



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ZİRAAT GYO)

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ,
ERENKÖY MAHALLESİ,
1405 ADA, 193 PARSEL, ZEMİN KAT 46, 47 VE 48
BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU “DÜKKAN” NİTELİKLİ
TAŞINMAZLAR İLE 14. NORMAL KAT, 43 BAĞIMSIZ
BÖLÜM NOLU “KONUT” NİTELİKLİ TAŞINMAZ



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
KASIM - 2025
İSTANBUL

RAPOR ÖZETİ

Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	11.09.2025 – 2025/14
Değerlemeye Konu Varlıklar	Kat irtifaklı 43, 46, 47 ve 48 nolu bağımsız bölümler
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada, 193 Parsel, Zemin Kat, 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu “Dükkan” Nitelikli ve 14.Normal Kat, 43 Bağımsız Bölüm Nolu “Konut” Nitelikli Taşınmazlar
İmar Durumu	Yençok:15 Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam Konut Alanında kalmaktadır.
Özel Varsayımlar	Özel varsayımda bulunulmamıştır.
Kısıtlamalar	Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır
Raporun Konusu	Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada, 193 Parsel, Zemin Kat 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu “Dükkan” Nitelikli Taşınmazlar ile 14.Normal Kat, 43 Bağımsız Bölüm Nolu “Konut” Nitelikli Taşınmazın güncel muhtemel Satış ve Kira Pazar Değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
Raporun Tarihi	07.11.2025

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Satış Değeri (KDV Hariç)

82.000.000. TL

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Satış Değeri (KDV Dahil)

95.170.000. TL

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Kira Değeri (Yıl/Net)

5.220.000.TL/YIL-NET

Değerleme Uzmanı	Kamile Fidan DURU - 409953
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Adnan ÇANGA - 402674

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- 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 kira 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	3
VARSAYIMLAR.....	3
BÖLÜM 1	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası	8
1.2. Raporun Türü	8
1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları	8
1.4. Değerleme Tarihi.....	8
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	8
1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 2	10
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	10
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4. İşin Kapsamı.....	13
BÖLÜM 3	14
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	14
3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler	17
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	18
3.6. 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	20
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	20
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	20
3.9. Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
3.10. 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	21

3.11. 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.....	21
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
BÖLÜM 4	22
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler.....	25
Gayrimenkul Sektörüne Bakış.....	33
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	38
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri	38
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	39
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	40
4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;.....	40
4.8.1 Olumlu Faktörler	40
4.8.2 Olumsuz Faktörler	40
BÖLÜM 5	41
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	41
5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	41
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	41
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	42
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	44
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	45
5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	47
5.2. Pazar Kira Tespiti ve Analizler	47
5.2.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler).....	47
5.3. Gelir Yaklaşımı	51
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	51
5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	51
5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	52

5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	52
5.4. Diğer Tespit Ve Analizler	53
5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	53
5.4.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 53	
5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	53
5.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	53
5.4.5. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi.....	53
5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	53
BÖLÜM 6	54
6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	54
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	54
6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	54
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	55
6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	55
6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	55
6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi 55	
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	56
6.8. 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.....	56
6.9. KDV Oranları Hakkında	56
BÖLÜM 7	58
7. SONUÇ	58
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	58
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	58
7.3. Pazar Satış ve Kira Değerleri;	59
RAPOR EKİ.....	60

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) için şirketimiz tarafından 07.11.2025 tarihinde, 113-2025-8874 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan ve tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazda kain, kat irtifaklı yapının Zemin Kat 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu “Dükkan” Nitelikli Taşınmazlar ile 14.Normal Kat, 43 Bağımsız Bölüm Nolu “Konut” Nitelikli Taşınmaz günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı muhtemel Satış ve Kira Pazar Değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, GYO İlişkin Esaslar Tebliği 34/g Maddesi ve Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; varlıkların mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kamile Fidan DURU tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için şirketimizin değerlendirme uzmanı/uzmanları 23.09.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış ve 13.10.2025 tarihinde rapor yazımı, 16.10.2025 tarihinde kontrolü tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO)’nun 10.09.2025 tarihli talebine ve iki şirket arasında imzalanmış olan 11.09.2025 tarih, 2025/14 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” (III-62.3 ve III-62.3.a) hükümleri ile tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde; tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından SPK mevzuatına uygun rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 71 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak “Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere” Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya’ da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirket artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen şirket Genel Müdürlüğü, İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul adresinde bugünde çalışmalarına devam ettiği hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak “Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarındaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayenin % 94’ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedar olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyada hızla büyüyen şirket, Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür. 01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğü açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlükleri sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Gaziantep, Samsun, Erzurum, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 9 Bölgeye ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak raporlar.

Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adresi : İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul

E-Posta : info@vakifekspertiz.com.tr

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi¹

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir.

Şirket; Ziraat Finans Grubunun gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki

¹ Kaynak: <https://www.ziraatgyo.com.tr>

tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.”

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fili Dolaşımdaki Pay	B	889.029.831	18,94
Toplam		4.693.620.000	100,00

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12
Ümraniye İstanbul
Tel : +90 216 590 15 40
Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>
E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr
info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada 193 parselde “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın üzerindeki yapının Zemin Kat 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu “Dükkan” Nitelikli Taşınmazlar ile 14.Normal Kat, 43 Bağımsız Bölüm Nolu “Konut” Nitelikli Taşınmaz ilişkin firmanın talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi itibarı ile KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı muhtemel Satış ve Kira Pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında talep sahibi tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Mülkiyet bilgileri “Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” kısmında belirtilen, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada 193 parselde “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın üzerindeki yapının Zemin Kat 46, 47 ve 48 Bağımsız Bölüm Nolu “Dükkan” Nitelikli Taşınmazlar ile 14.Normal Kat, 43 Bağımsız Bölüm Nolu “Konut” Nitelikli Taşınmaz güncel muhtemel Satış ve Kira Pazar değerlerinin Türk lirası cinsinden tespitidir.

Bu raporda kullanılan değerlendirme çalışmasında sonuç değeri olarak “Değer Esasları, UDS Tanımlı Değer Esası - Pazar Değeri” takdir edilmiş olup UDS 104’e göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

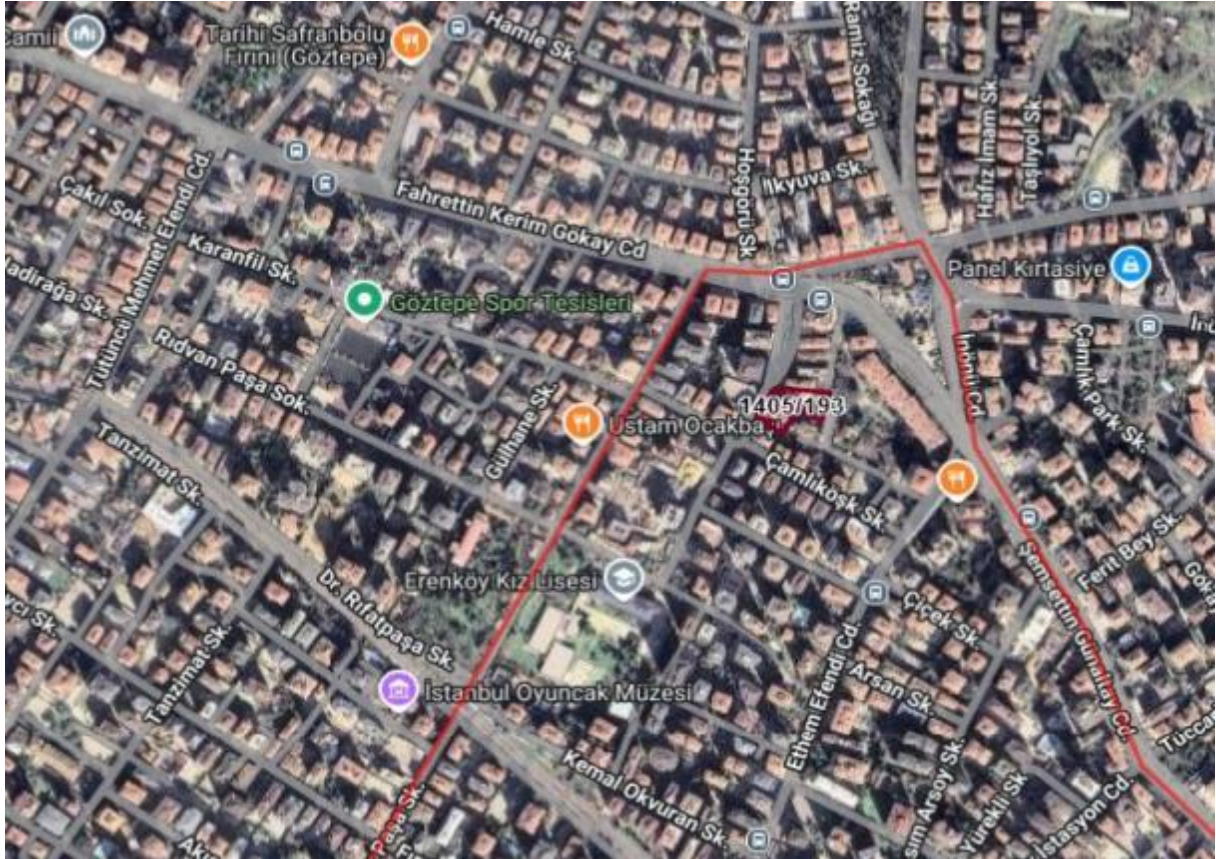
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

