



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025 - 208

Haziran, 2025



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-208
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değeri Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde bulunan binada 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Altmış (60) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	32
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.	SONUÇ	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	35
9.	RAPOR EKLERİ.....	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-208 / 27.06.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Caddebostan Mah. Bağdat Caddesi No: 286A, 286B, D: 7 Kadıköy / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı “7 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası” vasıflı ana taşınmazda konumlu, 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmaz değerleme tarihi itibari ile banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili imar durumu bilgileri 3.5 no’lu maddede açıklanmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerlemeye konu taşınmazlardan 10 nolu bağımsız bölüm üzerinde “3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır” beyanı bulunmaktadır. Taşınmaz değerleme tarihi itibari ile mevcut kullanım durumuna uygun hale getirilmiş, tapuya tescil işlemleri tamamlanmamıştır. Tapu tescil işleminin tamamlanıp, beyanın terkin edilmesi önerilir.
<u>Toplam Piyasa Değeri(KDV Hariç)</u>	323.987.000,00 TL (Üçyüzymüçmilyondokuzyüzseksenyedibin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	388.784.400,00-TL
<u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	847.460,00 TL/Ay
<u>Kullanım Alanı</u>	755 m²
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmalarına sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 26.06.2025 tarihinde değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 27.06.2025 tarihinde Özel 2025 - 208 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde bulunan binada 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce 26.06.2024 tarih, Özel 2024 – 286 rapor numaralı ve 19.11.2024 tarih, Özel 2024 – 570 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermaye : 3.680.000.000,00 TL
Telefon : 0216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde konumlu binada 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

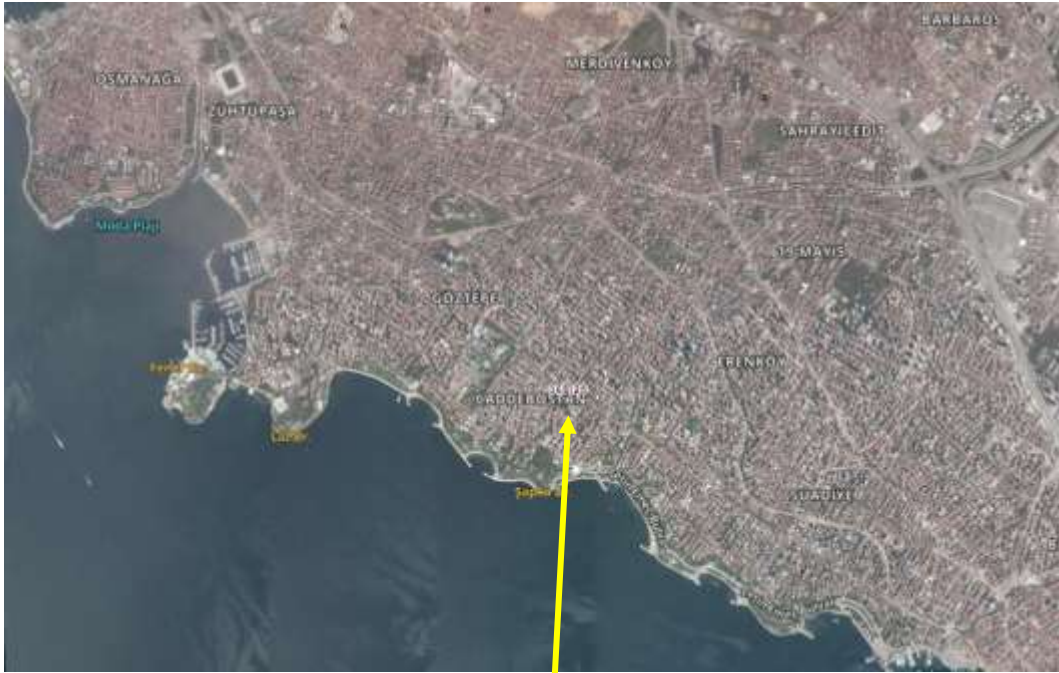
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan (Tapuda Erenköy) Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde üzerinde bulunan binada konumlu 1 ve 2 numaralı daireler, 9 numaralı ofis ve 10 numaralı dükkan'dır. Ana gayrimenkul, Kadıköy ilçesinin, Caddebostan semtinde, bu semtin ana arterlerinden olan Bağdat Caddesi üzerinde 923,06 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Kadıköy Meydanına yaklaşık 3km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir; Bağdat Caddesi, D-100 Karayolu, Akasya AVM. Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumludur. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu alt katları dükkan, üst katları konut şeklinde teşekkül göstermiştir.



