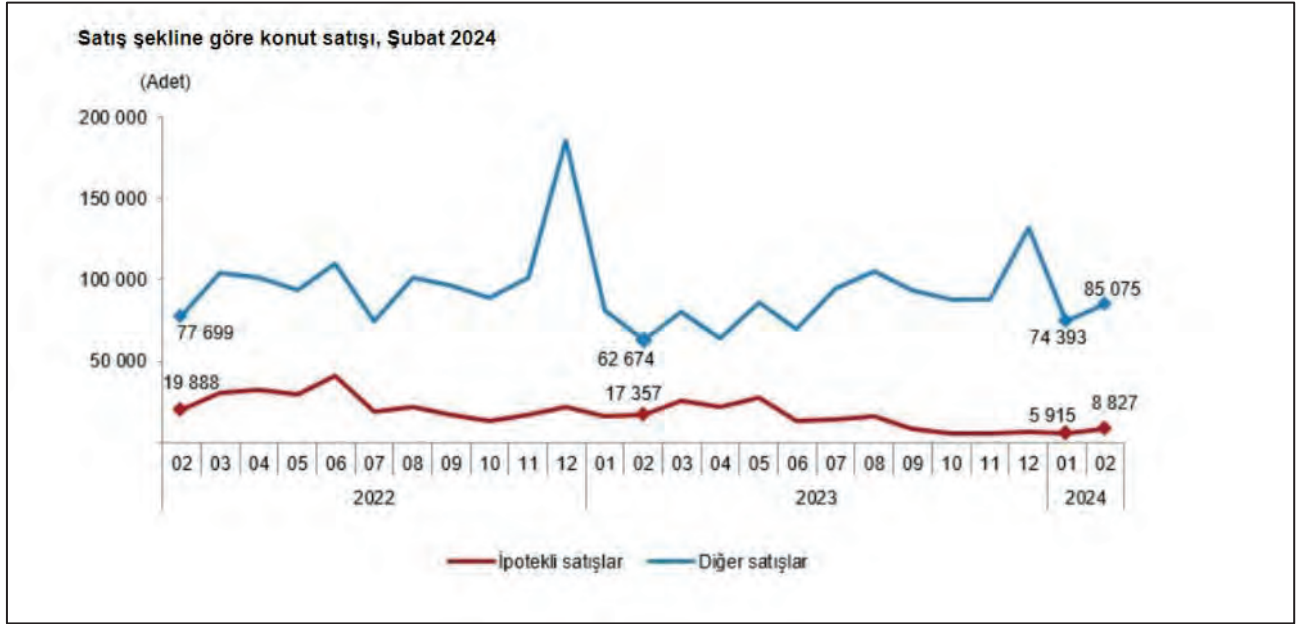
İpotekli konut satışları 8 bin 827 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,1 azalış göstererek 8 bin 827 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,1 azalışla 14 bin 742 oldu.

Şubat ayındaki ipotekli satışların 2 bin 60'ı, Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 3 bin 464'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 85 bin 75 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,7 artarak 85 bin 75 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,6 artışla 159 bin 468 oldu.



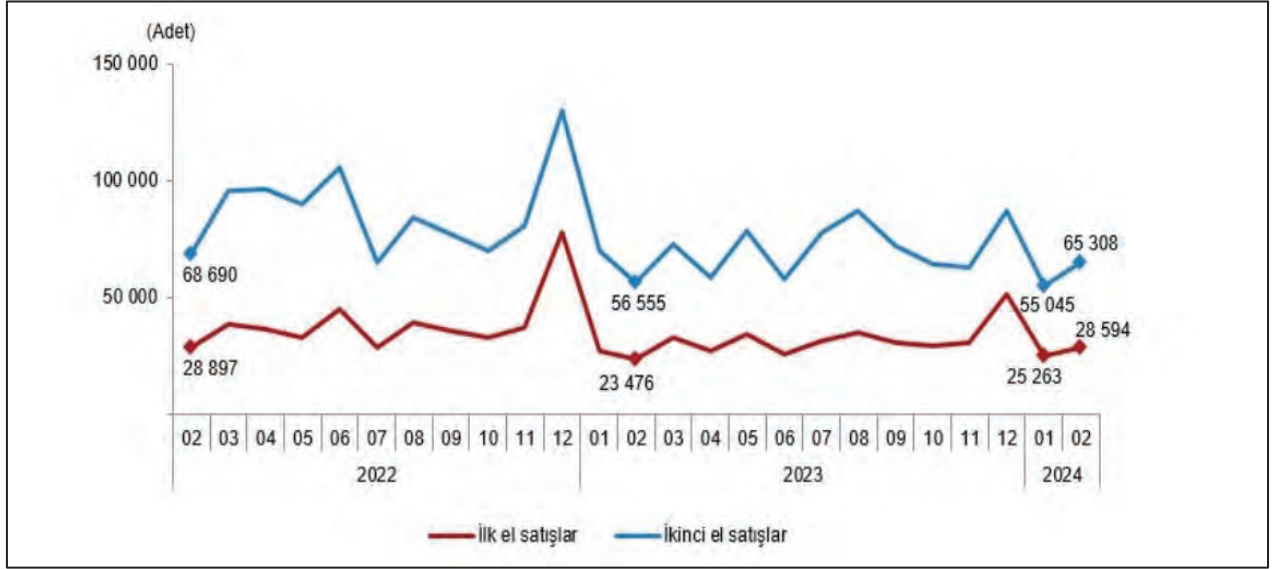
İlk el konut satış sayısı 28 bin 594 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 artarak 28 bin 594 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla 53 bin 857 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 65 bin 308 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,5 artış göstererek 65 bin 308 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,5 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,0 azalışla 120 bin 353 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Şubat 2024