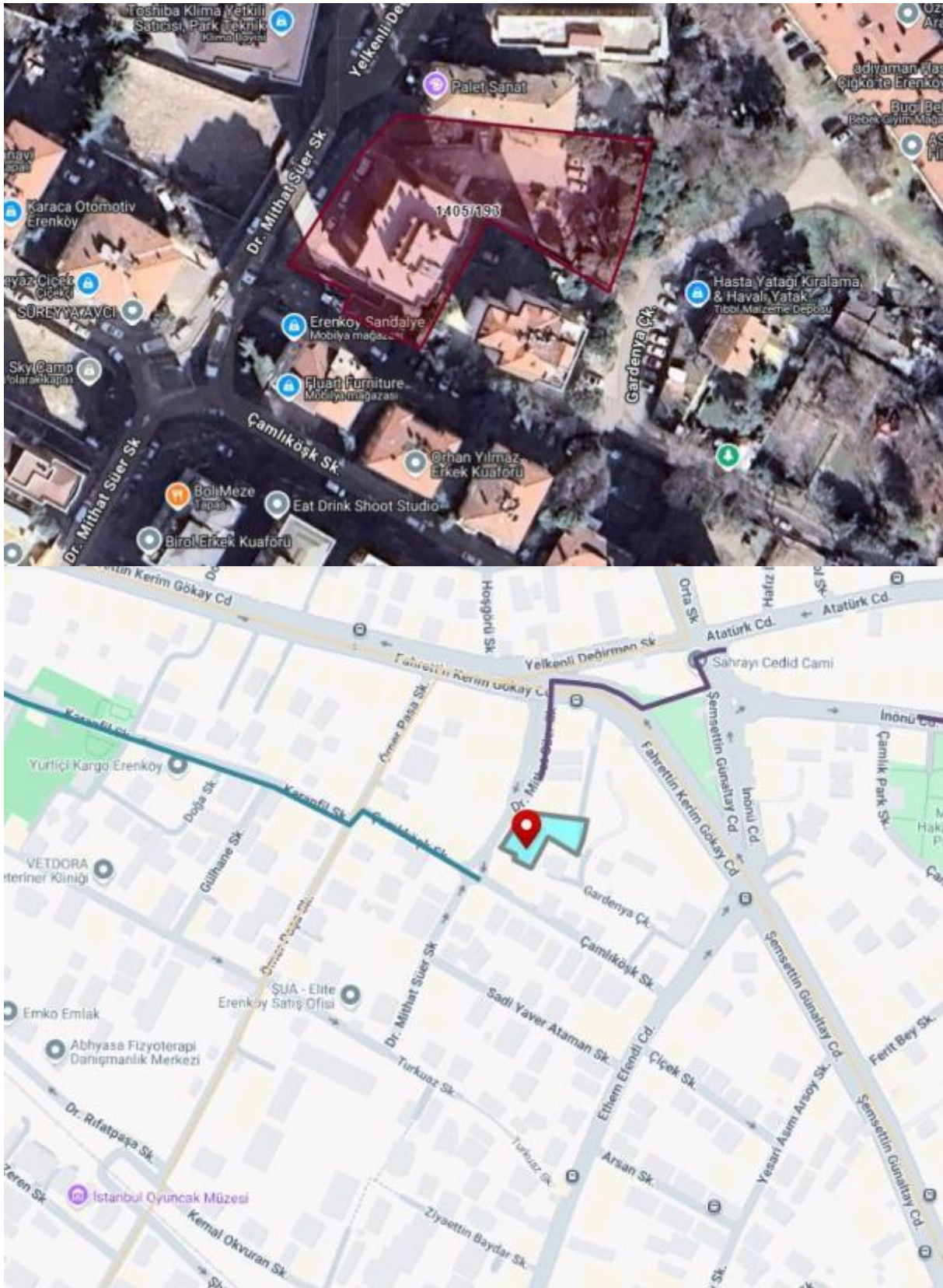
Değerlemeye konu katların mahalline 03.10.2025 tarihinde gidilmiştir. Rapor içeriğinde tapu kayıt bilgileri verilen ve krokide gösterilen yerin gayrimenkullerin mahalli olduğu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Parsel Sorgulama Sisteminden tespit edilmiştir.

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkul, Dr. Mithat Süer Sokak'tan 9 dış kapı numarası ile giriş alan bina dâhilinde konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde Sahrayı Cedit Cami, Milli Hakimiyet Parkı, İntaş Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi ve Erenköy Kız Lisesi bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölge konut ve konut altı ticaret bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma genel olarak tamamlanmıştır. Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı mevcuttur.

Kroki







Koordinatları: 40.9791, 29.0756

3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli : İstanbul
İlçesi : Kadıköy
Mahallesi : Erenköy Mah.
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 1405
Parsel No : 193
Yüzölçümü (m²) : 2186,98
Niteliği : Arsa
Zemin Tipi : Kat İrtifakı

Bağımsız Bölümlerin;												
Sıra No	Taşınmaz ID	Niteliği	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Pay/Payda	Malik - Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Edinme Sebebi
1	128973372	KONUT	-	14.NORMAL	43	4412/218698	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1	396	39185	13.06.2023	28473	Kat İrtifakı Tesisi
2	128973327	DÜKKAN	-	ZEMİN	46	12126/218698		396	39188	13.06.2023	28473	Kat İrtifakı Tesisi
3	128973328	DÜKKAN	-	ZEMİN	47	2919/218698		396	39189	13.06.2023	28473	Kat İrtifakı Tesisi
4	128973329	DÜKKAN	-	ZEMİN	48	3535/218698		396	39190	13.06.2023	28473	Kat İrtifakı Tesisi

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 29.09.2025 tarihinde (saat 10:05) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıda yer alan müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 12/08/2024 (Tarih: 15.08.2024 – Yev: 37083)

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: 193 parsel aleyhine 194 parsel lehine 0,25m genişliğinde 9.56 m2 lik kısımdan atıksu geçirmek için irtifak hakkı Tesisi (Tarih: 17.03.2023 – Yev: 13232)

Beyan: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. (Tarih: 02.10.2019 – Yev: 36177)

İrtifak: H:BU PARSEL LEHİNE 194 PARSEL ALEYHİNE MÜRÜR İRTİFAK HAKKI (Tarih: 12.07.1977 – Yev: 7040)

İrtifak: H:BU PARSEL LEHİNE 194 PARSEL ALEYHİNE MUVAKKAT İRTİFAK HAKKI (Tarih: 12.07.1977 – Yev: 7040)

Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (110,69m2 lik kısmında 1KRŞ bedelle 99 Yıllığına TEDAŞ lehine Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (Tarih: 29.07.2019 – Yev: 26858)

48 bağımsız bölüm nolu taşınmaz üzerinde;

Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 20.07.2018 – Yev: 25403)

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler

• Tapu Senedi;

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapuda, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada 193 parselde “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Zemin Kat 46 Bağımsız Bölüm Nolu, Zemin Kat 47 Bağımsız Bölüm Nolu, Zemin Kat 48 Bağımsız Bölüm Nolu “Dükkan” Nitelikli ve 14.normal katta 43 bağımsız bölüm nolu taşınmaz “Konut” vasıflı olarak kayıtlıdır. Taşınmaz, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti;**

Rapora konu taşınmazların konumlandığı parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Pafta Örneği, Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Durum Bürosu biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde “**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**” başlığı altında verilmiştir.

- **Mimari Proje, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri;**

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivi’nden dijital olarak temin edinilen imar işlem dosyasında ve webtapu sisteminde yapılan incelemelerinden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

- 18.01.2021 tarih, 000010-21 sayılı yeni yapı ruhsat belgesi, 04.05.2021 tarih, 000010-21 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi, 01.12.2021 tarih, 000010-21 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi, 02.02.2022 tarih, 000030-22 tadilat yapı ruhsat belgesi, 06.04.2022 tarih, 000030-22 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi ve 21.05.2025 tarih, 000030-22 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi mevcuttur.
- 18.07.2025 tarih, 2025/127 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (Veriliş Amacı: İskan / B.B. Sayısı: 48 / Toplam İnşaat Alanı: 9.978,00 m² / Yol Altı Kat Sayısı: 3 Yol Üstü Kat Sayısı: 15 Toplam Kat Sayısı: 18 / Yapı Sınıfı-Grubu: IVB)
- Y1334D5EO9499 numaralı, 17.09.2024 tarihli, B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.
- Web tapu sisteminde değerlendirme konusu taşınmazlara ait, 05.11.2021 tarih, 2021/1075306 sayılı, kat irtifakına esas tadilat mimari proje bulunmaktadır.
- Taşınmazların dosya kaydında herhangi bir olumsuz belge (tutanak, encümen kararı vb.) bulunmamaktadır.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü’nden alınan 28.11.2023 tarih E-58023703-622.03-4613-303588 sayılı yazıda; Kadıköy İlçesi, 1405 ada, 193 parsel; 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yençok:15 Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam Konut Alanında kalmaktadır.

3.6. 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

Rapora konu 1405 ada 193 parsel üzerinde yer alan taşınmaz 13.06.2023 tarihi itibarıyla Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” mülkiyetine geçmiş olup ilgili işlem hakkında Kadıköy Tapu Müdürlüğü’nde yapılan araştırma, Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gerekçe gösterilerek bilgi verilmemiştir.

İlgili Belediye İmar Müdürlüğünde yapılan araştırma ve inceleme sonucunda imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için resmi kurumlarda yapılan incelemelerde; gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı ve yıkım kararı vb. bilgi ve belge bulunmamaktadır. 48 No’lu bağımsız bölümün tapu kayıtlarında riskli yapı beyanı yer almakta olup, yıkılan eski yapı için alınan karardır. Kaldırılması uygun olacaktır.

3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu varlıklara ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Bulunmamaktadır.

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

Değerleme konu 1405 Ada 193 parselde kain gayrimenkuller kat irtifaklı olup, yer aldığı binanın tüm izinlerinin bulunduğu, projesinin, ruhsatının onaylanmış olduğu, yapı kullanma izin belgesinin var olduğu görülmüştür.

3.10. 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 konu gayrimenkuller kat irtifaklı olup, yer aldığı binanın tüm izinlerinin bulunduğu, projesinin, ruhsatının onaylanmış olduğu, yapı kullanma izin belgesinin var olduğu görülmüştür.

3.11. 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

Bu değerlendirme raporu herhangi bir proje değerlemesini ve proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme raporuna konu taşınmazların kain olduğu iskanlı ana yapıya ait 17.09.2024 veriliş 17.09.2034 geçerlilik tarihli, B performans ve B emisyon sınıfı bepTR enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli,

Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul, 41°K, 29°D koordinatlarında yer almaktadır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

İstanbul İli, nüfus olarak Marmara Bölgesi'nin ve Türkiye'nin en büyük kentidir. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır.

İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir.

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2024 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.701.602 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir.

Kadıköy İlçesi

Kadıköy'ün tarihi çok eski yıllara dayanmaktadır. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. M.Ö. 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Fikirtepe' deki ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Halkedon (Kalkedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. Haydarpaşa Çayırı ise Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanılır. M.Ö. 658'de Sarayburnu'na yerleşerek Bizans şehrinin nüvesini atan Bizans, yörenin güzelliğine hayran kalır ve bu güzel yer dururken karşı tarafta (Kadıköy'de) yerleşen insanları körlükle vasıflandırarak, Kadıköy'ü “Körler Diyarı” olarak adlandırır. Bu sebeple çeşitli kaynaklarda bu adla da anılmıştır.

İstanbul'un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet Halkedon'u, meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı Celalzade Hızır Bey'e verir. Buna izafeten yerleşme adının da Kadıköy olarak değiştiği söylenir. 18. yüzyıl, özellikle Lale Devri boyunca Kadıköy çevresinin mesire yeri olarak öneminin attığı bir dönem olur. Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırı ile Uzun Çayır halkın rağbet ettiği gezinti alanlarıdır. 18. yüzyılda o zamana kadar Türklerin ve Rumların yaşadığı Kadıköy'e Ermenilerin de yerleşmeye başladığı görülür. Kadıköy ve çevresi 19. yüzyılın ikinci yarısında kararlı bir gelişme göstermeye başlar. Selimiye Kışlası ve Hardarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasıyla asıl gelişmeler başlar. Bu gelişmeleri takip eden diğer iki önemli olgu da şunlardır: Şehir içi vapur işletmeciliği ve Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılması.

19. yüzyılın sonlarına doğru Moda çevresinde gayrimüslim ve Levantenlerin yerleşmeye başladıkları gözlenirken, Göztepe, Erenköy, Bostancı çevresinde de II. Abdülhamid döneminin (1876-1909) önde gelen devlet görevlilerinin geniş araziler içinde köşkler yaptırdıkları görülür. Fenerbahçe'ye doğru da varlıklı Levanten ve gayrimüslimler geniş araziler satın alarak sayfiye amaçlı köşkler inşa ettirirler. 1892'de Hasanpaşa Gazhanesi'nin yapılmasıyla havagazına, 1894'te şehir suyuna kavuşan Kadıköy'e 1928'de elektrik gelir. Kadıköy'de kurulan Onuncu Belediye Dairesi'nin ilk başkanı Osman Hamdi Bey olur.

İstanbul'da 1860'lardaki ilk imar operasyonlarından herhangi bir pay elde edemeyen Kadıköy, 1912-1914 arasında Cemil Topuzlu'nun şehreminliği sırasındaki ikinci imar operasyonları döneminde bazı önemli imar operasyonlarına sahne olur. Bazı yol yapımı ve altyapı uygulamalarının yanı sıra Şehremini Cemil Paşa'nın şehir ve semt parkları oluşturma

projesi kapsamında Kadıköy'de Kuşdili Deresi'nin kıyısında Yoğurtçu Parkı yapılır. Ayrıca İskele Meydanında bulunan ve halen kullanılan belediye binası da bu dönemde inşa edilir.

Cumhuriyet arifesinde Kadıköy'ün İstanbul'un en gelişmiş semtlerinden biri olduğu söylenebilir. Kadıköy Cumhuriyet'e kadar az çok devam eden oldukça renkli bir nüfus yapısına sahip olmuştur. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy, 1 Eylül 1930'da ilçe olur. Bu tarihte Kadıköy'ün Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır.

1938-1949 arasında Vali ve Belediye Başkanı Dr. Lütfi Kırdar'ın giriştiği ve İstanbul'daki üçüncü imar operasyonlarını oluşturan dönemde, Kadıköy'de de projeler gerçekleştirilir. Kadıköy-Üsküdar yolunun Haydapaşa'da demiryoluna rastlayan kesiminde bir köprü yapılması, Bağdat Caddesi'nin Kartal'a kadar asfaltlanması, Kadıköy Halkevi'nin inşası bu dönemin Kadıköy'deki en önemli imar operasyonları olur. Kozyatağı'nda bir su deposu inşa edilir. Hasanpaşa'da yer alan Kadıköy Gazhanesi'ni işletmekte olan Havagazı Şirketi, 1945'te İETT bünyesine katılırken, toplu ulaşım alanında tramvayları desteklemek amacıyla 1947'den itibaren otobüs işletmesine de başlanır. Yapımı 1953'te başlayan Haydarpaşa Limanı ilave rıhtım ve depo inşaatları ile 1954'te başlayıp 1957-1958'de biten Haydarpaşa-Pendik çift şeritli yolu (eski E-5, yeni D-100), bu dönemde Kadıköy'de gerçekleşen iki büyük ve önemli projedir. Özellikle Bağdat Caddesi yerine yerleşmenin kuzeyinde inşa edilen yeni Ankara Yolu ile şehirler arası trafik yerleşme içinden çıkarken, yeni yol güzergahıyla da bir anlamda yeni bir psikolojik sınır tanımlanmıştır. Bununla birlikte 1950'li yıllar Kadıköy çevresinde az yoğun, müstakil ve yer yer bahçeli yapılaşma türünün halen devam ettiği bir dönemdir. Kadıköy'ün özgün karakterini oluşturan bu mekansal yapının dönüşümü ağırlıklı olarak 1960'larda gerçekleşir. 1960'lar sonrasında Kadıköy'de ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaşma göstermesiyle, bu tarihlerden itibaren Kadıköy, Sirkeci-Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliklerini yitirmiştir.

1980'li yıllarda çeşitli düzenlemeler yapılır. Bu dönemde gerçekleştirilen çeşitli projeler arasında, Haydarpaşa Koyu'nun doldurularak meydanın genişletilmesi, Dalyan-Bostancı arasında denizin doldurularak kıyı düzenlemesi yapılması ve sahil yolu açılması (1984-1987), Kalamış Koyu ve Fenerbahçe'de yat limanı inşası (1985-1988), yapımı 1993'te tamamlanan İskele-Mühürdar arasında deniz doldurularak meydanın büyütülmesi ve yeşil alanlar kazanılması sayılabilir. Bu dolgu çalışmalarıyla denizden 900.000 metre kareden fazla

alan kazanılır ve 5 km'den uzun bir sahil yolu elde edilir. Kadıköy Meydanı da bu dönemde bazı önemli değişiklikler geçirir. Eski hal binası konservatuvara tahsis edilir ve iskele ile hal arasında kalan alan trafiğe kapatılarak yaya kullanımına açılır. Haydarpaşa yönünde, dolgu alanda yeni durak yerleri oluşturulur. Çarşı içinde de bazı sokaklarda yaya alanı uygulaması başlatılır. İskele yanındaki park yeniden düzenlenir.

1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen yada etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır.

Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir.

Kadıköy'ün Koordinatları 41°07' 00" K, 29°54'00" D Rakım: 120 m'dir. Yüzölçümü, 25,09 kilometre karedir. TÜİK 2024 verilerine göre Kadıköy İlçesinin nüfusu 462.189'dur. Kadıköy, nüfus olarak İstanbul'un en büyük 14. ilçesidir.

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

Dünya ve Ülkemizden Genel Görünüm²

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump 'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

² Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde “II. Dünya Savaşı”ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin

sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjunktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjunktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjunktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Makro Göstergeler³

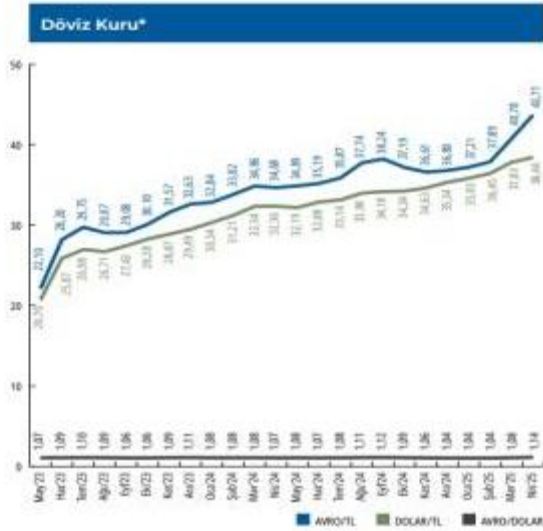
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYİH (milyon TL)	Kıd. Bapı Gelir (TL)	GSYİH (milyon Dolar)	Kıd. Bapı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.811.776	178.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	597.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