Koordinatlar: 40.9658 - 29.0647

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu														
No	İl	İlçe	Köy	Ada	Parsel	B.B.No	Kat	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Arsa Payı	Cilt/Sayfa	Taşınmaz İC	Yevmiye	Tarih
1	İstanbul	Kadıköy	Erenköy	368	25	1	1.Bodrum	923,06	Ofis	27/270	374/37018	109097806	14713	10.04.2020
2						2	Zemin		Dükkan	43/270	374/37019	109097807		
3						9	1.Kat		Daire	26/270	374/37018	109097806		
4						10	Zemin		Dükkan	43/270	374/37019	109097807		
Malik - Edinme Sebebi: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Kat İrtifakı Tesisi-10.04.2020-14713														

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 10.04.2025 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydında;

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (08-07-2021 – 31973)(**müştereken**)

Beyan: Yönetim Planı : 09/04/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10-04-2020 – 14713) (**müştereken**)

Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (10-12-2014 – 36147) (**müştereken**)

Depo: 2.BODRUM KATTA DEPO (10-04-2020- 14713) (**müştereken**)

Beyan: 3194 Sayılı Kanunun 32 Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) 20.08.2024-37901 (**10 nolu taşınmaz üzerinde**)

Not: Konu aykırılık ile ilgili 30.09.2024 tarih ve 000268/24 sayılı tadilat ruhsatı alınarak işlemler yasallaştırılarak süreç devam etmektedir.

Not: Riskli yapıdır beyanları parsel üzerindeki eski yıkılan yapı içindir, taşınmazlara olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları İle Lejand Tadilleri, (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı Değişikliği, (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D 100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Yağmursuyu ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi, (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Ait 29.11.2021 Onaylı Plan Notu İlavesine Askı Süresinde Yapılan İtiraz Değerlendirme Planı, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Ait Plan Notu Değişikliği kapsamında Ayrık Nizam Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Hmax:5 Kat (18 mt) irtifalı, Taks:0.25, Ön bahçe 10 mt, yan ve arka bahçeler 4 er mt çekme mesafeli şeklindedir. Bina derinliği min. 6 mt dir. Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazın bağlı bulunduğu Kadıköy Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.03.2024 tarih, 2064541 sayılı yazısına istinaden yapılan incelemede konu yerde teklif projesine istinaden 1. Bodrum, zemin ve 1. Katların birbirlerine bağlanması amacıyla ilave merdiven imalatının yapıldığı ve sığınak alanlarının büyütüldüğü tespit edilmiş, işgalli olması sebebiyle mühürlenememiştir. Bahsi geçen durum 18.03.2024 tarih, 1972/11582 tutanak ile kayıt altına alınmıştır.

Söz konusu yerin dijital arşiv dosyası ve mahallinde yapılan incelemede, 2.bodrum kattaki imalatların 13/10/2017 tarih 000791-17 sayılı ruhsat eki 21/07/2017 tarih 2017/67601 sayılı mimari projesine uygun olduğu, 1.Bodrum Kat + Zemin Kat + 1.Normal katta bulunan bağımsız bölümler arasına ilave merdivenler yapılarak birleştirildiği ve tek bağımsız bölüm haline getirildiği görülmüş olup ruhsat ve eki mimari projesi hilafında yapılan ilave merdivenler hususunda 18/03/2024 tarih 172/000046 sayılı Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı tanzim edildiği anlaşılmıştır. Bahsi geçen katlardaki diğer imalatların 21/07/2017 tarih 2017/67601 sayılı ruhsat eki onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bahsi geçen aykırılıklarla alakalı yıkım kararı ve para cezası alınmış olsa da işgalli olması sebebiyle yıkım kararı yerine getirilememiş olup, bahsi geçen aykırılıklar 30.09.2024 tarih, 000268-24 nolu tadilat ruhsatı ile yasalığa kavuşturulmuştur. İskan süreci devam etmektedir. Henüz tapuya tescil ettirilmemiştir. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir olumsuz durumu bulunmamaktadır. Taşınmazla alakalı yapılan işlemlerin tapuya tescil ettirilmediği görülmüş olup, tescil ettirilmesi önerilir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Kadıköy Belediyesinden yapılan incelemelerde söz konusu parsel üzerindeki yapı için hazırlanmış 21.07.2017 tarih 2017/67601 sayılı ve tadilat ruhsatına istinaden hazırlanmış 26.07.2024 tarih, 2024/2187948 sayılı tadilat projesi incelenmiştir. Tadilat projesi 21.07.2017 tarih, 67601 sayılı tasdikli projenin tüm katlarında tadilat, normal katlarda konutların ofise çevrilmesi ile ilgili hazırlanmıştır.

Yeni Yapı Ruhsatı: 13.10.2017 tarih ve 796/17 sayılı, 20.12.2017 tarih 796/17 sayılı

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 10.06.2021 tarih 2021/105 sayılı

Tadilat Ruhsatı: 30.09.2024 tarih ve 000268/24 sayılı

Not: Değerlemeye konu bağımsız bölümler birleştirilerek tek bir bağımsız bölüme çevrilecek şekilde toplam 7 adet bağımsız bölüm için tadilat projesi ve ruhsatı düzenlenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu ana taşınmazın yapı denetim işlemleri Eğitim Mh., Ahsen Çıkmazı Sk., Erdemler İş Mrk., M Blok, No:2/1, D:9 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu KLT Kontrol Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapıya ait 26.07.2019 tarih Y2234B7F29F45 sayılı C Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir".