Yabancılarla Şubat ayında bin 846 konut satışı gerçekleşti

Yabancılarla yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,9 azalarak bin 846 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %2,0 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırayı 691 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 659 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılarla yapılan konut satışı, Şubat 2024

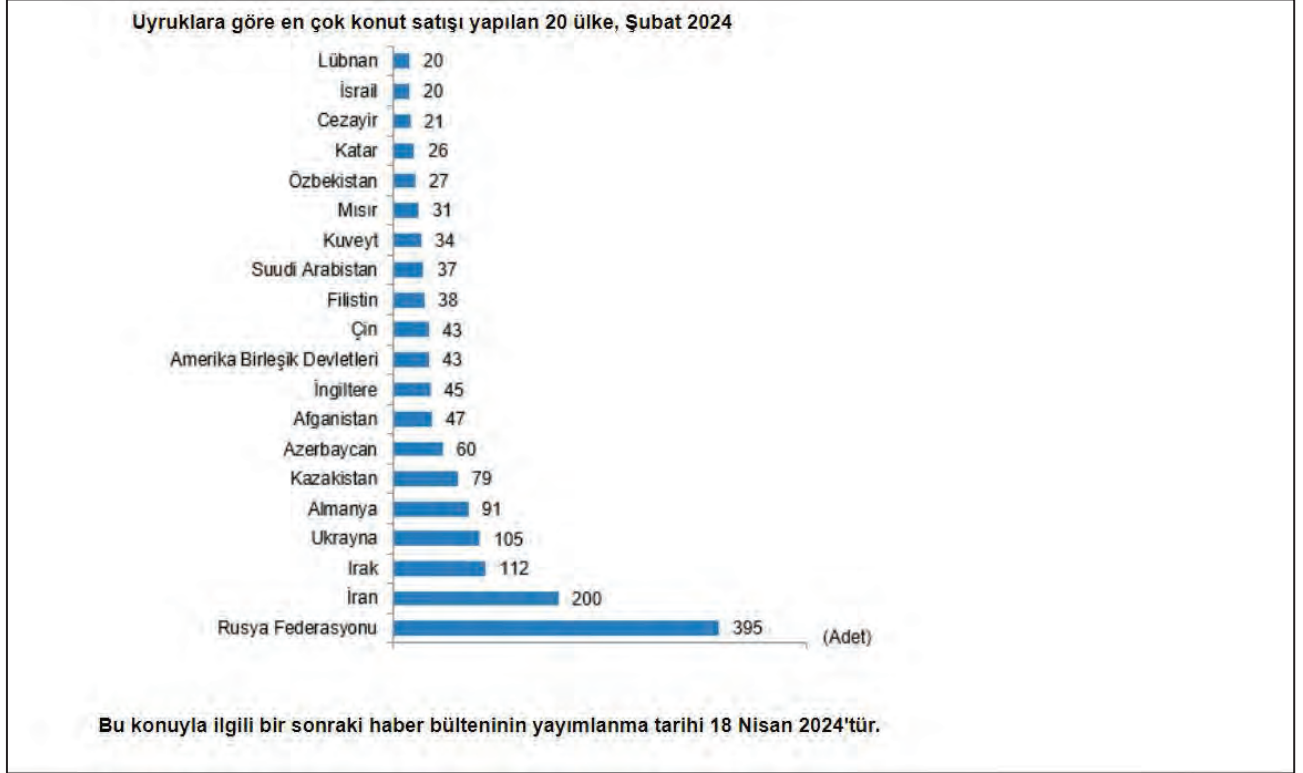


Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 azalarak 3 bin 907 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Şubat ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 395 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 200 konut ile İran, 112 konut ile Irak ve 105 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Şubat 2024



Turizm İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024

Turizm geliri ve gideri için revizyon tamamlandı

Turizm İstatistikleri için 2022 yılında gerçekleştirilen revizyonun devamı niteliğinde olan 2024 yılı revizyonu ile Emniyet Genel Müdürlüğünden alınan gününbirlik ziyaretçilere ilişkin verinin kullanımına başlanılmış, ziyaretçilerin kullandıkları sınır kapısı türü (deniz, demir, hava, kara) ayrımında hesaplamalar yapılmış ve örnekleme tasarımı güncellenmiştir. Bunun sonucunda, turizm gelir ve gideri için planlanan revizyonlar tamamlanmış olup, söz konusu revizyon 2012 yılından 2023 yılını kapsayacak şekilde uygulanmıştır.