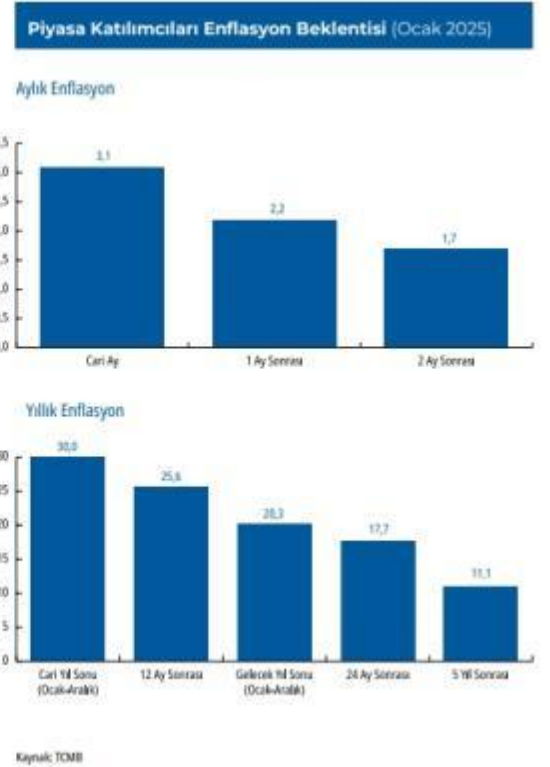
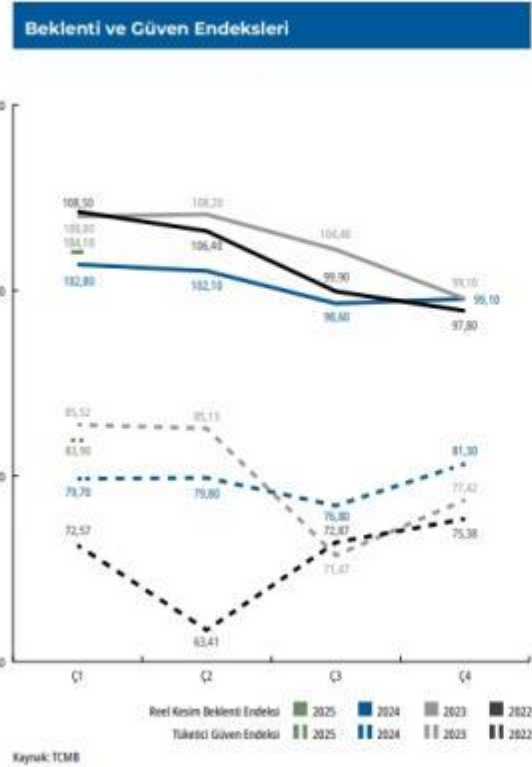
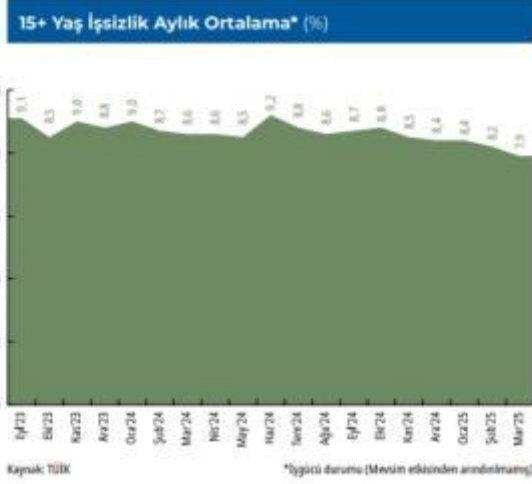
*Bir önceki ayı göre değişim



Kaynak: TCMB

*Bölgeli ayın son günü itibarıyla

³ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39



Yerel Ekonomik Veriler⁴

ABD’de hükümetin kapanma riski, küresel piyasaları sarstı. ABD’de Eylül ayının sonlarına yaklaşırken, ABD hükümetinin kapanma riski piyasaları etkiledi. Federal bütçe uzatılmadığı takdirde başta istihdam verileri olmak üzere ekonomik verilerin yayınlanmama

⁴ Kaynak: VakıfBank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

riski, başta altın fiyatları olmak üzere kıymetli madenlerde yükselişe sebep oldu. ABD Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda 25 baz puan düşürerek %4.00-%4.25 aralığına indirdi. Böylelikle Fed, 9 ay sonra faiz indirimine gitmiş oldu. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül toplantısında piyasa beklentilerine paralel faizleri sabit bıraktı. Buna göre, refinansman faizi olan %2.15, mevduat faizi için %2.0, borç verme faizi için %2.40 seviyeleri korundu. ABD ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde %3.8 büyüdü. Euro Bölgesi ekonomisi ikinci çeyrekte piyasa beklentilerine paralel yıllık bazda %1.5, çeyreklik bazda ise %0.1 büyümeye kaydetti. OECD, 2025 yılı küresel büyümeye tahminini %2.9'dan %3.2'ye yükseltirken, 2026 için %2.9'da sabit tuttu.

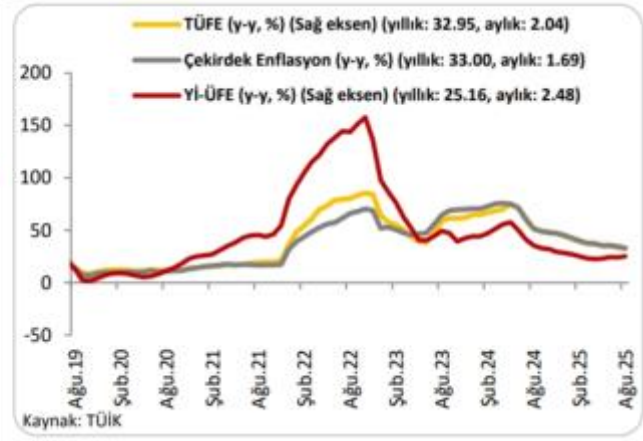
Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %3.8 olan beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü. Yurt içinde enflasyon Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den %32.95'e geriledi. 2026 – 2028 Orta Vadeli Program açıklandı. TCMB, 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitti ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde enflasyon ve yıl sonu USD/TL beklentileri gerilerken, cari açık beklentisi 20.9 milyar dolara ve büyümeye beklentisi %3.2'ye yükseldi. Temmuz ayında cari işlemler dengesi 1.8 milyar dolar fazla ile piyasa beklentilerinin üstünde gerçekleşti. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan merkezî yönetim bütçe dengesi 2025 yılının Ağustos ayında 96.7 milyar TL fazla verdi. OECD, Türkiye ekonomisinin 2025 yılı büyümeye tahminini %2.9'dan %3.2'ye yukarı yönlü revize ederken; 2026 büyümeye tahminini ise %3.3'ten %3.2'ye aşağı yönlü revize etti.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %4.8 büyüdü. İkinci çeyrek Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) verileri 1 Eylül'de açıklandı.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü (piyasa beklentisi: %3.8). Daha önce %2 olarak açıklanan ilk çeyrek büyümeye verisi, %2.3'e yukarı yönlü revize edildi. Aynı dönem için çeyrek büyümeye ise %1'den %0.7'ye çekildi. Gayrisafi yurt içi hasıla büyüklüğü 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43.7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre beklentilerin üzerinde %1.6 (piyasa beklentisi: %0.6) arttı.

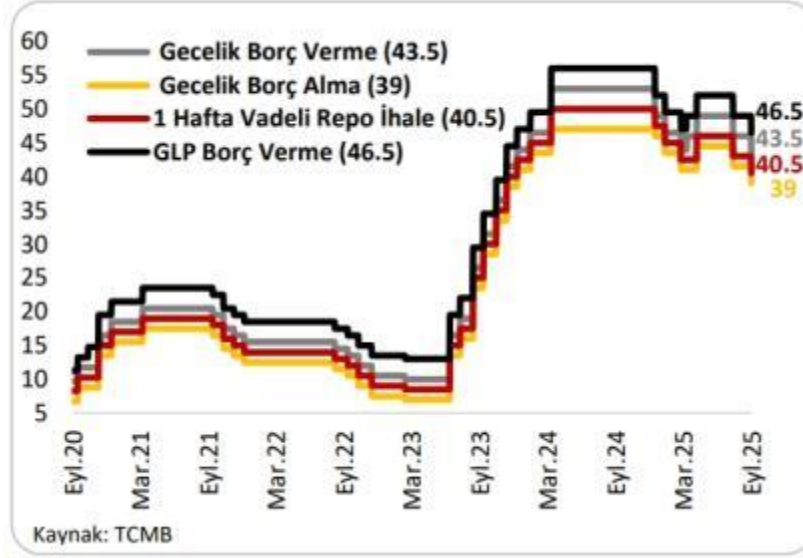
Söz konusu büyümede TÜİK tarafından gerçekleştirilen ana revizyon ve baz etkisi belirleyici oldu. Kamu harcamalarının görece sınırlı kaldığı dönemde hanehalkı tüketimindeki

hızlanma dikkat çekti. Yatırım harcamaları, özellikle inşaat sektörü öncülüğünde pozitif katkıda bulundu. Net ihracat ise dış talepteki görece olumlu seyre karşın ithalattaki 2023 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana görülen en yüksek yıllık artışın etkisiyle büyümeyi bir miktar sınırladı. Böylece, ikinci çeyrekteki güçlü büyümede hem iç talep hem dış talep önemli bir rol oynadı.



Ağustos ayında manşet enflasyon aylık bazda %2.04 arttı; yıllık bazda %33.52'den %32.95'e geriledi. Ağustos ayı enflasyon verisi 3 Eylül'de açıklandı. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 (Piyasa beklentisi: %1.80) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den Ağustos'ta %32.95'e geriledi. Böylece yıllık enflasyon 2021 yılı Kasım ayından sonraki en düşük seviyesine Mayıs ayında indikten sonra Ağustos ayında da bu görünümünü korumuş oldu. Ağustos'ta ana harcama gruplarına göre aylık bazda fiyatı en çok artan gruplar, %6.04 ile alkollü içecekler ve tütün, %3.02 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2.66 ile konut oldu. Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Ağustos'ta bir önceki aya göre %1.69 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %34.70'ten Ağustos'ta %33'e geriledi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Ağustos'ta bir önceki aya göre %2.48 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %24.19'dan Ağustos'ta %25.16'ya yükseldi.

TCMB, Eylül ayı toplantısında 250 baz puan ile beklentilerin üstünde faiz indirimine gitti. TCMB yılın altıncı Para Politikası Kurulu Toplantısı 11 Eylül'de gerçekleştirildi.



TCMB 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitmiş ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi.