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

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

Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridinde (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.

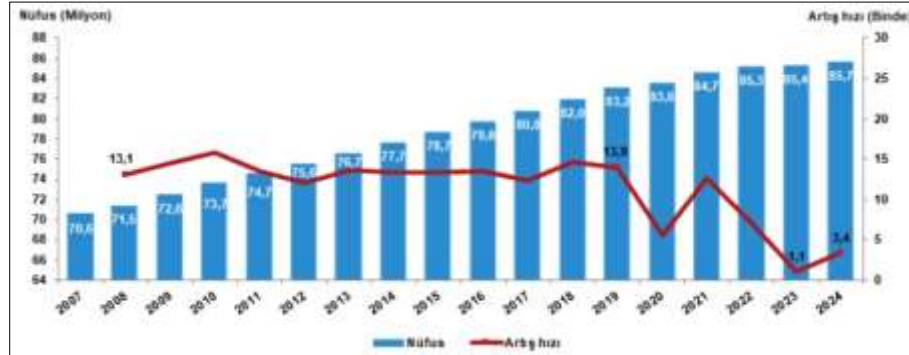
Kadıköy, ancak 19. yüzyılda sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy, bugün de 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.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



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

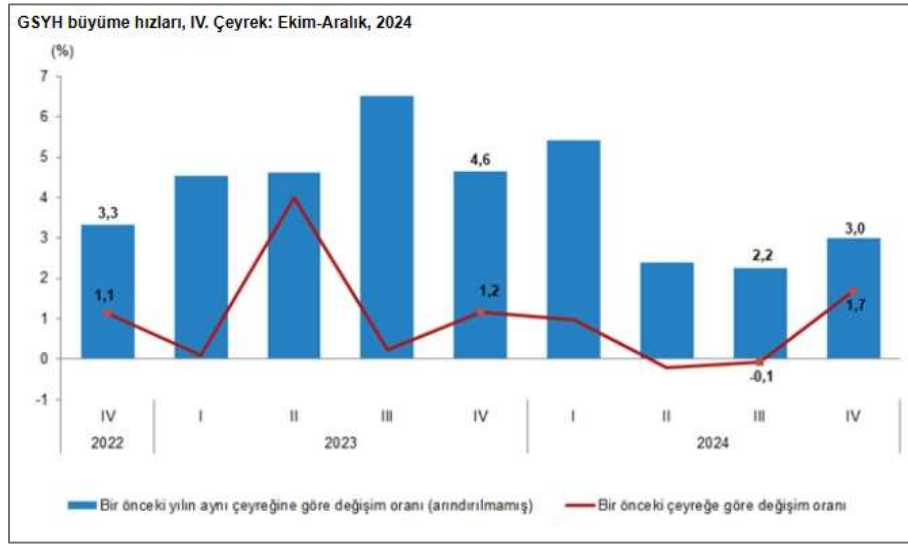
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,46 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,06 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,10 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %51,26 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %37,12 artış, ulaşıtırmada %21,59 artış ve konutta %68,63 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %9,51, ulaşıtırmada %3,65 ve konutta %9,47 oldu. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %4,94 artış, ulaşıtırmada %0,25 artış ve konutta %2,10 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %1,23, ulaşıtırmada %0,04 ve konutta %0,33 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Mart ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,30 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,31 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,99 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %50,56 artış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %6,1 arttı. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre 2024 yılında mal ve hizmet ihracatı %0,9 artarken ithalatı %4,1 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 azalırken ithalatı %1,6 arttı. İşgücü ödemeleri 2024 yılında bir önceki yıla göre %90,0 artarken, net işletme artışı/karma gelir %46,5 arttı. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,4 artarken, net işletme artışı/karma gelir %35,9 arttı. (TÜİK)