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %5,4 arttı

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 7 milyar 775 milyon 627 bin dolarını kişisel harcamalar, 1 milyar 9 milyon 174 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %10,1 arttı.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,1 artarak 9 milyon 10 bin 90 kişi oldu. Ziyaretçilerin %21,6'sını 1 milyon 942 bin 94 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 93 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 64 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024

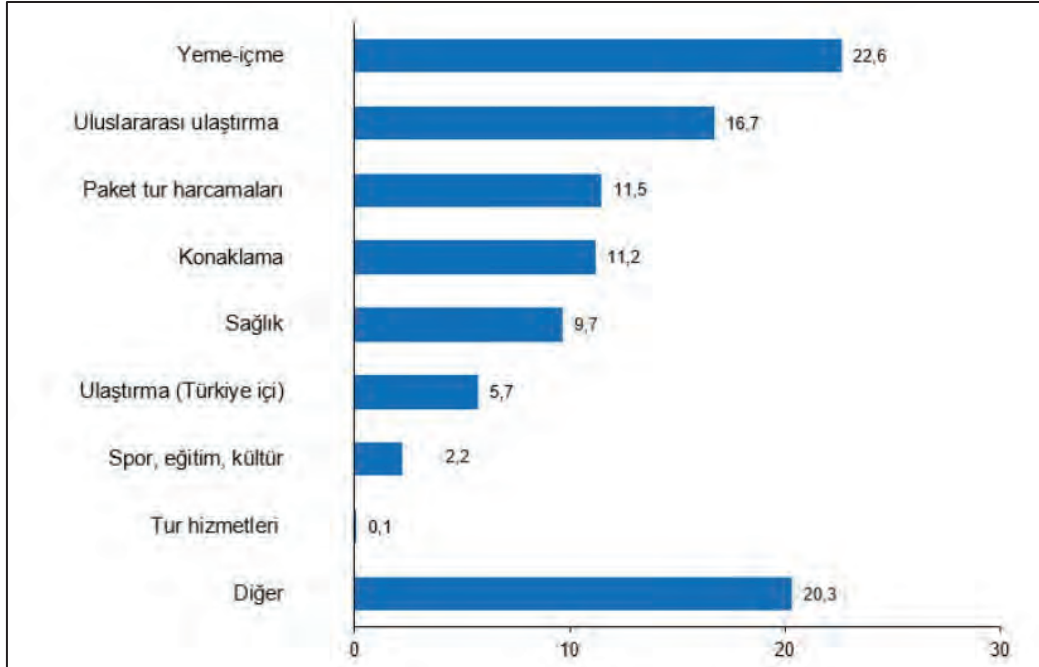
Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)			
	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾
	I	I	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	8 334 167	8 784 800	5,4
Kişi sayısı	8 181 566	9 010 090	10,1
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	1 019	975	-4,3
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	84	93	10,6

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu çeyrekte turizm geliri içerisindeki yeme içme harcamalarının payı %22,6, uluslararası ulaşırma harcamalarının payı %16,7, paket tur harcamalarının payı ise %11,5 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yeme içme harcamaları %2,8, uluslararası ulaşırma harcamaları %11,8 ve paket tur harcamaları %19,4 arttı.

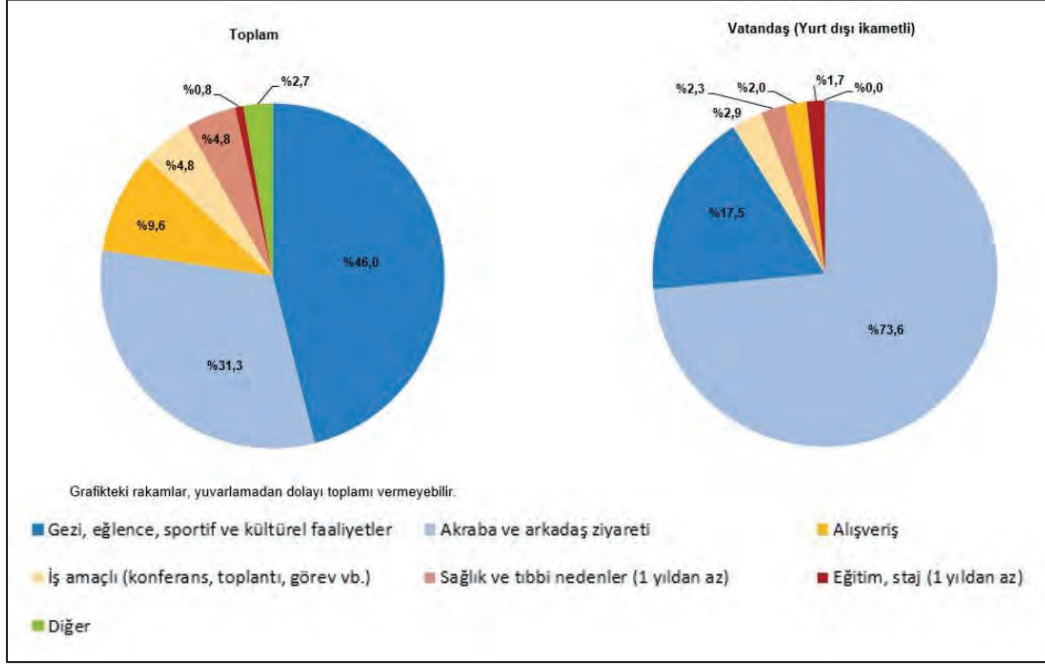
Harcama türlerinin turizm geliri içerisindeki payı (%), I. Çeyrek, 2024



Ziyaretçiler %46 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla geldi

İkinci sırada %31,3 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %9,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %73,6 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, I. Çeyrek, 2024



Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %11,3 arttı

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %11,3 artarak 1 milyar 779 milyon 649 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 444 milyon 620 bin dolarını kişisel harcamalar, 335 milyon 30 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024

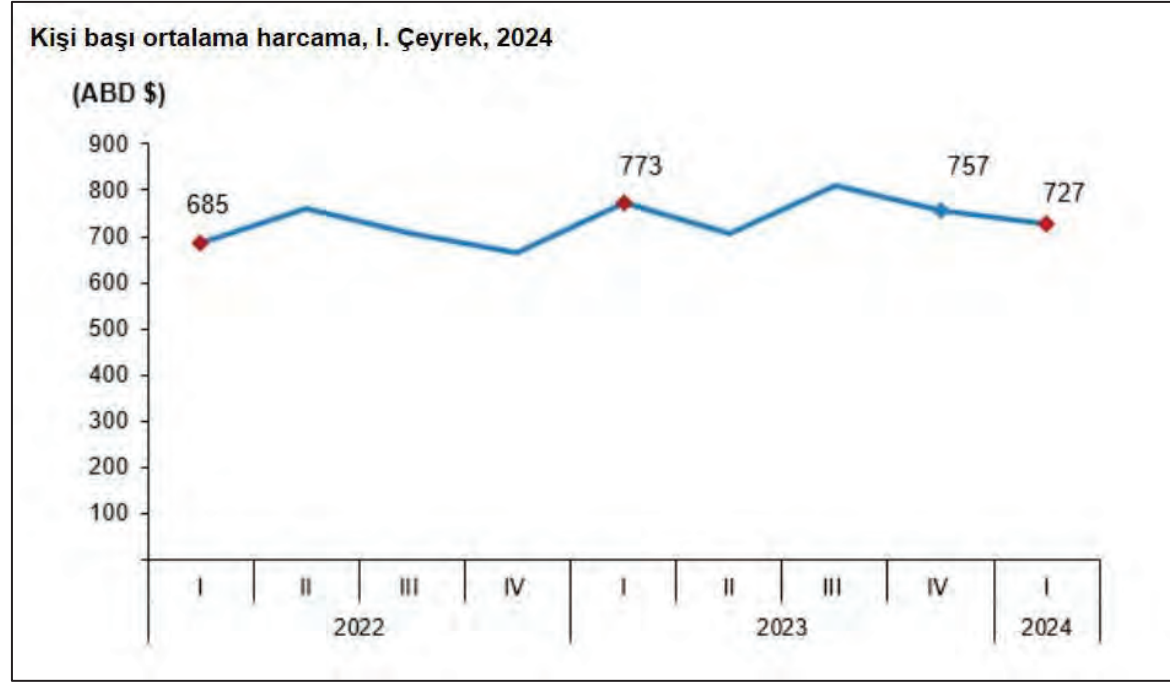
Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)			
	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾
	I	I	(%)
Turizm gideri (Bin ABD \$)	1 598 920	1 779 649	11,3
Kişi sayısı	2 069 229	2 449 225	18,4
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	773	727	-6,0

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2023 yılı I. çeyreğine göre %18,4 arttı

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %18,4 artarak 2 milyon 449 bin 225 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 727 dolar olarak gerçekleşti.