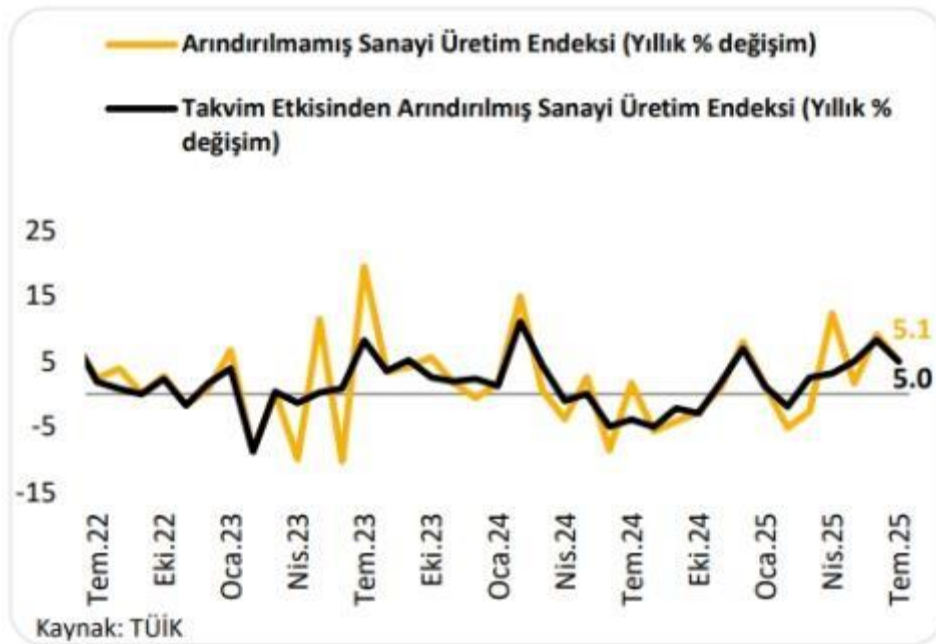
Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin Ağustos ayında yavaşladığı, ikinci çeyrekte büyümenin, öngörülerin üzerinde gerçekleşirken nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu belirtildi. Yakın döneme ilişkin verilerin, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğunu gösterdiği ifade edildi. Gıda fiyatları ile ataleti yüksek hizmet kalemlerinin enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskıları canlı tuttuğu, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışları ile küresel gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği aktarıldı.

TCMB, önceki metninde “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme yoluyla dezenflasyonu destekleyeceğini” belirtirken, son metninde bu ifadenin yerine “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talep, kur ve beklenti kanalları üzerinden dezenflasyon sürecini güçlendireceği” ifadesini kullandı.

Orta Vadeli Program’da öngörülen makroekonomik çerçevenin bu sürece katkı sağlayacağı ifade edildi. Kurulun, politika faizine ilişkin atılacak adımların; enflasyon gelişmelerini, ana eğilimini ve beklentilerini göz önünde bulundurarak ara hedeflerle uyumlu biçimde dezenflasyonun gerektirdiği sıklığı sağlayacak şekilde belirleneceği bildirildi.

Adımların büyüklüğünün, enflasyon görünümü odaklı, toplantı bazlı ve ihtiyatlı bir yaklaşımla gözden geçirileceği tekrarlandı. Enflasyon görünümünün ara hedeflerden belirgin bir biçimde ayrışması durumunda, para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı aktarıldı.

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında yıllık bazda %5.0 arttı; aylık bazda %1.8 azaldı. Temmuz ayı sanayi üretim endeksi 8 Eylül'de açıklandı. Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında arındırılmamış verilerle yıllık bazda %5.1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış verilerle yıllık artış %5.0 oldu. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise Temmuz ayında bir önceki aya göre %1.8 azaldı. Sektörlere göre değerlendirme yapıldığında, yüksek teknoloji ürün imalatındaki yıllık %58.5 artışın etkisiyle imalat sanayi sektörünün yıllık artışı %5.5 olarak gerçekleşti. Elektrik, gaz ve buhar sektöründeki yıllık artış ise %5.8 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında madencilik ve taş ocaklığı sektörü ise yıllık %0.5 azalış kaydederek sanayi üretim endeksindeki artışı sınırladı. Temmuz ayında, Haziran ayında olduğu gibi yıllık bazda imalat



TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi açıklandı. TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi 12 Eylül'de yayımlandı.

	2025 Ağustos ayı anket dönemi	2025 Eylül ayı anket dönemi
Dolar/TL (cari yıl sonu)	43.96	43.85
TÜFE (cari yıl sonu, %)	29.69	29.86
TÜFE (12 ay sonrası, %)	22.84	22.25
TÜFE (24 ay sonrası, %)	16.92	16.78
Büyüme (2025, %)	2.9	3.2
Cari Denge (2025, milyar \$)	-20.3	-20.9

Kaynak: TCMB

Gayrimenkul Sektörüne Bakış⁵

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87’lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3

⁵ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/5 Raporu - Sayı:39 - GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

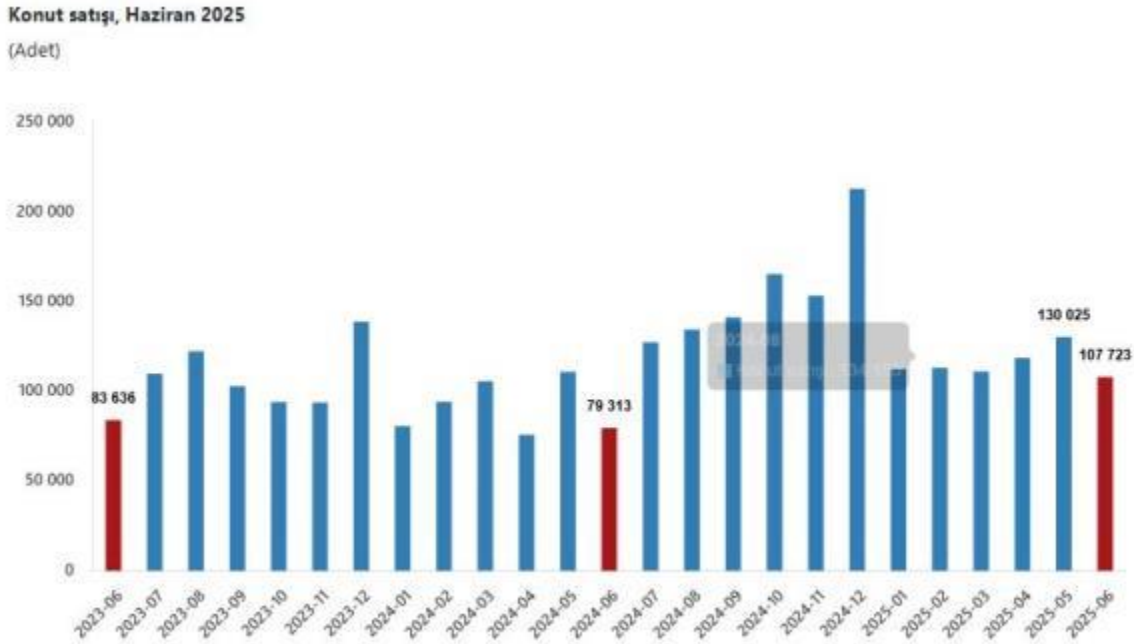
artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

Türkiye Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Haziran 2025 (Adet)



Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Haziran 2025

Konut satış sayısı, Haziran 2025

	Haziran			Ocak-Haziran		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İpotekli satış	14 484	6 813	112,6	103 090	51 415	100,5
Diğer satış	93 239	72 500	28,6	588 803	493 659	19,3
Satış durumuna göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İlk el satış	33 569	25 425	32,0	207 624	173 324	19,8
İkinci el satış	74 154	53 888	37,6	484 269	371 750	30,3

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu.

Haziran ayında 3 bin 384; Ocak-Haziran döneminde ise 24 bin 446 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

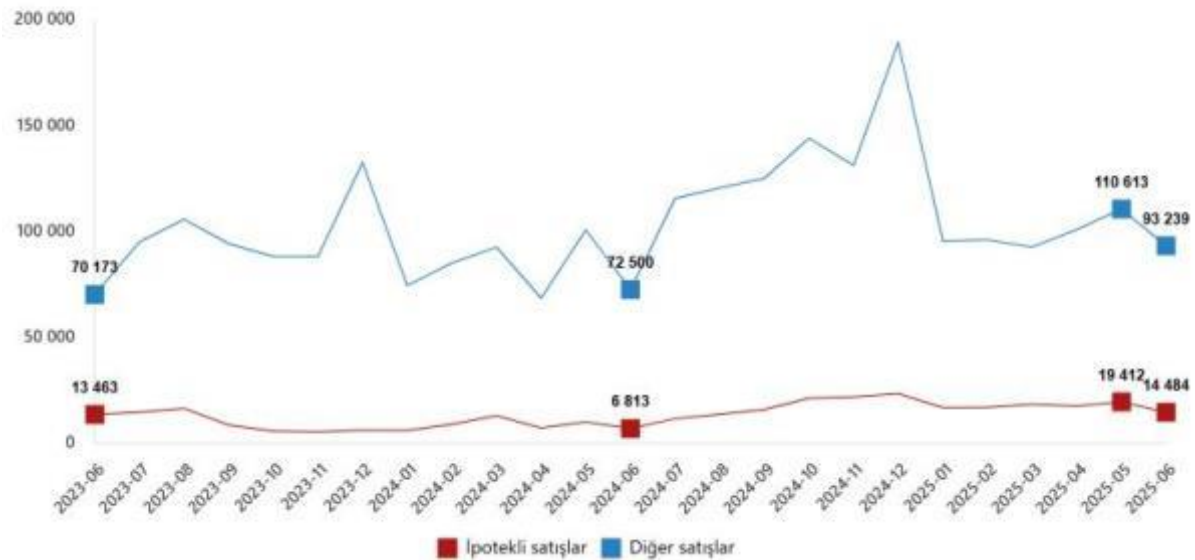
Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,6 oranında artarak 93 bin 239 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,3 oranında artarak 588 bin 803 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025

(Adet)

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025

(Adet)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti.