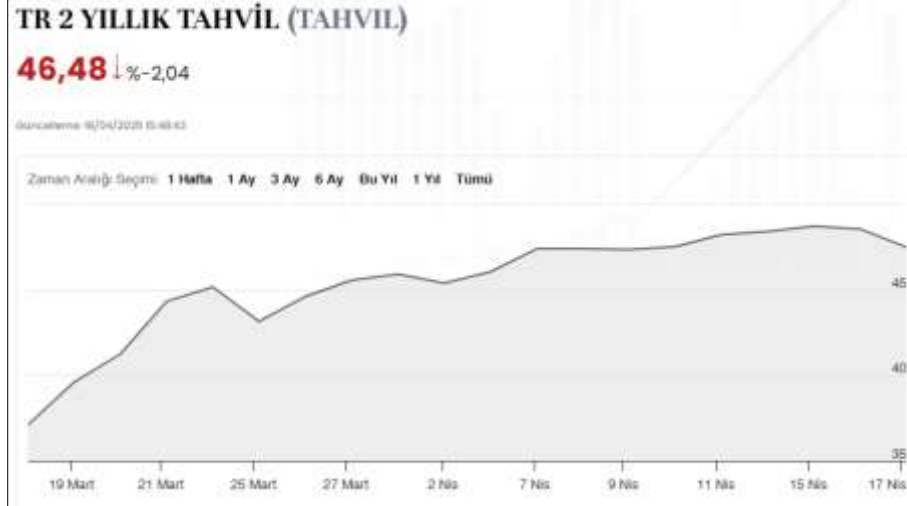
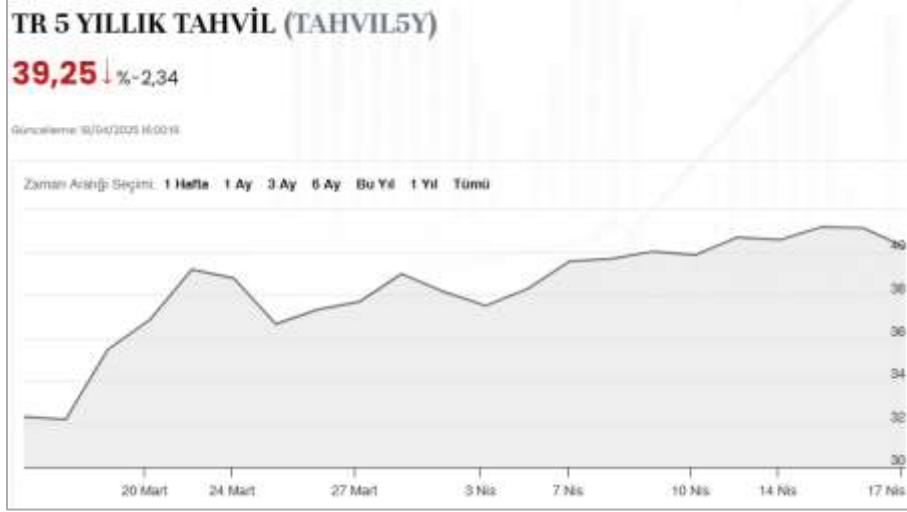
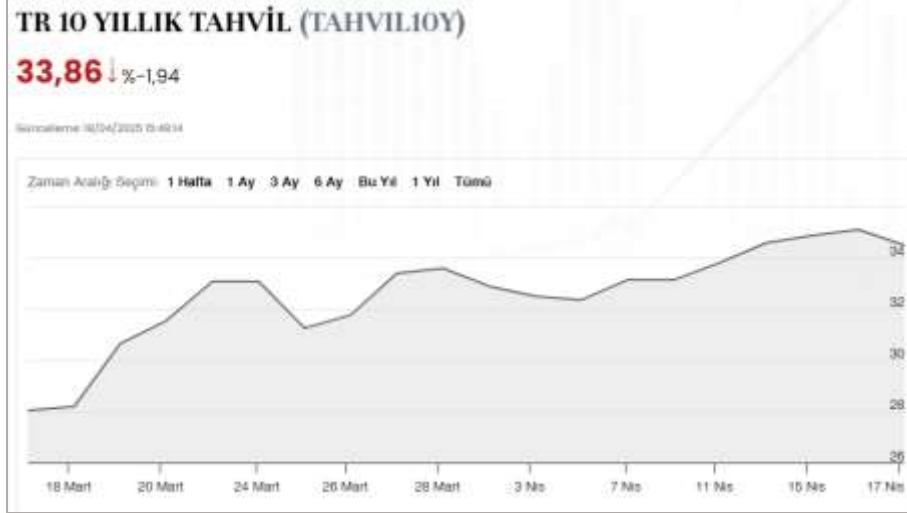
GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I ^(r)	8 870 040	287 127	205,9	5,4
	II ^(r)	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III ^(r)	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

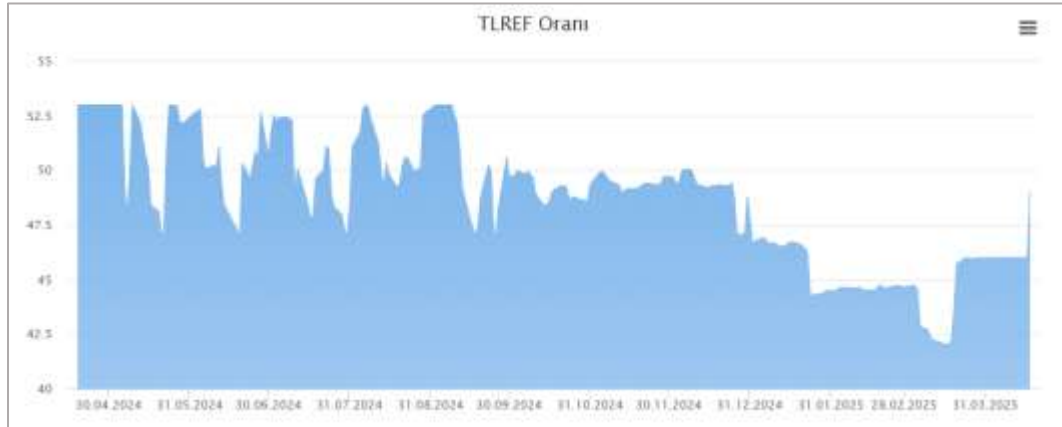
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %39 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %46 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Döviz Kuru Değişimi;