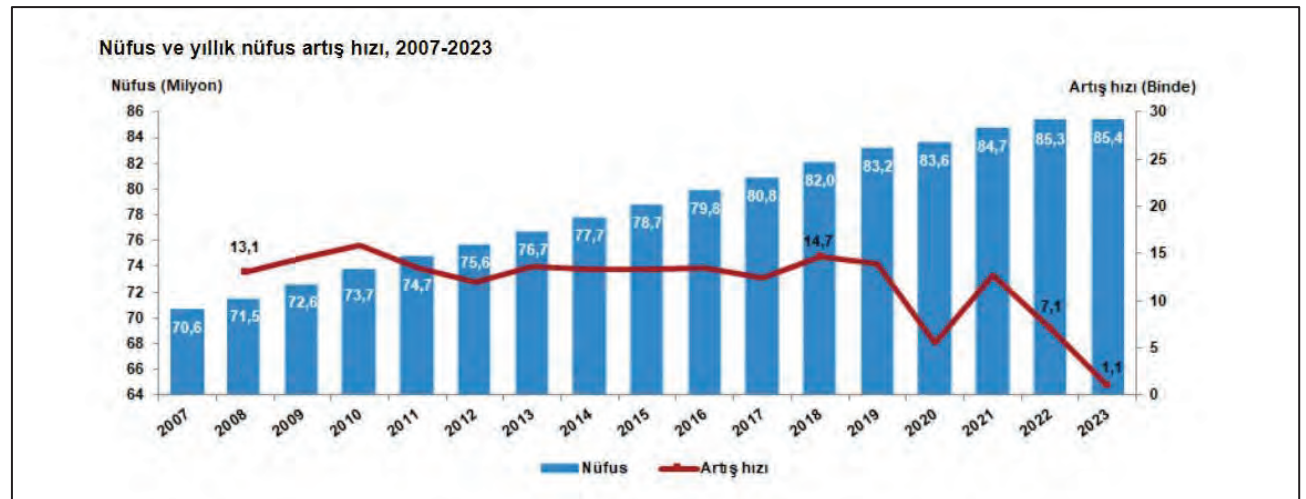


4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

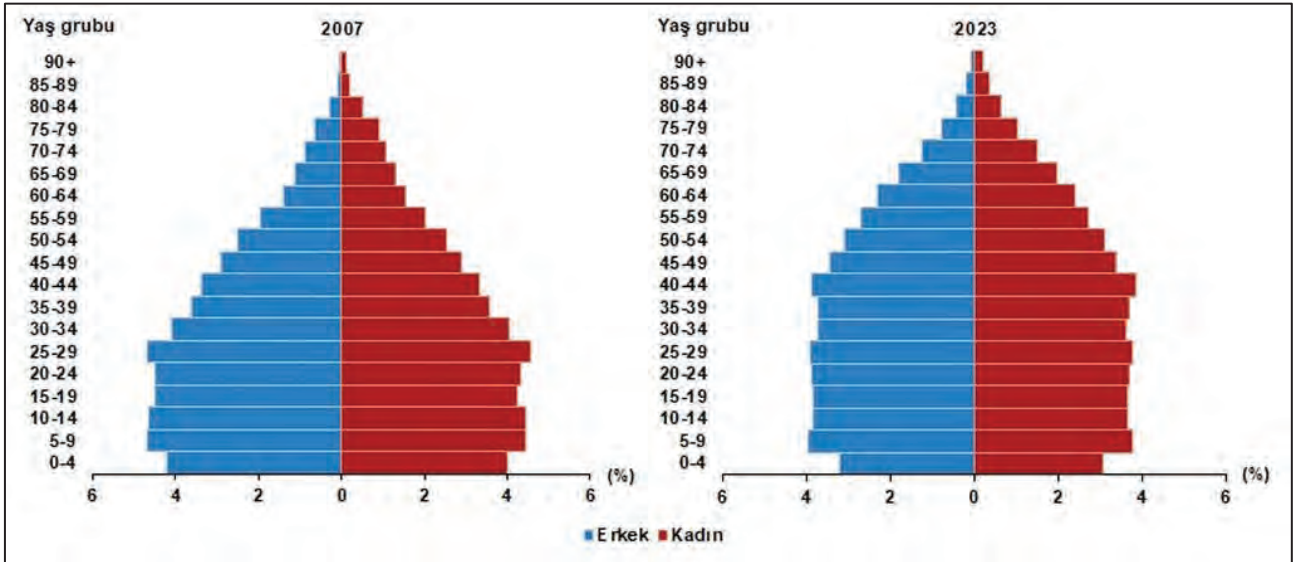
İstanbul'un nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

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

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

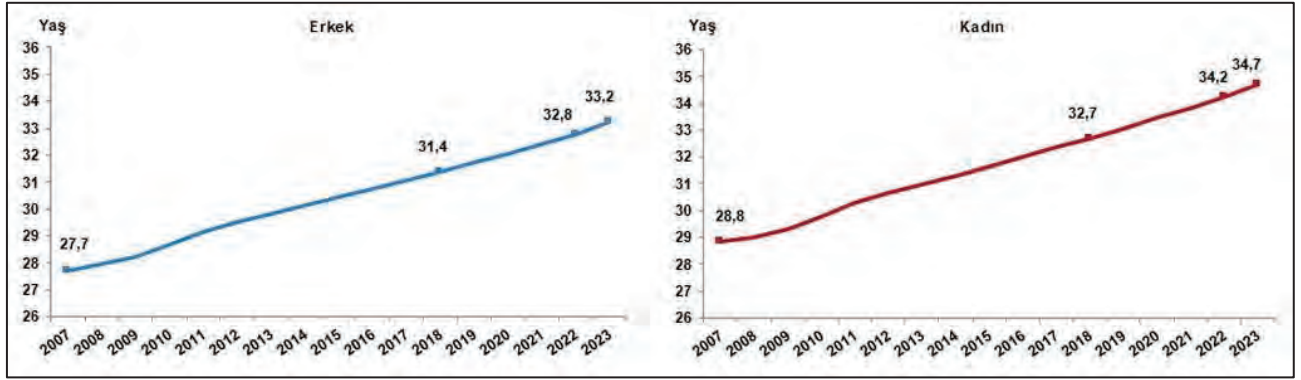
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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



Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34'e yükseldi

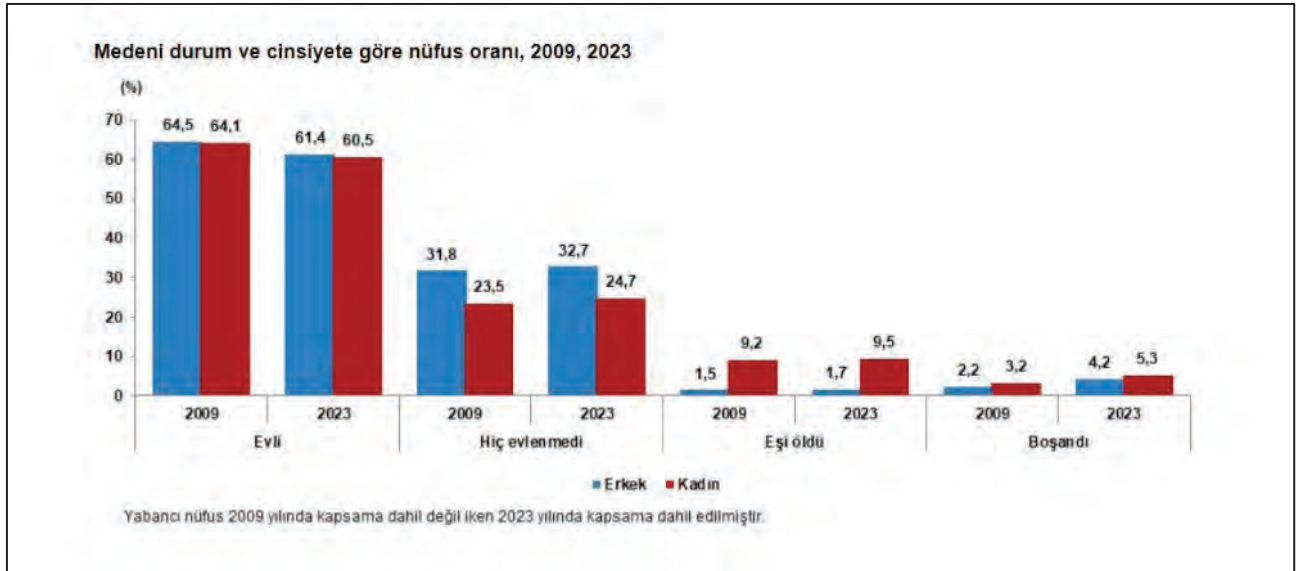
Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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



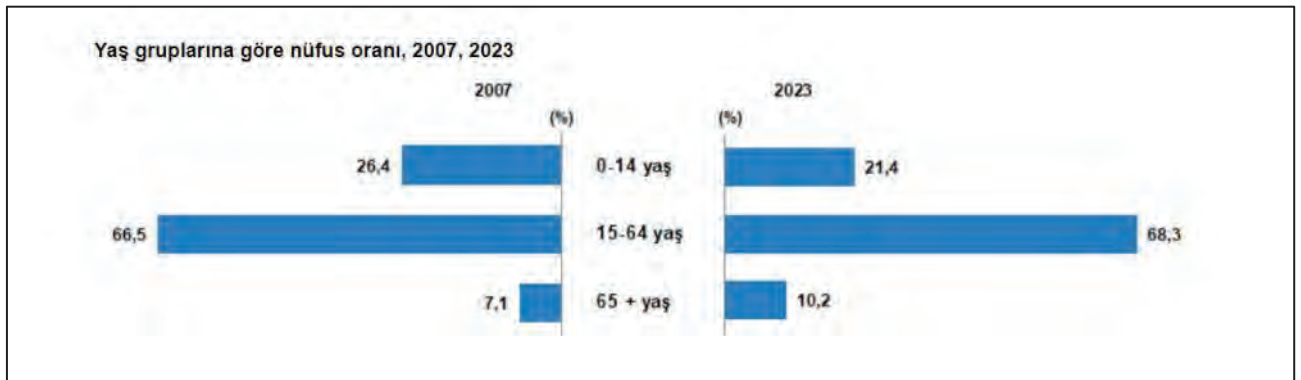
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu

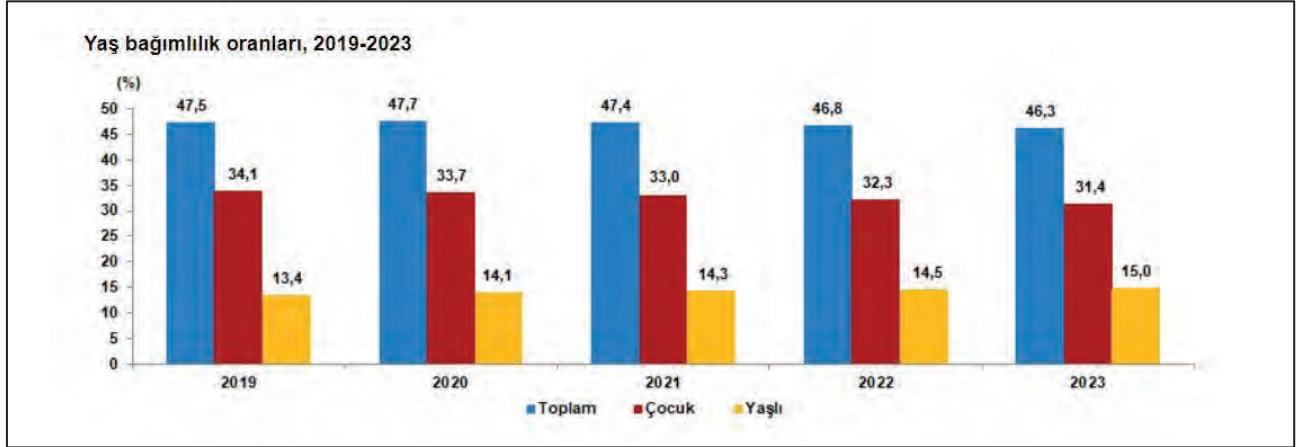
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

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



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

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

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

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

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



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

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

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

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

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

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

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

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

4. 1. 2. 2. İlçe

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

Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil 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 bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy, bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır.

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

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

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

Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km. uzunluğunda bir sahil 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.