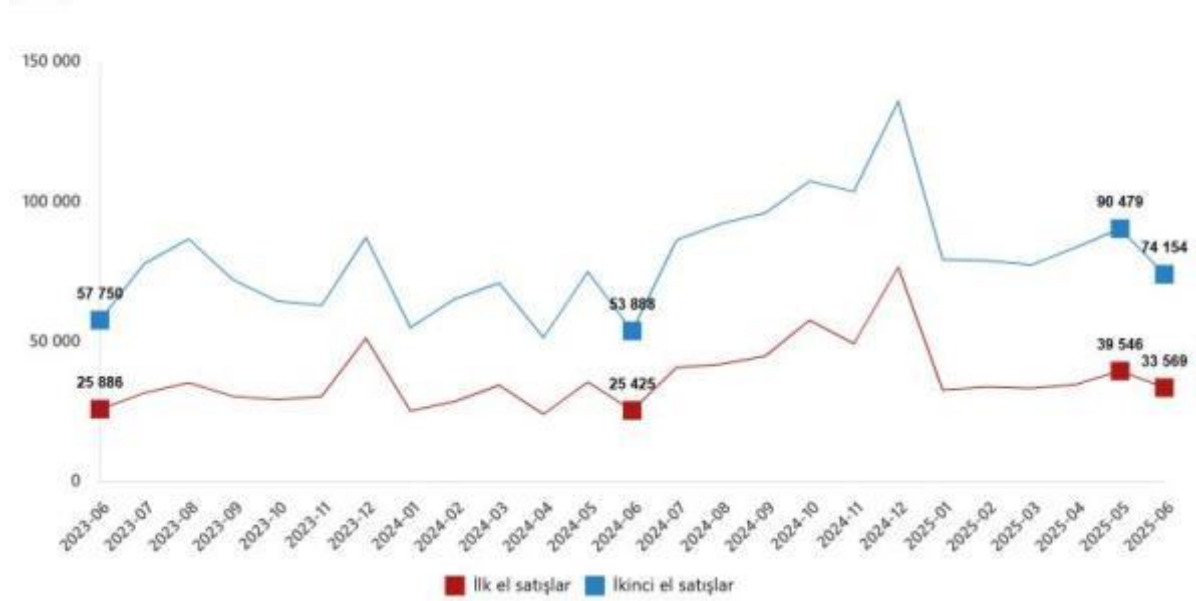
Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artarak 74 bin 154 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025

(Adet)

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025

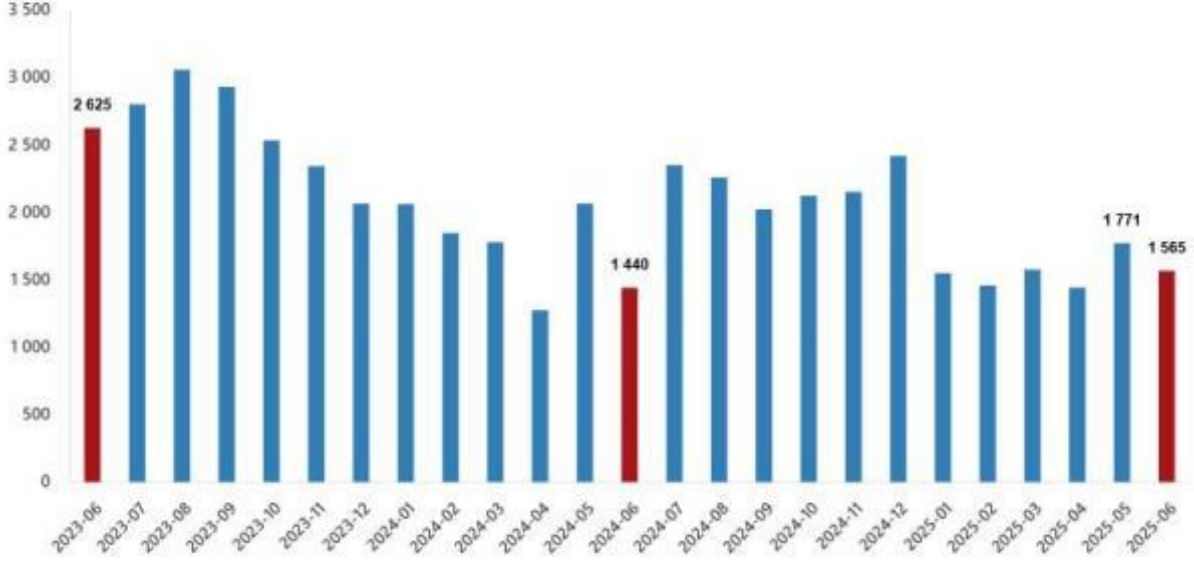
(Adet)



Yabancılarla yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 oranında artarak bin 565 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Yabancılarla yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 603 ile Antalya, 521 ile İstanbul ve 128 ile Mersin oldu.

Yabancılarya yapılan konut satışı, Haziran 2025 (Adet)

Yabancılarya yapılan konut satışı, Haziran 2025
(Adet)

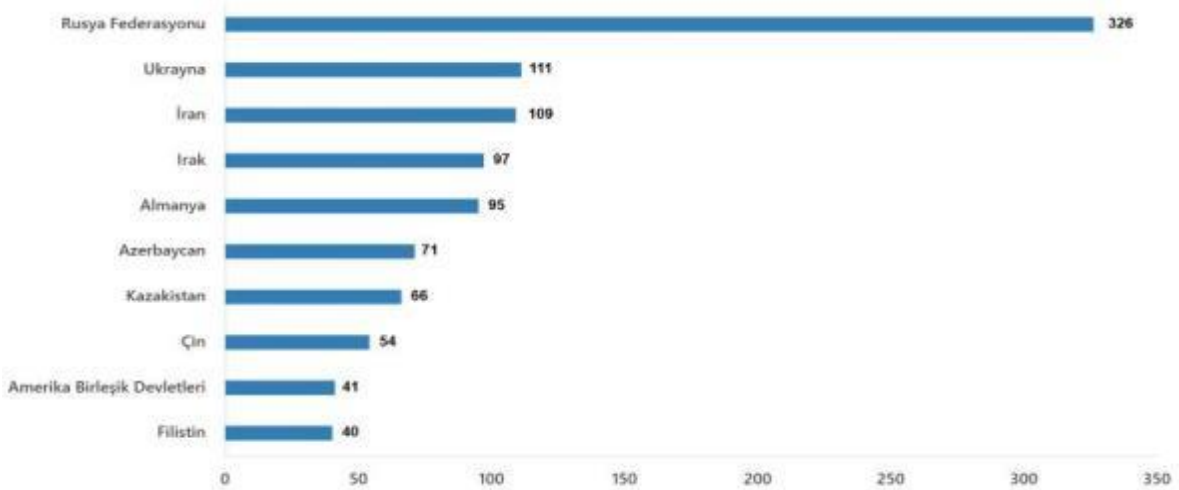


Yabancılarya yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,6 oranında azalarak 9 bin 354 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Haziran ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 326 ile Rusya Federasyonu, 111 ile Ukrayna ve 109 ile İran vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Haziran 2025



Kaynak: TÜİK Haziran 2025

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemesinde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi 1405 ada, 193 parselde kayıtlı arsa alanı 2186,98 m² olan “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde yer almakta olup, yapı dahilinde kat irtifakı kurulmuştur.
- Değerlemeye konu taşınmazlar tapuda, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi 1405 ada, 193 parselde kain, Zemin Kat 46 Bağımsız Bölüm Nolu, Zemin Kat 47 Bağımsız Bölüm Nolu, Zemin Kat 48 Bağımsız Bölüm Nolu “Dükkan” Nitelikli ve 14.normal kat 43 bağımsız bölüm nolu; kat irtifaklı, konut vasıflıdır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında projesine uygun olarak yaklaşık 4 yıl önce inşa edilmeye başlanıldığı görülmüştür.
- Değerleme konusu bina dahilinde kapalı/açık otopark, çocuk oyun alanı ve asansör bulunmaktadır.
- Bina proje üzerinde ve yapı ruhsatında 3 bodrum+zemin+14 normal kat olmak üzere toplamda 18 kat ve 9.978,00 m² alana sahiptir.
- Değerleme konusu 43 bağımsız bölüm nolu taşınmazın şehir manzarası bulunmaktadır.
- 43 bağımsız bölüm nolu taşınmaz mimari projesine ve mahalline göre taşınmaz hol, koridor, salon, mutfak, balkon, 2 oda, s.odası ve 2 banyo hacimlerinden müteşekkıl olup, yaklaşık brüt 90 m² alana sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda boş vaziyette bulunmakta olup, mahallinde yapılan incelemede, zeminler laminant, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. İç kapıları Amerikan panel, pencereleri ısı camlı pvc, daire giriş kapsısı çeliktir.

- 46 bağımsız bölüm nolu taşınmaz mimari projesine ve mahalline göre taşınmaz dükkan+wc hacimlerinden müteşekkil olup, yaklaşık brüt 139,56 m² alana sahiptir. Onaylı yönetim planında 1.bodrum katta taşınmazın eklentisi olarak yaklaşık 110 m² alanlı depo hacmi ayrılmış olup, değerlemede şerefiye bedeli olarak dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda boş vaziyette bulunmakta olup, mahallinde yapılan incelemede, Shell&core teslim edileceği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın giriş kapısı ve camları alüminyum çerçeve cam doğramadır.
- 47 bağımsız bölüm nolu taşınmaz mimari projesine ve mahalline göre taşınmaz dükkan+wc hacimlerinden müteşekkil olup, yaklaşık brüt 33,59 m² alana sahiptir. Onaylı yönetim planında 1.bodrum katta taşınmazın eklentisi olarak yaklaşık 35 m² alanlı depo hacmi ayrılmış olup, değerlemede şerefiye bedeli olarak dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda boş vaziyette bulunmakta olup, mahallinde yapılan incelemede, zeminler laminant, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Dükkan giriş kapısı ve camları alüminyum çerçeve cam doğramadır.
- 48 bağımsız bölüm nolu taşınmaz mimari projesine ve mahalline göre taşınmaz dükkan+wc hacimlerinden müteşekkil olup, yaklaşık brüt 40,69 m² alana sahiptir. Onaylı yönetim planında 1.bodrum katta taşınmazın eklentisi olarak yaklaşık 37 m² alanlı depo hacmi ayrılmış olup, değerlemede şerefiye bedeli olarak dikkate alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda boş vaziyette bulunmakta olup, mahallinde yapılan incelemede, zeminler laminant, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Dükkan giriş kapısı ve camları alüminyum çerçeve cam doğramadır.

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ana gayrimenkulün mahallinde ve resmi kurum dosyalarında yapılan tespitte ruhsat eki mimari projeye aykırı yapılaşmaya rastlanılmamış olup, ruhsat eki mimari projeye uygun inşa edildiği kanaatine varılmıştır.

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

Değerlemeye konu bağımsız bölümler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul konut ve ticari ünitelerden oluşan bina şeklinde realize edilmiş olup, rapora konu bağımsız bölümler mahallen boş olup, kullanılmamaktadırlar.

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

- ❖ Gelişen ve gelişmeye açık bir bölgede olmaları,
- ❖ Yapı kullanma izin belgesinin olması
- ❖ Bölgedeki teknik altyapının tam olması,
- ❖ Yeni bina dahilinde yer almaları,
- ❖ Ana ulaşım yollarına yakın konumda olmaları,
- ❖ Altyapısı tamamlanmış bölgede yer almaları,

4.8.2 Olumsuz Faktörler

- ❖ Bölgede benzer alternatif gayrimenkullerin çokluğu,
- ❖ Enflasyonun uzun süredir iki haneli rakamlarda yukarı yönlü seyir gösteriyor olmasının genel piyasalara etkisi,
- ❖ Gayrimenkul piyasasındaki resesyon eğiliminin kira piyasasına olumsuz etkisi,
- ❖ Döviz kurlarının sert dalgalı hareketler ve sonrasındaki kontrollü durağanlığın gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri,
- ❖ Merkez Bankası ve BDDK'nın son dönem aldığı sıkılaştırma tedbirlerinin gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri
- ❖ Konut/İşyeri kredileri faiz oranlarının yükseliş eğiliminde olması ve belli bir miktardan sonra krediye ulaşımın güç olması

BÖLÜM 5

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.1'e göre;

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,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, kira bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerlendirme konusu varlık arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Konut Emsalleri

Emsal 1: Trend Home Asya Emlak – 0 531 283 90 69:

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 5 yıllık bina dahilinde yeni binanın 4. normal katında 105 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 95 m² alanlı olduğu bilinen, 3+1 tip daire satış bedeli olarak 18.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu iyi ve alanı benzerdir.

Emsal 2: Esay Emlak – 0 533 630 97 00:

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bina dahilinde yeni binanın 6. normal katında 90 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 90 m² alanlı olduğu bilinen, 2+1 tip daire satış bedeli olarak 16.850.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 3: Realtor Investment Emlak – 0 532 374 99 66:

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede aynı Sokakta yeni binanın 5. normal katında manzaralı 130 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 115 m² alanlı olduğu düşünülen, 3+1 tip daire satış bedeli olarak 18.500.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 80.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu benzer ve alanı büyüktür.

Emsal 4: Reel Cadde Emlak – 0 538 394 56 77:

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Ömer Paşa Sokakta yeni binanın 10. normal katında manzaralı 130 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 115 m² alanlı olduğu düşünülen, 3+1 tip daire satış bedeli olarak 21.500.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 75.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha kötü ve alanı büyüktür.

Emsal 5: Agios Emlak – 0 532 415 62 12:

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yeni binanın 8. normal katında manzaralı 130 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 115 m² alanlı olduğu düşünülen, 3+1 tip daire satış bedeli olarak 18.500.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 70.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha kötü ve alanı büyüktür.

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 6: Şahin Emlak – 0 532 632 93 93:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Rıdvanpaşa Sokakta daha iyi konumda 5-10 yıllık binanın giriş katında 30 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 25 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 10.000.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 50.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 7: Remax Sonuç Emlak – 0 544 306 40 00:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Rıdvanpaşa Sokakta daha iyi konumda 30+ yıllık binanın giriş katında 42 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 40 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 18.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 8: Aytunç Emlak – 0 532 427 69 67:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın minibüs caddesi üzerinde daha iyi konumda 21-25 yıllık binanın bodrum katında 25 m² giriş katında 25 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 20'şer m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 13.750.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 55.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 9: Magna Cadde Emlak – 0 533 7411 03 34:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Rıdvanpaşa Sokakta daha iyi konumda 5-10 yıllık binanın bodrum katında 35 m² giriş katında 50 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 30 m² ve 45 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 17.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 10: Mena Emlak – 0 534 968 02 06:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın daha kötü konumda 5-10 yıllık binanın bodrum katında 13 m² giriş katında 25 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 10 m² ve 18 m² alanlı olduğu tahmin edilen, dükkan satış bedeli olarak 4.950.000 TL istenilmektedir. Aynı taşınmazın 30.000 TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Not: Emsal gayrimenkuller için şifahan bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye taşınmazların yakın civarında, karşılaştırılabilir özelliklere sahip, meskenler dikkate alınmıştır. Bölgede tespit edilen gayrimenkuller, bölge emlak bürolarının portföylerinde yer alan satışa yönelik gayrimenkuller ile rapora konu taşınmaz arasındaki önemli farklılıklar analiz edilerek düzeltme yapılması gereken farklılar tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerden düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum ve alan farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede emlak komisyoncularının satışlarda %5-10 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Genel olarak pazarlık payları bu düzeylere çıkmamakla birlikte son dönem dövizin stabil hareket etmesi ve faiz politikası ve faizlerin uzun süredir yüksek seyrediyor olması nedeniyle pay oranlarında artışlar gözlenmiştir. Emsallerde %5 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin yapı alanları ile değerlendirme konusu taşınmazın yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

Manzara Düzeltmesi: Emsallerin manzara durumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

İnşaat Kalitesi: Emsallerin iç mekan mahal durumları ile değerlendirme konusu taşınmazın iç mekan mahal durumu kıyaslanmıştır.

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konutlar İçin)									
Emsal No	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İstenilen Satış Değeri TL	Pazar Değeri TL/m ²	Pazarlık Payı Düz. %	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Manz. Düz. %	Pazar Değeri TL/m ²
1	105	95	18.000.000	189.474	-5%	0%	-5%	7%	183.789
2	90	90	16.850.000	187.222	-5%	0%	5%	0%	187.222
3	130	115	18.500.000	160.870	-5%	7%	0%	10%	179.695
4	130	115	21.500.000	186.957	-5%	7%	5%	0%	199.487
5	130	115	18.500.000	160.870	-5%	7%	10%	10%	195.782
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									189.195
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									189.000

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Dükkanlar İçin)											
Emsal No	Kat	Beyan Alanı m²	Gerçekci Alanı m²	İndirgeme Oranı %	Zmn.İnd. Alan m²	İstenilen Pazar Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Değeri TL/m²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Emsal Ağırlıklı Ortalama TL/m²
6	Zemin	30	25	100%	25	10.000.000	-5%	380.000	-11%	-6%	317.300
7	Zemin	42	40	100%	40	18.000.000	-5%	427.500	0%	-10%	384.750
8	Zemin	25	20	100%	27	13.750.000	-5%	491.071	-10%	-25%	331.865
	Bodrum	25	20	33%							
9	Zemin	50	45	100%	55	17.000.000	-5%	294.171	9%	-6%	300.349
	Bodrum	35	30	33%							
10	Zemin	25	18	100%	21	4.950.000	-5%	220.775	-14%	40%	265.681
	Bodrum	13	10	33%							
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²)											319.989
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²)											320.000

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplamaya dahil edilmemiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; konut nitelikli bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, manzarasının olup/olmaması, konumu, binanın yaşı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile ortalama 189.000.TL/m² değer olduğu görülmüştür. Yukarıdaki emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden değerlemeye konu meskenin değerinin **180.000-200.000.TL/m²** aralığında olacağı kanaatine varılmıştır.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, tabela/reklamasyon imkanı, konumu, binanın yaşı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile ortalama 320.000.TL/m² değer olduğu görülmüştür. Yukarıdaki emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden değerlemeye konu dükkanların değerinin yönetim planı ile tahsis edilen depo şerefiye bedelleri de göz önünde bulundurularak konu 46, 47 ve 48 nolu taşınmaz için konumlarına göre **265.000.TL/m² ile 380.000.TL/m²** aralığında olacağı kanaatine

varılmış olup, konu 46, 47 ve 48 nolu bağımsız bölümlerde toplam **65.000.000.-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirme konusu 43, 46, 47 ve 48 bağımsız bölüm nolu taşınmazların tamamına Pazar Satış Değeri Olarak Toplam :

82.000.000.-TL (SekseikiMilyonYediYüzElliBinTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2. Pazar Kira Tespiti ve Analizler

5.2.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kiralık Konut Emsalleri

Emsal 1: Öncüoğlu Emlak - 0 (539) 605 35 35: Taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda Ethem Efendi Caddesinde yer alan, yeni binanın 2. normal katı, 3+1 tip, 120 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 105 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 82.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha iyi ve alanı büyüktür.

Emsal 2: Serna Emlak - 0 (535) 399 81 25: Taşınmazla aynı bölgede daha kötü konumda yer alan, 5 yıllık binanın 6. normal katı, 3+1 tip, 120 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 105 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 75.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir.

Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha kötü ve alanı büyüktür.

Emsal 3: Ağva Güven Emlak - 0 (532) 709 33 03: Taşınmazla aynı bölgede yer alan, yeni binanın 11. normal katı, 3+1 tip, 105 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 95 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 80.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu ve alanı benzerdir.

Emsal 4: Erdal Çolak Emlak - 0 (532) 207 93 31: Taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda yer alan, 4 yıllık binanın 3. normal katı, 2+1 tip, 105 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 95 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 72.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha iyi ve alanı benzerdir.

Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 5: Artvin Emlak - 0 (534) 881 08 08: Taşınmazla aynı bölgede, daha iyi konumda yer alan, 5-10 yıllık binanın giriş katı, 40 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 35 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan 70.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha iyi ve alanı benzerdir.

Emsal 6: Şahin Emlak - 0 (532) 632 93 93: Taşınmazla aynı bölgede, Rıdvanpaşa Sokakta daha iyi konumda 5-10 yıllık binanın giriş katında 30 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 25 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 50.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha iyi ve alanı benzerdir.

Emsal 7: Erciyes Emlak - 0 (538) 455 16 86: Taşınmazla aynı bölgede, aynı Sokakta daha iyi konumda minibüs caddesine 2.bina konumunda 4 yıllık binanın giriş katında 40 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 35 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 80.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha iyi ve alanı benzerdir.