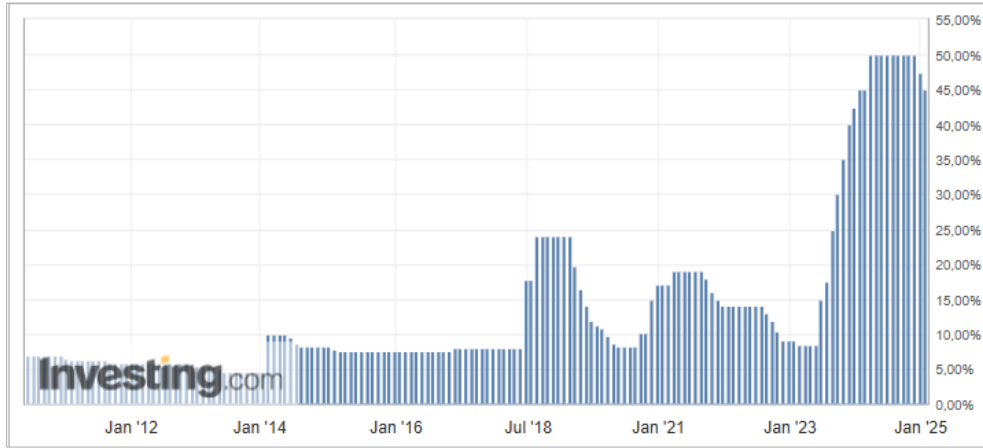
Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüş ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Nisan 2025'te 1 USD $\approx$ 38,2 TL ve 1 EUR $\approx$ 43,6 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %49 civarındadır. (Borsa İstanbul)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

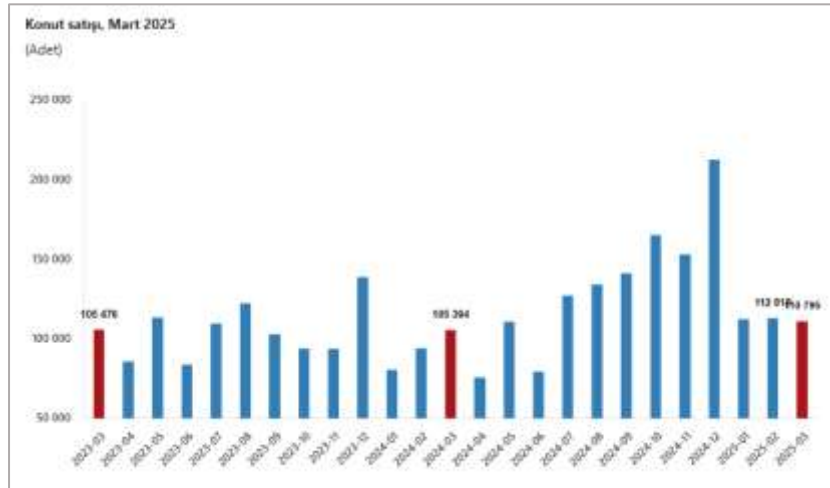
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyredirken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ocak ayı itibari ile %46 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

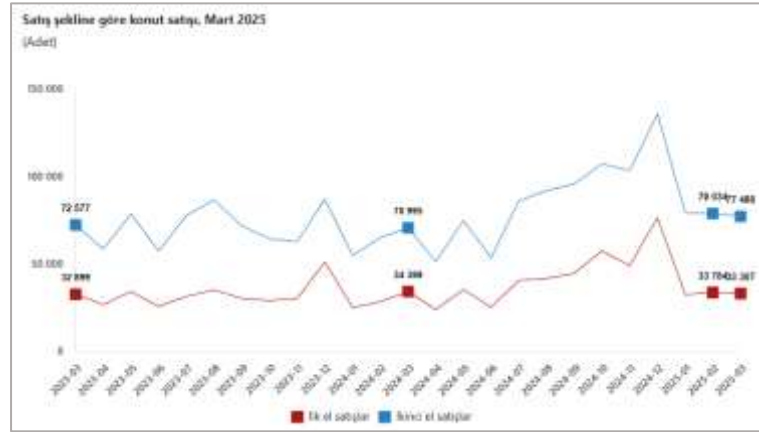
Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti. (TUIK)



Konut satış sayısı, Mart 2025						
	Mart			Ocak-Mart		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İpotekli satış	18 225	12 880	41,5	51 729	27 622	87,3
Diğer satış	92 570	92 514	0,1	284 057	251 982	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İlk el satış	33 307	34 399	-2,2	99 876	88 256	13,2
İkinci el satış	77 488	70 995	9,1	235 910	191 348	23,3

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %41,5 oranında artarak 18 bin 225 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 36,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı. (TÜİK)