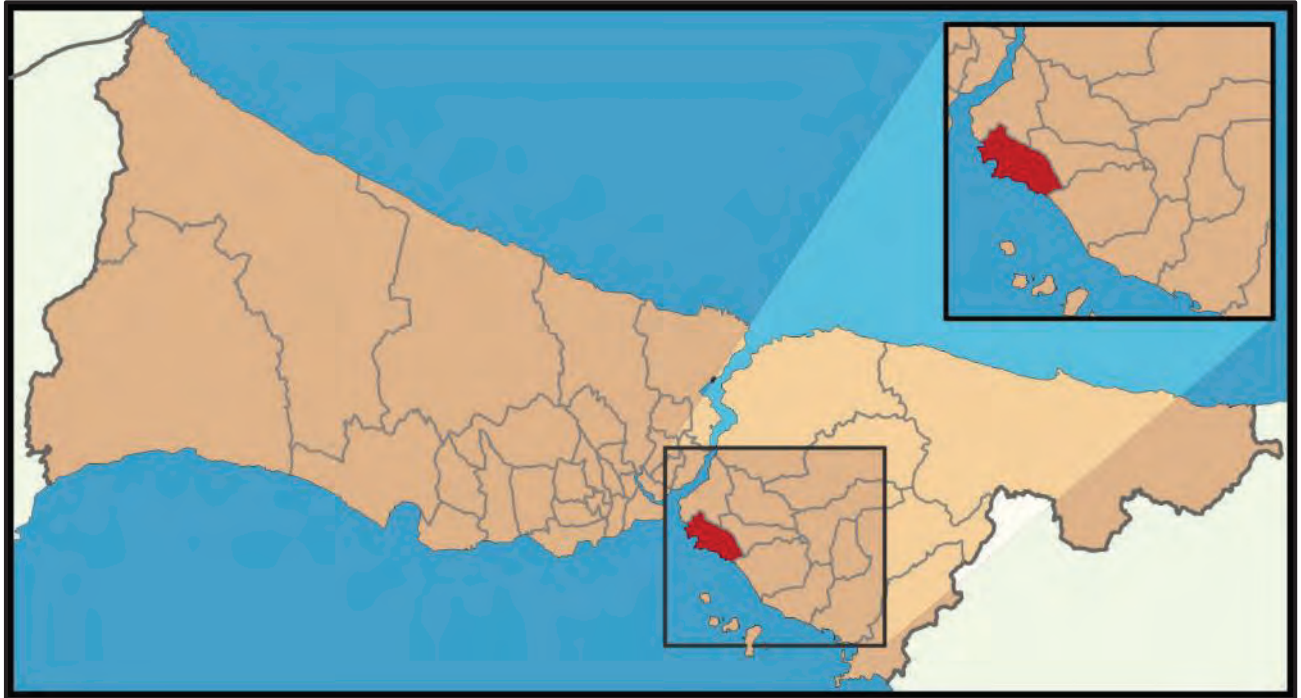
Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

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 büyük ölçüde inşaatının tamamlandığı, ince işlerinde eksiklerin bulunduğu tespit edilmiştir. Projesine aykırı bir imalata rastlanmamıştır. Halihazırda % 80 inşaat seviyesindedir.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat görülmemiştir.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

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

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

Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık Emsaller

Emsal 1:	Class Emlak- 0532 224 27 15
Taşınmazın 490 m. güneybatısında; tapuda İbrahimağa mahallesi 1304 ada 1 parselde kain; binada 200 m2 bodrum + 500 m2 zemin+ 350 m2 asma katlı dükkan; 105.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın kirasının 160.000-TL/ay olduğu beyan edilmiştir. (asma kat; Z/2,5, bodrum kat; Z/5 kabulüyle; zemin kat için ~155.000-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-tepe-nautilus-karsisi-cadde-uzerinde-satilik-dukkani-1134714470/detay	
Emsal 2:	Remax Lotus- 0532 670 87 28
Taşınmazın 820 m. kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 841 ada 31 parselde kain; 253 m2 arsada kain müstakil, (Koşuyolu Caddesi üzerinde) bitişik nizam 90 m2 bodrum + 90 m2 zemin + 100 m2 1. Normal + 100 m2 2. Normal+ 30 m2 çatı katı olan ticari kullanılan bina; 108.000.000-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 ~534.300-TL/m2)	
https://www.remax.com.tr/portfoy/P68043610	
Emsal 3:	Kaçmaz Emlak- 0530 527 36 16
Taşınmazın 25 m. kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 860 ada 121 parselde kain; 183,5 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam 75 m2 bodrum + 75 m2 zemin + 85 m2 1. Normal + 85 m2 2. Normal katı olan ticari kullanılan bina; 60.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2, 2. Kat Z/2, bodrum kat; Z/3 kabulüyle; zemin kat için ~324.000-TL/m2)	
https://www.kacmazemlak.com/konut/satilik/apartman-bina/kosuyolu-cadde-uzerinde-mustakil-4-katli-komple-ticari-231328.html	

Emsal 4:	Favori Gayrimenkul -0532 644 71 32
Taşınmazın 520 m. kuzeyinde Emniyet Müdürlüğünün 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; 80.000.000-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 ~363.500-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/listing/emlak-is-yeri-satilik-favori-gayrimenkul-okan-yigit-den-kosuyolu-nda-satilik-plaza-766533581/detail	