Emsal 8: Remax Yıldız Emlak - 0 (533) 380 59 42: Taşınmazla aynı bölgede, Ethem Efendi Caddesinde daha iyi konumda 21-25 yıllık binanın bodrum katında 300 m² giriş katında 58 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 133 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 175.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha iyi ve alanı büyüktür.

Emsal 9: Dilman Emlak - 0 (532) 779 18 79: Taşınmazla aynı bölgede, Ethem Efendi Caddesinde daha iyi konumda yeni binanın ön kullanım 30 m² bodrum katında 45 m² giriş katında 180 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 192 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 450.000.TL/aynet bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. Emsale konu taşınmazın konumu daha iyi ve alanı büyüktür.

Kullanılan emsallerin sanal ortamlardaki haritalardan çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösterir kroki raporun 5.1.3. maddesinde gösterilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın civarında, karşılaştırılabilir özelliklere sahip, konut nitelikli büro/ofis kullanımına uygun taşınmazlar dikkate alınmıştır. Bölgede tespit edilen gayrimenkuller, bölge emlak büroları portföylerinde yer alan kiralamaya yönelik gayrimenkuller ile rapora konu taşınmaz arasındaki önemli farklılıklar analiz edilerek düzeltme yapılması gereken farklılar tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerde düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum ve alan farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede emlak komisyoncularının kiralamalarda %5-10 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Genel olarak pazarlık payları bu düzeylere çıkmamakla birlikte son dönem dövizin stabil hareket etmesi ve faiz politikası ve faizlerin uzun süredir yüksek seyrediyor olması nedeniyle pay oranlarında artışlar gözlenmiştir. Emsallerde %5 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin yapı alanları ile değerlendirme konusu taşınmazın yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

Manzara Düzeltmesi: Emsallerin manzara durumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

İnşaat Kalitesi: Emsallerin iç mekan mahal durumları ile değerlendirme konusu taşınmazın iç mekan mahal durumu kıyaslanmıştır.

Kiraya Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konutlar için)									
Emsal No	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İstenilen Kira Değeri TL/aynet	Pazar Kira Değeri TL/m ² aynet	Pazarlık Payı Düz. %	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Manz. Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m ² aynet
1	120	105	82.000	781	-5%	3%	-5%	10%	806
2	120	105	75.000	714	-5%	3%	5%	10%	809
3	105	95	80.000	842	-5%	0%	0%	0%	800
4	105	95	72.000	758	-5%	0%	-10%	10%	720
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									784
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									785

Kiraya Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Dükkanlar için)											
Emsal No	Kat	Beyan Alanı m²	Gerçekci Alanı m²	İndirgeme Oranı %	Zmn.İnd. Alan m²	İstenilen Kira Değeri TL/aynet	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m²·aynet	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Emsal Ağırlıklı Ortalama TL/m²·Aynet
5	Zemin	40	35	100%	35	70.000	-5%	1.900	-3%	-7%	1.711
6	Zemin	30	25	100%	25	50.000	-5%	1.900	-11%	-3%	1.637
7	Zemin	40	35	100%	35	80.000	-5%	2.171	-3%	-15%	1.787
8	Zemin	58	50	100%	133	175.000	-5%	1.255	30%	-15%	1.386
	Bodrum	300	250	33%							
9	Ön	30	27	50%	192	450.000	-10%	2.109	30%	-25%	2.056
	Zemin	180	165	100%							
	Bodrum	45	41	33%							
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²·aynet)											1.715
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m²·aynet)											1.700

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ % 20 sınırları içinde yapılmış ve % 20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplamaya dahil edilmemiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; konut nitelikli ofis ve büro kullanımına uygun bağımsız bölümlerin kira fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, dışarıya cephesinin olup olmaması, bulundukları ticari binanın özellikleri, doluluk oranı, alan

büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile 720-800 TL/m² aralığında, dükkanların ise 1400-2100.-TL/m² aralığında kiralamaya sunulduğu görülmüştür. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirme konusu 43, 46, 47 ve 48 bağımsız bölüm nolu taşınmazların tamamına Pazar Kira Değeri Olarak Toplam :

435.000.-TL (DörtYüzOtuzBeşBinTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.3. Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, taşınmaz tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü taşınmazlarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kapitalizasyon oranı değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi metodu olarak gelir kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde bölgede kira geliri getiren mülklerin kira değerleri araştırılmıştır. Kullanılan emsallere ait bilgiler raporun 5.1.2 Maddesinde verilmiştir.

Konutlar için;

EMSAL NO	AYLIK KİRA TL/Ay-Net	SATIŞ DEĞERİ TL	YILLIK KİRA TL/Ay-Net	KAPİTALİZASYON ORANI (%)
3	80.000	17.600.000	960.000	5,45%
4	75.000	20.400.000	900.000	4,41%
5	70.000	17.600.000	840.000	4,77%

Dükkanlar için;

EMSAL NO	AYLIK KİRA TL/Ay-Net	SATIŞ DEĞERİ TL	YILLIK KİRA TL/Ay-Net	KAPİTALİZASYON ORANI (%)
1	50.000	9.500.000	600.000	6,32%
3	55.000	13.000.000	660.000	5,08%
5	30.000	4.700.000	360.000	7,66%

5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Net işletme gelirini (yıllık kira) toplam mülkün değerine dönüştürmek için kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri (yıllık kira) ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır. Piyasada yapılan ve taşınmaz ile karşılaştırılabilecek mülklerin kira ve satış değeri dikkate alınarak 43 nolu taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık %4,87 ve 46, 47, 48 nolu taşınmazlar için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık %6,35 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Söz konusu oranın hesaplanmasına yönelik çalışma 5.3.2 maddesinde ifade edilmiştir.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımına göre değerlendirme için taşınmazın istikrarlı bir yıl veya yıllık ortalama net işletme geliri üzerinden değerlendirme konusu 43, 46, 47 ve 48 bağımsız bölüm nolu taşınmazların tamamına Pazar Satış Değeri Olarak Toplam :

86.250.000.-TL (SeksenAltıMilyonİkiYüzElliBinTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu varlıklara 5.2.1. maddesi altında kira değeri takdir edilmiştir.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu taşınmazlar, kat irtifaklı, bağımsız bölüm niteliğine sahip olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar için geliştirilmiş bir proje ve proje analizi bulunmamaktadır.

5.4.5. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın en iyi ve en verimli kullanımı gayrimenkulün bulunduğu bölgenin teşekkülü, bölgenin mevcut kullanım durumu, onaylı mimari projeleri, mevcut imar ve yapılaşma şartları da dikkate alınarak “Konut” amaçlı kullanımdır.

5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat irtifakı tesis edilmiştir. Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde, ayrı mülkiyet halinde değerlendirilmiş olup, binada yer alan ortak alanlarda şerefiye bedeli olarak dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

BÖLÜM 6

6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında,

- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin kat irtifakına esas onaylı mimari projesindeki brüt kullanım alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu, kat mülkiyetli gayrimenkule günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç değeri hesap edilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin değer takdirine yönelik Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi gelir kapitalizasyonu kullanılmış olup 43, 46, 47 ve 48 nolu taşınmazlar için; Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile Toplam 82.000.000.TL, Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi Gelir Kapitalizasyonu Göre Toplam: 86.250.000.TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık – kiralanmış/kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile hesaplanan değerler kabul edilmiş ve değerlemeye konu, 43, 46, 47 ve 48 nolu taşınmazlar için toplam:

82.000.000.TL (SeksenİkiMilyonTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazların parseli üzerindeki yapı ile ilgili Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapı ruhsatı incelenmiştir. Taşınmazların parseli üzerindeki bina için imar mevzuatı uyarınca yasal gerekler yerine getirilmiş yapı için yapı kullanma izni alınmış ve bağımsız bölümler için kat irtifakı kurulmuştur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır. Değerlemeye konu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Ana taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh / beyan veya ipotek bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu bağımsız bölümler, kat irtifaklı bina dâhilinde olmasından dolayı proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunup bulunmadığı belirlenmesi durumuyla ilgisi bulunmamaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu konut ve dükkan vasıflı taşınmazlar üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.8. 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

Değerlemeye konu taşınmaz tapu kaydında vasfı konut olup, taşınmazların tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Konut ve Dükkan” bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

6.9. KDV Oranları Hakkında⁶

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18” olacağı belirtilmektedir. Söz konusu Karar ekinde yer alan vergi oranlarında, daha sonra muhtelif tarihlerde değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda 7 Temmuz 2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 2007/13033 sayılı BKK’nın da yapılan değişiklik ile %18 olarak uygulanmakta olan genel KDV oranı %20’ye yükseltilmiştir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²’sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

⁶ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Yapı Ruhsatı 1.4.2022'den önce alınmış ya da kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1.4.2022'den önce yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların satışında; Büyükşehir Belediye sınırları içinde olmakla beraber, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı Ve Riskli Alan Olarak Belirlenen Yerler İle Riskli Yapıların Bulunduğu Yerlerde İnşa Edilen Net Alanı 150 m² ye Kadar Olan Konutlar İçin %1,dir.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan “Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi” ve “Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi” bir arada analiz edilerek yapılmıştır

7.3. Pazar Satış ve Kira Değerleri;

TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay-Net)	TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Yıl-Net)
82.000.000,00	95.170.000,00	435.000,00	5.220.000,00
SeksenikiMilyonTürkLirası	DoksanBeşMilyonYüzYetmişBinTürkLirası	DörtYüzOtuzBeşBinTürkLirasıAy-Net	BeşMilyonİkiYüzYirmiBinTürkLirasıYıl-Net

Değerlemeye konu varlığa yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Kamile Fidan DURU
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:409953

Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674

07.11.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Döviz Kodu	Efektif Alış	Efektif Satış
USD/TRY	42.0196	42.1880
EUR/TRY	48.4941	48.6884

RAPOR EKİ

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, plan proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- b) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının gayrimenkul değerleme lisanslarının örnekleri,