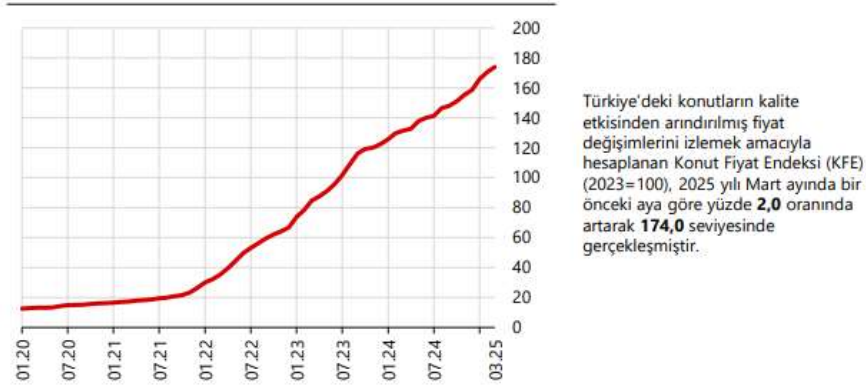


2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,2 oranında azalmıştır. (TCMB)

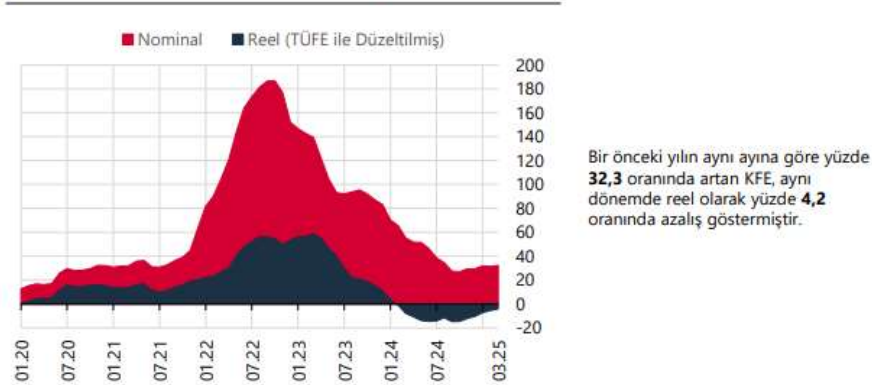
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	174,0	161,1	186,4	172,2
Yıllık Değişim	%32,3	%30,7	%38,6	%32,5
Aylık Değişim	%2,0	%2,5	%1,9	%3,8

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



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların bulunduğu 368 Ada 25 Parsel numaralı ana taşınmaz 923.06 m² alanlı, geometrik olarak amorf, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Tapu projesine göre ve halihazırda binada toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1,2,9 ve 10 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmıştır. Yeni durumda bu bağımsız bölümlere 7 nolu bağımsız bölüm numarası verilmiştir. Ancak henüz bu tadilat için yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat irtifakı düzeltilmemiştir.

Belediye Tadilat projesine göre parsel üzerindeki yapı 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. Belediye projesine göre yapının 2.bodrum katında otopark ve depolar, 1.bodrum, zemin ve 1. katında 7 bağımsız bölüm numaralı "1. Bodrum Kat ve 1. Kata Piyesi Olan Dükkan(Banka)", 2, 3 ve 4. Katlarında ise 2'şer ofis bulunmakta olup, ana taşınmazda toplam 7 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın merdiven, hol zemini mermer ve granit kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum giydirme cephe kaplamalıdır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binaya giriş 1.bodrum kattan ve kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı camlı demir kapıdır. Açık otopark bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada onaylı projesine göre ve yerinde 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmaz (Birleştirilen Yeni Durumda 7 nolu Bağımsız Bölüm)

Konu taşınmaz 1. Bodrum, zemin, 1. Katlarda konumludur. Belediye projesine göre ana taşınmazın 2. Bodrum katında 2 adet 7,50 m², 1 adet 11,60 m² alanlı olmak üzere toplam 3 adet depo bulunmaktadır. Taşınmazın depo alanı toplamda ~27 m²'dir. Taşınmazın 1. Bodrum katı toplamda 200 m² alanda banka, sistem odası, dükkan hacimlerinden, zemin katı 300 m² alanda kasa odası, ana kasa, mutfak, 2 wc dükkan hacimlerinden, 1. Katı ise 300 m² alanda dükkan, 2 balkon, engelli wc hacimlerinden oluşmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın konumlu ana taşınmazda yapılan değişikliklerle alakalı tadilat ruhsatı alınmış, tapuya tescil ettirilmemiştir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul Halkbank Kadıköy Şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli

sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin benzer olduğu, 100m² bodrum kat ve 100m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 80.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 20m² bodrum kat, 100m² zemin kat= 120m²
İlgilisi: 0 536 558 03 96

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin benzer olduğu, 150m² bodrum kat ve 150m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 115.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 30m² bodrum kat, 150m² zemin kat= 180m²
İlgilisi: 0 532 574 65 73

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin nispeten düşük olduğu, 165m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 100.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 539 663 08 68