Emsal 5:	Grande Maison - 0 539 605 49 00
Taşınmazın 1,4 km. kuzeydoğusunda, Acıbadem Caddesi No:202) tapuda Üsküdar-Bulgurlu Mah. 68 ada 12 parselde kain yeni binada; merdivenle inilen kot altı 150 m2 dükkan; 25.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. Dükkanın 50 m2 kış bahçesi imkanı vardır. (~166.666-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-acibadem-cadde-uzerinde-yatirimcilarin-gozdesi-yuksek-kira-1159182270/detay	

Emsal 6:	Remax Akarat Emlak- 0542 811 93 09
Taşınmazın 1 km. kuzeyinde; Mahmut Yesari Caddesi No: 9 konumunda, tapuda Mecidiye mahallesi 980 ada 36 parselde kain; 143 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam, 55 m2 bodrum + 70 m2 zemin + 85 m2 1. Normal, 60 m2 çatı katı, ticari kullanılan bina; 26.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (normal ve bodrum katlar; Zemin/2, kabulüyle; zemin kat için ~153.000-TL/m2)	
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-bina-satilik-kosuyolu-mustakil-142m2-arsa-icinde-4-katli-bahceli-bina-1178739354/detay	

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



Emsaller Ve Yorumlanması:

E-1	Tepe Nautilus Batı Kapısının da bulunduğu, Kadıköy den E-5 Karayoluna bağlantının sağlandığı tek yönlü Fatih Sokağı 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 yapılardandır. 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 yapılardandır. 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 yapılardandır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-5	Acıbadem Caddesinin kuzeyinde Bankalar mevkiinde bulunan iş bu taşınmazın önünde araç park imkanı olmayıp, yerinde cafe olarak işletilmektedir. Yeni kiracıyla 90.000-TL/ay kira getirebileceği beyan edilmektedir. Değerleme konusu taşınmaza nazaran ticari kabiliyeti zayıftır, Büyüklük dezavantajı bulunmaktadır.
E-6	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi ne paralel olan Mahmut Yesari Caddesi üzerinde bitişik nizam müstakil yapılardandır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmazdan düşüktür.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (zemin kat birim değer)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Zemin kat için takdir edilmiş Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	155.000 TL	534.300 TL	324.000 TL	363.500 TL	166.666 TL	153.000 TL
Pazarlık Payı %	0%	25%	5%	12%	5%	2%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	155.000 TL	400.725 TL	307.800 TL	319.880 TL	158.333 TL	149.940 TL
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	0%	-11%	-11%	0%	10%	5%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	-20%	-17%	0%	10%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	14%	5%	5%	0%	0%	5%
Bina yaşı düzeltmesi %	14%	0%	0%	0%	0%	5%
Büyüklik ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	14%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	220.100 TL	296.537 TL	237.006 TL	319.880 TL	189.999 TL	172.431 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	239.325 TL					

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

Kat	Yasal Durum Değeri (TL)		
	Alan (m ²)	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m ²	~ 240.000-TL/m ²	36.480.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m ²	~ 95.000-TL/m ²	8.550.000.-TL
		toplam	45.030.000.-TL

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapıların 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. Direkt 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

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

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

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

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:

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

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

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

Tehditler:

-

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre ise gerçekleştirilecek projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı 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, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcut olup halihazırda inşaatı devam eden bir projedir. Yer aldığı parsel üzerindeki 2 blokta oturma başlamamıştır. Ayrıca üzerinde ipotek veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır; bu bakımdan değerlendirme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi bölümünde verilen hesaplamalar neticesinde tamamlanması durumu için;

Kat	Yasal-Mevcut Durum Değeri (TL)		
	Alan (m ²)	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m ²	~ 240.000-TL/m ²	36.480.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m ²	~ 95.000-TL/m ²	8.550.000.-TL
		toplam	45.030.000.-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Eksik imalat bedeli hesabı*;

$$152 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 = 242 \text{ m}^2 \times 26.800\text{-TL/m}^2 = 6.485.600\text{-TL} \times 0,20 = \sim 1.300.000\text{-TL (yapıdaki eksiklik)}$$

Taşınmaz değerinin; arsa +yapı+şerefiye gibi 3 kalemden oluşmasından hareketle, eksik imalatın sadece inşaat maliyetindeki eksiklik olarak görülemeyeceği öngörülerek eksik imalat değeri 2.500.000-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.

45.030.000-TL – 2.500.000-TL = 42.530.000-TL (halihazır % 80 inşaat seviyesi için değeri)

KDV Hariç değeri	KDV Dahil (% 20*) Değeri
42.530.000-TL	51.036.000-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 ~%80 kabul edilmiş olup, eksik imalatların bedeli ~2.500.000-TL öngörülmektedir. Tamamlanması durumu değerinden eksik imalat bedeli düşülerek halihazır durum değeri takdir edilmiştir.

30.06.2024 tarihi itibariyle değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için;

Yasal-Mevcut Durum Adil Piyasa Satış Değeri;

42.530.000-TL (Kırk iki milyon beş yüz otuz bin Türk Lirası) (KDV Hariç)

51.036.000-TL (Elli bir milyon otuz altı 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, 64 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.
- İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.
- Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.
- Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır.

EKLER

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