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin benzer olduğu, 130m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 86.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 533 134 16 52

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin benzer olduğu, 90m² bodrum kat ve 130m² giriş kat ve 50 m² asma kat kullanım alanlı dükkan 120.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5, asma kat birim değeri zemin kata göre 1/2 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 18m² bodrum kat, 130m² zemin kat, 25m² asma kat= 173m²
İlgilisi: 0 530 665 75 20

Emsal 6 [Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz yakın Ömer Paşa Caddesi üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin nispeten düşük olduğu, 150m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 320.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 535 777 38 35

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin yüksek olduğu, 115m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 532 404 07 90

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin yüksek olduğu, 60m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 532 625 51 51

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde köşe konumlu, ticari hareketliliğin yüksek olduğu, 100m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 350.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 530 525 12 12

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliğin benzer olduğu, 250m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 581 51 07

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 4. katta, 5+1, 300m² brüt kullanım alanlı ofis 83.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 581 51 07

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 4. katta, 3+1, 140m² brüt kullanım alanlı ofis 34.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 554 764 70 84

Emsal 13 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 2. katta, 3+1, 135m² brüt kullanım alanlı ofis 36.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 541 570 19 87

Emsal 14 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 4. katta, 2+1, 130m² brüt kullanım alanlı ofis 59.123.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 814 32 99

Emsal 15 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. katta, 4+1, 220m² brüt kullanım alanlı ofis 79.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 378 58 78

Emsal 16 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. katta, 5+1, 280m² brüt kullanım alanlı ofis 275.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 545 774 19 13

Emsal 17 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 4. katta, 4+1, 200m² brüt kullanım alanlı ofis 140.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 542 219 74 74

Emsal 18 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 2. katta, 3+1, 90m² brüt kullanım alanlı ofis 105.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 664 23 28

Emsal 19 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. katta, 3+1, 120m² brüt kullanım alanlı ofis 150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 546 442 99 35

Emsal 20 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. katta, 4+1, 140m² brüt kullanım alanlı ofis 110.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 491 94 04

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	120,00m²		180,00m²		165,00m²		130,00m²		173,00m²	
Satış fiyatı	₺80.000.000,00		₺115.000.000,00		₺100.000.000,00		₺86.000.000,00		₺120.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺666.666,67		₺638.888,89		₺606.060,61		₺661.538,46		₺693.641,62	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	+	15%	+	0%	+	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺646.666,67		₺619.722,22		₺678.787,88		₺641.692,31		₺672.832,37	
Ortalama Birim fiyat	651.940TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Dükkan)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m²)	150,00m²		115,00m²		60,00m²		100,00m²		250,00m²	
Kira fiyatı	₺320.000,00		₺300.000,00		₺150.000,00		₺350.000,00		₺600.000,00	
m² birim fiyatı	₺2.133,33		₺2.608,70		₺2.500,00		₺3.500,00		₺2.400,00	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	10%	-	5%	-	25%	-	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	5%	-	10%	-	5%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺2.176,00		₺2.139,13		₺2.050,00		₺2.345,00		₺2.328,00	
Ortalama Birim fiyat	2.208TL/m²									

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Ofis)										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Brüt alanı (m²)	300,00m²		140,00m²		135,00m²		130,00m²		220,00m²	
Satış fiyatı	₺83.500.000,00		₺34.000.000,00		₺36.900.000,00		₺59.123.000,00		₺79.950.000,00	
m² birim fiyatı	₺278.333,33		₺242.857,14		₺273.333,33		₺454.792,31		₺363.409,09	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	25%	+	25%	+	25%	+	10%	-	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	5%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺339.566,67		₺296.285,71		₺333.466,67		₺372.929,69		₺352.506,82	
Ortalama Birim fiyat	338.951TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Ofis)										
İçerik	Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18		Emsal 19		Emsal 20	
Brüt alanı (m²)	280,00m²		200,00m²		90,00m²		120,00m²		140,00m²	
Kira fiyatı	₺275.000,00		₺140.000,00		₺105.000,00		₺150.000,00		₺110.000,00	
m² birim fiyatı	₺982,14		₺700,00		₺1.166,67		₺1.250,00		₺785,71	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	5%	-	15%	+	15%	-	20%	-	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺903,57		₺784,00		₺956,67		₺962,50		₺840,71	
Ortalama Birim fiyat	889TL/m²									

Değerleme konusu taşınmazların niteliği, kullanım alanı, bulunduğu lokasyon, ticari kabiliyeti ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer konumda emsal olabilecek satılık ve kiralık taşınmazlar incelenmiştir. Bağdat Caddesi üzerinde konumlu emsaller incelendiğinde cadde üzerinde güneydoğu yönünde ilerlendiğinde ticari yapıların fiyatlarının arttığı ve daha çok talep edildiği tespit edilmiştir. E7, E8, E9, E14, E16, E18 ve E19 Bağdat Caddesi'nin güney doğusunda konumlu ve yaya trafiği açısından da nispeten daha yoğun olması bakımından avantajlıdır. Taşınmaz kullanım alanı ile incelenen emsallerin kullanım alanları karşılaştırılarak şerefiye uygulanmıştır. Rapora konu taşınmazların mevcut durumu, kullanım alanı, yapı kalitesi ve bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri ve emlakçılar ile yapılan görüşmede taşınmazlarda genelde pazarlık payının %3-%10 aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlar ile ilgili her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında dükkan vasıflı taşınmazların birim değeri 651.940 TL/m² olarak, ofis/Daire vasıflı taşınmazların birim değeri 338.951 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Bodrum kat Ofis/Daire Değerinin yaklaşık %10-15 daha düşüğü kabul edilmiştir. Taşınmazların konumu ve bulundukları kat tabloda şerefiye olarak verilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre değer detayı şu şekildedir;

Kat	B.B.No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değeri (TL)
1.Normal Kat	1	155	₺338.951,11	₺52.537.000,00
1.Normal Kat	2	150	₺338.951,11	₺50.843.000,00
1.Bodrum Kat	9	200	₺288.108,44	₺57.622.000,00
Zemin Kat	10	250	₺651.940,29	₺162.985.000,00
Toplam Değer				₺323.987.000,00

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazların mevcut toplam piyasa değeri (K.D.V hariç) **~323.987.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların niteliği dikkate alınarak arsa değerinin tespitine yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliği kazanmış bir gayrimenkul olması nedeni ile yapı değeri tespiti yapılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmış bir gayrimenkul olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralana bilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme aşamasında bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmalarında, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu dükkan/ofislerin ticari sirkülasyonun yoğunluğu, yaya trafiği ve dükkan vitrin prestiji ve bölgede işletme sahipleri ile yapılan görüşmeler ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde kapitalizasyon oranı 0,040(%4) olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Kat	B.B.No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Nihai Değeri (TL)
1.Normal Kat	1	155	₺807,49	₺125.161,02	₺1.501.932,29	0,04	₺37.548.000,00
1.Normal Kat	2	150	₺807,49	₺121.123,57	₺1.453.482,86	0,04	₺36.337.000,00
1.Bodrum Kat	9	200	₺686,37	₺137.273,38	₺1.647.280,57	0,04	₺41.182.000,00
Zemin Kat	10	250	₺1.855,61	₺463.902,90	₺5.566.834,78	0,04	₺139.171.000,00
Toplam Değer				₺847.460,87			₺254.238.000,00

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmiş ve piyasa değeri için düzeltilmiş olarak aylık **847.460,00 TL**, satış değeri olarak ise **~ 254.238.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Kira değer detayı şu şekildedir;

Kat	B.B.No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
1.Normal Kat	1	155	₺807,49	₺125.161,02
1.Normal Kat	2	150	₺807,49	₺121.123,57
1.Bodrum Kat	9	200	₺686,37	₺137.273,38
Zemin Kat	10	250	₺1.855,61	₺463.902,90
Toplam Değer				₺847.460,87

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

Değerlemeye konu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durum değerinin tespiti için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda bağımsız bölüm niteliği kazanmış işyeridir. Taşınmaz için raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı başlıkları altında ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Bu yaklaşımlar neticesinde elde edilen sonuçların uyumlu olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı başlığı altında yeterli sayıda emsal taşınmaza ulaşılmış olup pazar yaklaşımı ile elde edilen sonuç nihai değer olarak esas alınmıştır.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın bakımlı olması
- Cadde cephesinin geniş olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Bölgede otoparkın yetersiz olması

Δ Fırsatlar

- Bölgenin ticari bakımdan en hareketli noktalarından biri üzerinde yer alması

Δ Tehditler

- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durağanlığın devam etme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazla alakalı yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup, tapu tescilinin yapılmamış olması sebebiyle süreç tamamlanmamıştır. Tapuya tescil edilmesi önerilir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir. Söz konusu takyidatlar taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın konumlandığı binanın mevcut kullanımı ile alakalı yasal süreç kısmen tamamlanmış olsa da tapu tescili yapılmamıştır. Bu durum taşınmazın devrine engel değildir.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir üst hakkı bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olmakla birlikte, tapu tescili yapılmamıştır. Taşınmazın mevcut halleri ile ilgili imar mevzuatına aykırı beyanı mevcuttur. Ancak bu aykırılıkla ilgili tadilat projesi çizilmiş ve yapı ruhsatı alınmıştır. Yasal süreç devam etmektedir. Tadilat ruhsatının yapı kullanma izin belgesi alması ve tapuya tescil işleminin yapılması durumunda portföye bina olarak dahil edilmesinde ve bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebi üzerine.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde bulunan binada 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle pazar yaklaşımından elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **323.987.000,00** ve Yazıyla **Üçyüzyirmiüçmilyondokuzyüzseksenyedibin Türk Lirası** dır.

Taşınmaza **847.460,00 TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir.

%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 388.784.400,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:39.6989 TL*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri