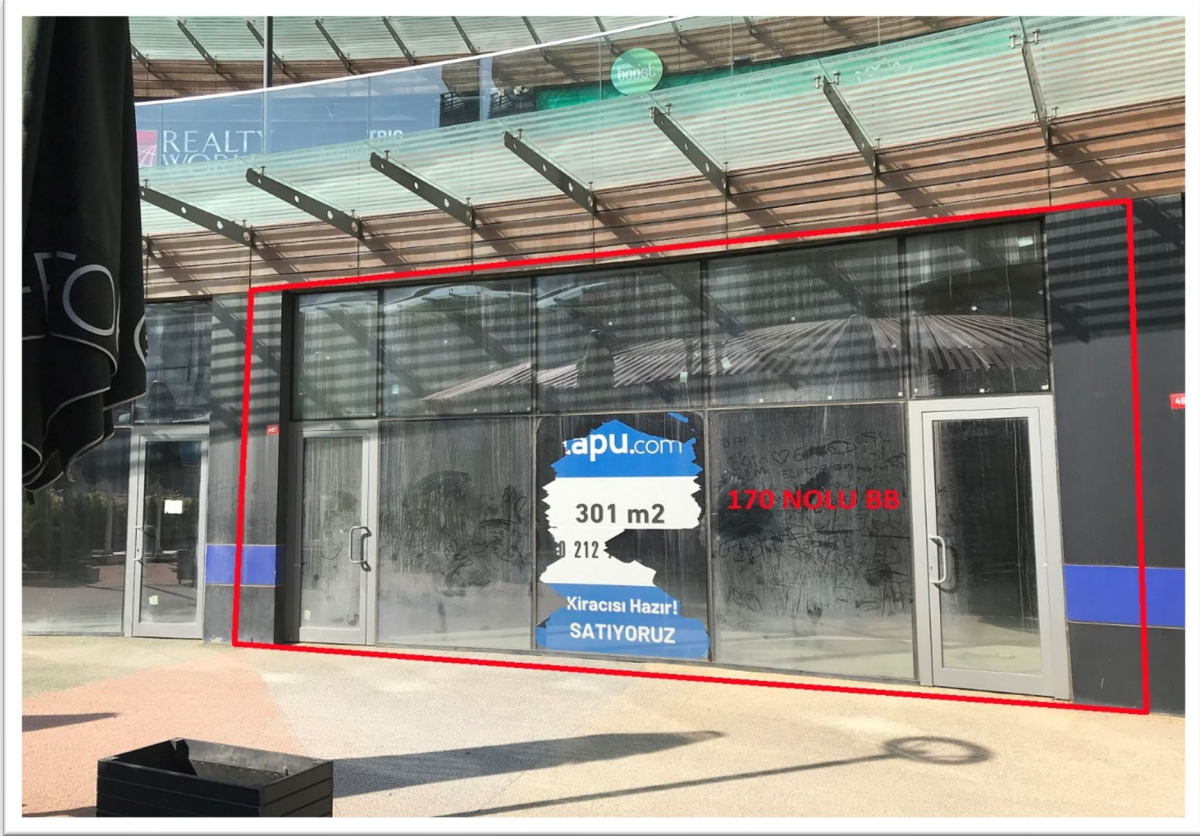


# **BTİ**

## **BAŞKENT**

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



RAPOR TARİHİ: 20.12.2023

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, MERDİVENKÖY  
MAHALLESİ, 3410 ADA / 3 PARSELDE BULUNAN A  
BLOK, 170 BAĞ.BÖL. NOLU DÜKKAN VASIFLI  
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞER TESPİTİ**

RAPOR NO: ZRTGYO-2023-8

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

[info@baskenttd.com.tr](mailto:info@baskenttd.com.tr) - [www.baskenttd.com.tr](http://www.baskenttd.com.tr)

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|   |  |
|---|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi             | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |
| Raporu Hazırlayan Kurum                       | Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.  |
| Rapor Tarihi                                  | 20.12.2023   |
| Rapor No                                      | ZRTGYO-2023-8  |
| Talep Tarihi                                  | 11.10.2023   |
| Taşınmaz İnceleme Tarihi                      | 18.12.2023   |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler           | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parselde, A blokta bulunan "Dükkan" Vasıflı, 170 Nolu Bağimsız Bölüm   |
| Çalışmanın Konusu                             | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3410 Ada 3 Parsel numarası ile kayıtlı olan "Dükkan" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |
| Cinsi(Tapu Kaydı)                             | Dükkan   |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı | 170 Nolu Bağ.Bölüm: 305 m <sup>2</sup>   |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu    | Kaks:2,00, Hmax:80,00m yapılaşma şartlarında, Ticaret+Konut alanında yer almaktadır.   |
| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)           | <b>170 Nolu Bağ.Bölüm: 14.000.000 TL</b>   |

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Bayram GÜMÜŞ

**İÇİNDEKİLER:**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ .....  | 5  |
| 1.1   | RAPOR TARİHİ .....   | 5  |
| 1.2   | RAPOR NUMARASI .....   | 5  |
| 1.3   | RAPOR TÜRÜ .....   | 5  |
| 1.4   | RAPORU HAZIRLAYANLAR .....   | 5  |
| 1.5   | DEĞERLEME TARİHİ .....   | 5  |
| 1.6   | DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ .....  | 5  |
| 1.7   | RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....  | 5  |
| 1.8   | SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....   | 5  |
| 2.    | BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI .....   | 6  |
| 2.1   | DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 2.2   | MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 2.3   | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) .....  | 7  |
| 3.    | BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR .....   | 7  |
| 3.1   | KABULLER.....  | 7  |
| 3.2   | UYGUNLUK BEYANI .....  | 8  |
| 4.    | BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....  | 9  |
| 4.1.  | GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....   | 9  |
| 4.2.  | GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ .....   | 9  |
| 4.3.  | ULAŞIM BAĞLANTILARI .....  | 11 |
| 4.4.  | TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR .....   | 11 |
| 4.5.  | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ .....   | 12 |
| 4.6.  | GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VETAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 12 |
| 4.7.  | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 12 |
| 4.8.  | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....   | 12 |
| 4.9.  | EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, .....   | 13 |
| 4.10. | ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....   | 13 |
| 5.    | BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....   | 13 |
| 5.1.  | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İSTANBUL İLİ.....   | 13 |
| 5.2.  | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER  |    |

|  |    |
|--|----|
| .....  | 20 |
| 5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM .....  | 20 |
| 5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM .....   | 21 |
| 5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI .....  | 23 |
| 5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 24 |
| 5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 25 |
| 5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ .....   | 26 |
| 5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ .....  | 26 |
| 5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER .....  | 26 |
| 5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI<br>YAPILANMALAR .....   | 27 |
| 5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....   | 27 |
| 5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....  | 27 |
| 5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ .....  | 27 |
| 5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....   | 29 |
| 5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....   | 29 |
| 5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN<br>SEÇİLME NEDENLERİ .....   | 30 |
| 5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....  | 32 |
| 5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ .....   | 32 |
| 5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....   | 32 |
| 5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....   | 33 |
| 6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 33 |
| 6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN<br>YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....   | 33 |
| 6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 33 |
| 6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN<br>VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....                            | 34 |
| 6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE<br>ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 34 |
| 7. BÖLÜM SONUÇ .....   | 34 |
| 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....   | 34 |
| 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....   | 34 |

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 20.12.2023 tarihinde düzenlenmiştir.

### 1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor, ZRTGYO-2023-8 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; konu taşınmazın mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Bayram GÜMÜŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan ÖZTÜRK tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 18.12.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 11.10.2023

### 1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP

#### HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

### 1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 12.05.2023 tarihinde ZRTGYO-2023-1 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

**2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**  
**2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ**

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ NO:4/19  
ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: [info@baskenttd.com.tr](mailto:info@baskenttd.com.tr)

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

**2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ**

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok, No:44/A, Ümraniye / İSTANBUL

ŞİRKET AMACI: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

SERMAYESİ: 4.693.620.000 -TL HALKA AÇIKLIK: EVET

İLETİŞİM: +9 0216 369 77 72-73 (pbx)- [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

**2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)**

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe mahallesi, Bahtlı sokak, Pırlanta Göztepe Sitesi, No:46E açık adresinde yer alan, 1.Bodrum Kat konumlu, 170 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmazın müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

### 3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

#### 3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına

dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. 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. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Bayram GÜMÜŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

İrfan ÖZTÜRK



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

• **170 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM**

| TAPU BİLGİLERİ      |   |                   |                         |
|---------------------|---|-------------------|-------------------------|
| <b>İli</b>          | İSTANBUL  | <b>Pafta</b>      | 260                     |
| <b>İlçesi</b>       | KADIKÖY   | <b>Ada</b>        | 3410                    |
| <b>Bucağı</b>       | -   | <b>Parsel</b>     | 3                       |
| <b>Mahallesi</b>    | MERDİVENKÖY   | <b>Yüzölçümü</b>  | 8.774,32 m <sup>2</sup> |
| <b>Köyü</b>         | -   | <b>Arsa Payı</b>  | 4393/877432             |
| <b>Mevkii</b>       | -   | <b>Blok / Kat</b> | A/1.BODRUM              |
| <b>Cilt-Sayfa</b>   | 261/25981   | <b>B.B.No</b>     | 170                     |
| <b>Maliki/Hisse</b> | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)                               | <b>Niteliği</b>   | DÜKKAN                  |
| <b>Vasfı</b>        | 26 KATLI BETONARME A BLOK, 28 KATLI BETONARME B BLOK, 30 KATLI BETONARME C BLOK VE ARSASI | <b>Tapu Türü</b>  | KAT MÜLKİYETİ           |

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe mahallesi, Bahtlı sokak, Pırlanta Göztepe Sitesi, 1.bodrum kat, No:46E açık adresinde yer almaktadır. Konu taşınmaza ulaşım ana arter olan Hızırbey caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Tarif olarak Hızırbey caddesi üzerinden Merdivenköy mahallesi istikametine doğru gidilirken sol kolda yer alan Fikirtepe Yeni Camii geçildikten sonra cadde boyunca yaklaşık olarak 550m ilerlendikten sonra konu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site tarif istikametine göre sol kolda, Hızırbey caddesi, Bahtlı sokak ve Volkan sokak arasında köşe parselde konumlandırılmıştır. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır. Yakın çevresinde Göztepe Eğiti ve Araştırma Hastanesi, Kadıköy 11. Noterliği, Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsü, ortaokul ve lise gibi çeşitli sosyal donatı alanlarının bulunmaktadır.



#### 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ulaşım arter olan Hızırbey caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır.

#### 4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden şifahen alınan bilgilere göre konu taşınmazın bulunduğu 3410 ada 3 parsel sayılı ana taşınmaz; **26.12.2017 tasdik tarihli, Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırlarında, blok nizam, E:2.00, Hmax:80,00m yapılaşma şartlarında Ticaret+Konut alanında yer almaktadır.** Alınan imar durum bilgisi şifahi bilgi olup, kesin sonuçlar için resmi başvurunun yapılması gerekmektedir. Konu taşınmazın yola/parka terki bulunmadığı, taşınmazın tevhit-ıfraz şartı ve 18. madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu öğrenilmiştir.

##### **Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmazın ada/parsel bazında doğruluğu Kadıköy Kadastro Müdürlüğü arşivinde yer alan kadastro paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün karşılaştırılması ile tespit edilmiştir. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde 27.11.2015 tarihli, bila numaralı, kat irtifakına esas onaylı mimari proje görülmüştür. Konu taşınmazın katı, kattaki konumu ve alanı onaylı mimari proje üzerinden incelenmiştir.

\*\*\*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiş olup dosya içerisinde aşağıda detayları belirtilen evraklar görülmüştür.

**Ruhsat;** dosya içerisinde A Blok için düzenlenmiş; 21.07.2017 tarihli, 2017/22 numaralı, yol altı 5, yol üstü 21, toplam 26 kat, 39.102 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 179 adet bağımsız bölüm ve tadilat için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür. Ayrıca dosya içerisinde 09.03.2016-2016/15 tarih ve numaralı "İsim Değişikliği" için verilmiş Yapı Ruhsatı Belgesi ve 15.04.2015 tarih 2015/05 tarih ve numaralı ilk ruhsat görülmüştür.

**İskan;** dosya içerisinde A Blok için düzenlenmiş; 08.05.2018 tarihli, 2018/06 numaralı, yol altı 5, yol üstü 21, toplam 26 kat, 39.102 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve 179 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

**Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları vb.:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait arşiv dosyası içerisinde herhangi bir zabıt, encümen kararı, yıkım kararı vb. evraka rastlanılmamıştır.

**4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Kadıköy Belediyesi, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu 10.07.2020 tarih ve 22665 yevmiye ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" ile tescil edilmiştir.

**4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 15.12.2023 tarih, 09:11 saatli TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgesine göre, rapora konu taşınmaz üzerinde olarak aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır;

**Beyanlar Hanesinde:** -....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (31.05.2018-12:29-19179)

**Şerhler Hanesinde:** -0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ GENELMÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yıllığına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR ) (05.01.2016-13:55-222)

**Rehinler Hanesinde:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kadıköy Belediyesi İmar Arşivi ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde çıkartılan dosyasında değerlendirme günü itibari ile taşınmaz için veya ana yapı için düzenlenmiş herhangi bir zabıt, yıkım kararı, encümen kararı vb. evraka rastlanılmamıştır.

**4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmazın yapı denetimi TYD TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

**4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Kadıköy Belediyesi, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmazların değerlemesinde kat irtifakına esas onaylı mimari projeden tespit edilen bağımsız bölüm alan büyüklükleri dikkate alınmıştır. Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

**4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme günü itibari ile konu taşınmazın bulunduğu blok için düzenlenmiş S34372C5BCE2B numaralı, B sınıfı enerji performans belgeli Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

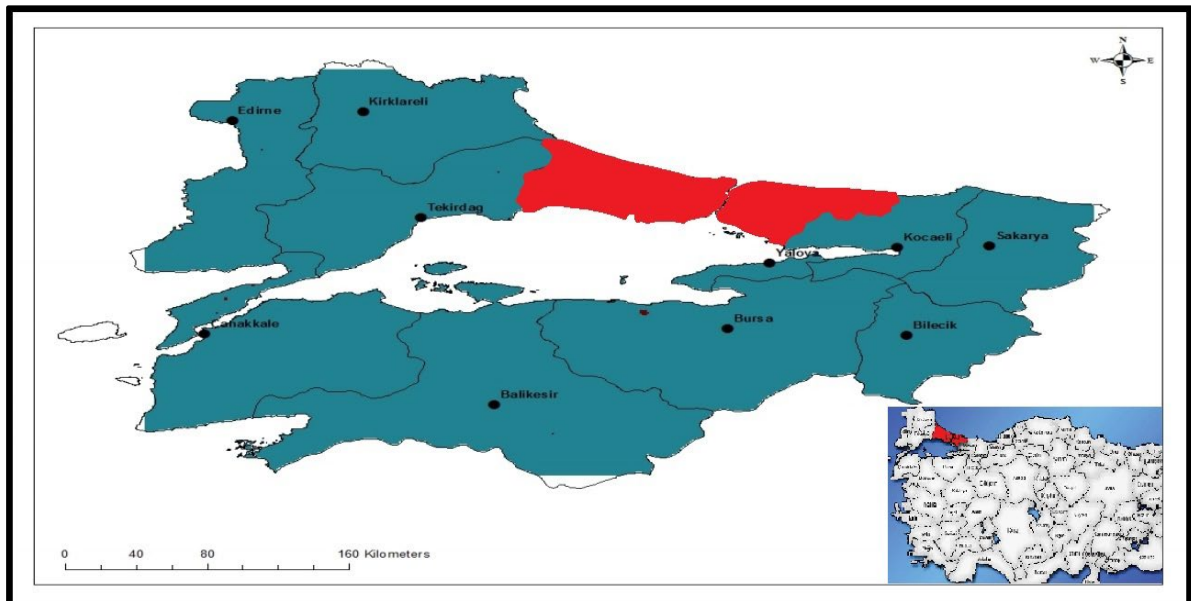
**5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

**5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İSTANBUL İLİ**

**Yüzölçümü: 5.712 km<sup>2</sup>**

**Nüfus: 15.840.900 (2022 Yılı TÜİK Verisi)**

**İl Trafik No: 34**



### **İstanbul Tanıtım**

**İstanbul'un İlçeleri:** Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüpsultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

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.

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

Şüphesiz, İstanbul'un tarihi ile ilgili en göze çarpan özelliği, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmış olmasıdır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş; İstanbul, stratejik konumundan dolayı, İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma'nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Şehir 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, tapınaklar, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir.

330 yılında yapılan büyük merasimlerle İstanbul'un Roma İmparatorluğu'nun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın Çağ'ın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anılmamıştır.

Büyük Konstantin'den sonraki imparatorların da şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği anlaşılmaktadır. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin'den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğu'nun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul, uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğu'nun (Bizans) başkenti olmuştur.

Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent, surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüzde 6492 metre uzunluğundaki ihtişamlı şehir surları, İmparator II. Theodosius tarafından yaptırılmıştır. 6. yüzyılda nüfusu yarım milyonu aşan kentte, İmparator Justinyen idaresinde bir altın çağ daha yaşanmıştır. Günümüze kadar ulaşan Ayasofya, bu dönemin bir eseridir. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, IV. Haçlı Seferi Haçlı Orduları'nın 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261'de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent, eski zenginliğine tekrar kavuşamamıştır.

İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Osmanlı

döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı muhteşem bir hoşgörüyü kavuşmuştur.

Fatih Sultan Mehmet'in dünya savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları, İstanbul surlarının aşılmasının önemli bir sebebidir. Fetihden sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu arttırılarak boş ve harap olan şehrin imar çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanınarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fetihden yüz yıl sonra ise Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir silüetine hakim olmuştur.

İlk olarak 29 Mayıs 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun topraklarına katılan İstanbul, 1459'da her biri farklı demografik yapıya sahip dört idari birime ayrılmıştır. 16. yüzyıla tarih sahnesinin en önemli ve büyük şehirlerinden biri olarak giren İstanbul, Küçük Kıyamet olarak adlandırılan 14 Eylül 1509 depreminde çok büyük zarar görmüştür. Bu büyük yıkımın ardından Sultan II. Beyazıt tarafından 80 bin kişinin istihdamıyla adeta yeniden kurulan İstanbul, tarih sahnesindeki önemini arttırmayı sürdürmüştür.

Kanuni Sultan Süleyman'ın yönetiminde 1520-1566 yılları arasında birçok değerli esere kavuşan İstanbul, günümüze kadar uzanan bir kent planına sahip olup, gelişimini devam ettirmiştir.

16. yüzyıldan itibaren Osmanlı sultanlarının Halife olmaları münasebetiyle tüm İslam dünyasının merkezi haline gelen İstanbul yalnızca İslam dünyasına değil, bütün din ve kültürlerle de ev sahipliği yaparak "Dünya Başkenti" olmuştur.

1718-1730 yılları arasında Nevşehirli Damat İbrahim Paşa sadrazamlığında Lale Devri olarak anılan dönemde, itfaiye teşkilatının kurulması, ilk matbaanın açılması ve çeşitli fabrikaların kurulmasıyla İstanbul'da değişim rüzgârları esmeye başlamıştır. 23 Aralık 1876'da I. Meşrutiyet'in ilan edilişi ve 24 Temmuz 1908'de ilan edilen II. Meşrutiyet ile birlikte Osmanlı Devleti şekil değiştirmiştir. Bu değişimin etkisiyle 1909 tarihli bir kanunla İstanbul'da ilk Vilayet kurulmuştur.

3 Kasım 1839'da Topkapı Sarayı'nın Gülhane Bahçesi'nde okunarak halka ilan edilen Tanzimat Fermanı ile İstanbul'da yeni bir dönem başlamıştır.

I. Dünya Savaşı'nın ardından 13 Kasım 1918'de İstanbul İtilaf Devletleri donanmasınca işgal edilmiştir. 6 Ekim 1923'te düşman işgalinden kurtarılan İstanbul'un başkentlik dönemi, 29 Ekim 1923'te Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte sona ermiştir. Türkiye Cumhuriyeti başkentinin Ankara'ya taşınması İstanbul'un önemini değiştirmemiş, yüzyıllar boyu farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan şehir, tarihi ve kültürel önemini yitirmeden günümüze kadar gelmiştir.

### **Ekonomik Faaliyetler**

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli

bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır.

İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür.

İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar.

İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir.

İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.

İstanbul'da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı'na dayanmaktadır. İstanbul'da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle "Dersaadet Tahvilat Borsası" adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası adı altında çalışmaya başlamış, 26 Aralık 1985'te İMKB kurulmuştur. 2013 yılından itibaren Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir.

Dünyanın en eski ve en büyük alışveriş merkezi olarak bilinen Kapalıçarşı, 45 bin metrekarelik bir alan üzerine kuruludur. Bünyesinde 3 bin 600 dükkân bulunan Kapalıçarşı'da, halıdan çantaya, tekstil ürünlerinden altın ve gümüş takılara, antikalardan çinilere, hediyelik eşyalara kadar her şeyi bulabilmek mümkündür.

Mısır Çarşısı 17. yüzyıl vakanüvisleri tarafından "Yeni Çarşı" ve "Valide Çarşısı" adları ile anılmıştır. Ancak buradaki dükkânlarda satılan malların çoğunlukla Mısır'dan gelen mal ve baharatlar olması nedeniyle 18. yüzyılın ortalarından itibaren "Mısır Çarşısı" ismi ile anılmaya başlandığı görülmektedir. İlk yıllarında aktar ve pamukçu esnafına tahsis edilen Mısır Çarşısı'nın, aktarlar ve pamukçular arasında paylaştırılmış 6 adet kapısı bulunmaktadır. Mısır Çarşısı'nda bulunan bu kapıların ismi zamanla değişerek; Eminönü Kapısı/ Yeni Camii Kapısı, Balık Pazarı Kapısı/ Tahmis Kapısı/ Hasırcılar Kapısı, Ketenciler Kapısı/ Tahtakale Kapısı, Çiçek Pazarı Kapısı, Yeni Camii Kapısı/ Yeni Çiçek Pazarı Kapısı, Bahçe Kapısı olmuştur.

### **Nüfus**

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.

### **Turizm**

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir.

İstanbul'u ziyaret eden yabancı turist sayısı, 2017 yılında toplam 10 milyon 840 bin 595 iken bu sayı %24 artarak 2018 yılında 13 milyon 433 bin 101'e ulaşmıştır. 2019 yılında ise İstanbul'u 14 milyon 906 bin 663 turist ziyaret etmiştir.

İstanbul'da çok farklı turizm çeşidi bir arada görülmektedir. Bunları kültür, sağlık, kamp ve karavan, alışveriş, eğitim, kruvaziyer, spor ve doğa ile inanç turizmi olarak kategorize etmek mümkündür.

### **Ulaştırma ve Haberleşme**

**Karayolu:** Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

**Havayolu:** Sabiha Gökçen ve İstanbul Havalimanları ile yurtiçi ve yurtdışına düzenli olarak uçak seferleri yapılmaktadır.

**Denizyolu:** Haydarpaşa ve Ambarlı limanlarından Uluslararası denizyolu bağlantımız mevcut olup, uluslararası nitelikte liman hizmetleri verilmektedir. Yenikapı ve Bostancı Limanından düzenli olarak deniz otobüsü ve arabalı feribot ile şehirlerarası seferler yapılmaktadır. Birçok ilçede mevcut olan iskelelerden her gün düzenli olarak şehir hatları ile yolcu taşınmaktadır.

**Demiryolu:** Haydarpaşa ve Sirkeci Garları ile yük ve yolcu taşımacılığı yapılmakta olup, Marmaray hattı ile Asya ve Avrupa yakaları birbirine bağlanmıştır.

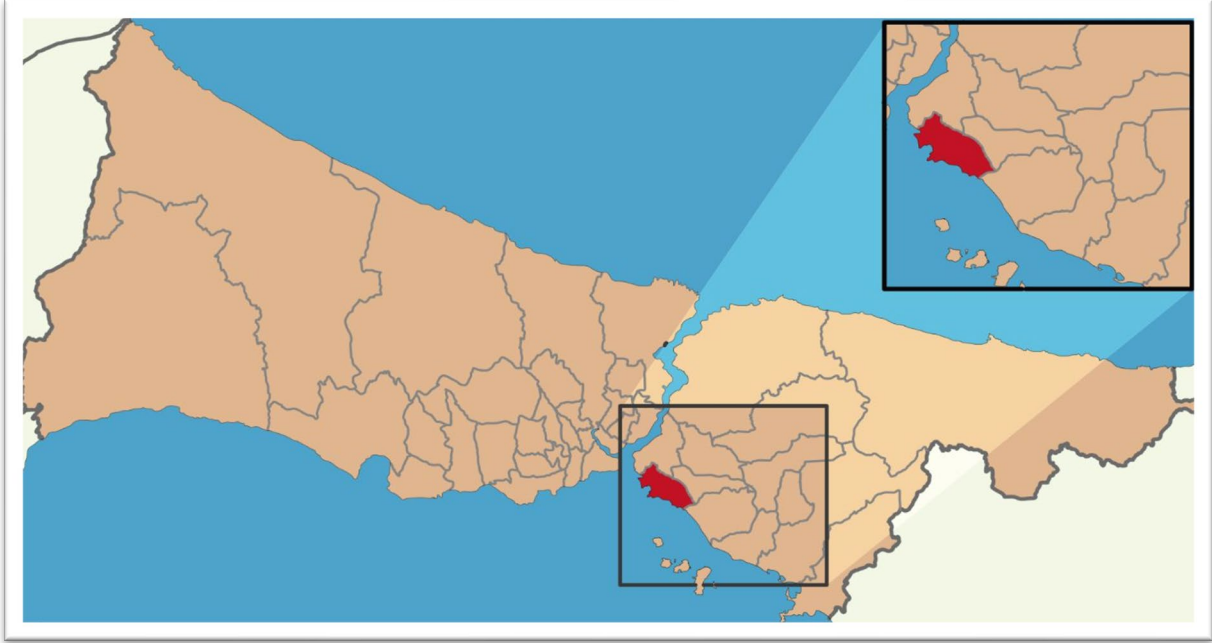
### **İklim**

Yaz ayları genellikle sıcak, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir geçiş iklimine sahip olup, Marmara Bölgesi'nin en çok yağış alan şehirlerinden

biridir. Şehirde yıl boyu en düşük sıcaklık -11, en yüksek sıcaklık +40 derecelerde olup, ortalama nispi nem oranı ise %75'tir. İstanbul'da yılın bütün ayları nemli geçtiği halde, şehrin en yüksek nem miktarına sahip olduğu dönem %80-85 oranıyla Aralık-Ocak ayları olarak saptanmıştır. Yüksek nem oranından ötürü kar yağışları sıklıkla yaşanmasa da, Aralık ve Mart ayları arasındaki dönemde az da olsa kar yağışları görülmektedir.

### KADIKÖY İLÇESİ



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 önemini attığı bir dönem olur. Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırları 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 mekânsal 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 kondervatuvara 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 verilerine göre Nüfusu 485.233'dür.

## **5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

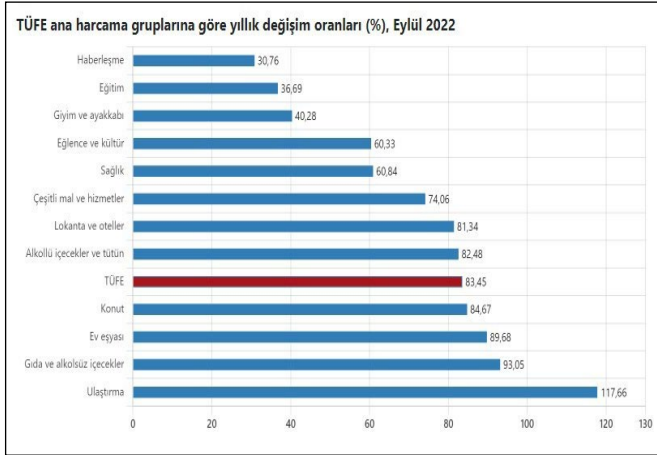
### **5.2.1. Küresel Ekonomik Durum**

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değer altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel

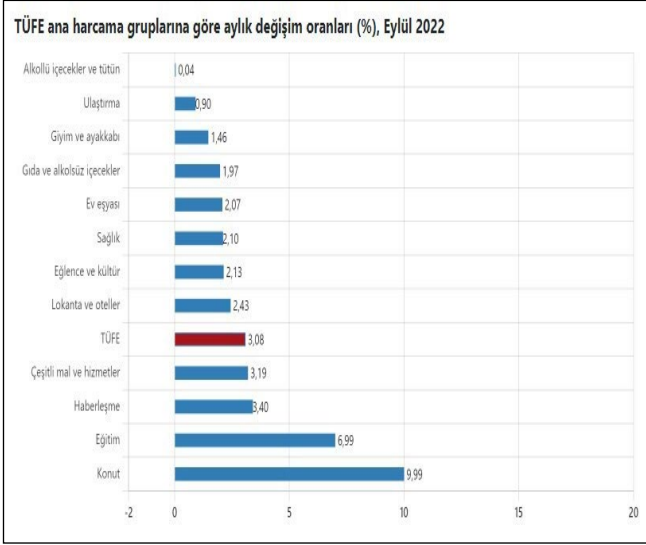
büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaştırma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi içinde 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

## 5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum Finansal Koşullar



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.

**Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023**

| Grup Kapsam  | Değişim oranı (%)   |                                    |                                  |                                | Endeks   |
|--|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------|
|  | Bir önceki aya göre | Bir önceki yılın Aralık ayına göre | Bir önceki yılın aynı ayına göre | On iki aylık ortalamalara göre |          |
| A Mevsimlik ürünler hariç TÜFE   | 3,91                | 20,03                              | 38,52                            | 62,69                          | 1 444,00 |
| B İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE            | 3,45                | 23,64                              | 46,63                            | 59,18                          | 1 175,58 |
| C Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE | 3,84                | 25,51                              | 47,33                            | 55,03                          | 1 071,29 |
| D İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE                            | 3,56                | 16,56                              | 34,35                            | 58,74                          | 1 209,99 |
| E Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE  | 3,66                | 19,64                              | 38,13                            | 60,10                          | 1 317,11 |
| F Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE  | 3,92                | 25,11                              | 42,96                            | 59,88                          | 1 393,28 |

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması- COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu.(KAYNAK :TÜİK

### 5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri etkileyecektir. Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne aldığımızda 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşadık. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne çevrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kırılğan Bir Toparlanma') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 ve 2024'te Türkiye'nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024'te ortalama TÜFE'yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE'yi yüzde 51,2, 2024'ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir. 2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna'daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise

yüzde 3,1'den yüzde 3'e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir;

2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10bin 926 olarak gerçekleşmiştir

### 5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen faktör olmamıştır.



#### 5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Konum Özelliği        | : Kent Merkezi  |
| Yapılaşma Yoğunluğu   | : %95           |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Hızlı         |
| Yapılaşma Türü        | : Konut+Ticaret |
| İnşaat Tarzı          | : Betonarme     |
| İnşaat Nizamı         | : Blok nizam    |
| Binanın Kat Adedi     | : 26            |
| Yapı Sınıfı           | : 5A            |
| Deprem Bölgesi        | : 1. Derece     |
| Deprem Hasar Durumu   | : Yok           |
| Onarım/Güçlendirme    | : Yok           |
| Kat irtifakı          | : Var           |
| Toplam B.Bölüm Sayısı | : 179           |
| İskan Belgesi         | : Var           |
| Yaşı                  | : 5             |
| Malzeme Durumu        | : İyi           |
| İşçilik Durumu        | : İyi           |
| Elektrik              | : Var           |
| Su                    | : Var           |
| Kanalizasyon          | : Var           |
| Isıtma Sistemi        | : Yok           |
| Otopark               | : Var           |
| Asansör               | : Var           |
| Jeneratör             | : Var           |
| Güvenlik              | : Var           |
| Yangın Merdiveni      | : Var           |
| Kullanım Durumu       | : Konut/İşyeri  |
| Kullanım Şekli        | : Konut/İşyeri  |

#### 5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Hızırbey caddesi, Bahtlı sokak ile Volkan sokak köşesinde konumlu 3410 ada 3 parsel nolu arsa üzerinde konumlu A, B, C bloktan oluşan, Pırlanta Göztepe isimli sitedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu A Blok olarak adlandırılmış bina onaylı mimari projesine göre 5 bodrum + zemin + 20 normal kat olmak üzere toplam 26 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; 5, 4, 3 ve 2. bodrum katlarda tüm bloklarla ortak teknik alanlar, sığınak ve otopark alanları, 1. bodrum katta 8 adet dükkan bulunmaktadır. Zemin katta 6 adet dükkan, 1. normal katta 11 adet daire, 2, 3, 5, 6, 7. normal katlarda 10'ar adet daire, 4. normal katta 13 adet daire, 8, 9. normal katlarda 9'ar adet daire, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18. normal katlarda 7'şer adet daire, 19, 20. normal katlarda 5'er adet daire olmak üzere A blokta toplam 179 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kattan sağlanmakta olup vaziyet planında belirtilmiştir. Dış cephe mantolama üzeri kaplamalıdır. Site içerisinde kapalı otopark ve havuz bulunmaktadır.

#### 5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 170 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 1.bodrum katta yer almaktadır. A Blok girişine göre 1.bodrum katta sol orta cephede 3.dükkanlıdır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine yekpare dükkan alanından oluşmakta olup brüt yaklaşık 305 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bankanız bilgisi doğrultusunda taşınmazın içi görülemez olup konum, planlama ve kullanım alanı olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Taşınmazın standart yapı kalitesine sahip olduğu düşünülerek taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

#### 5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

-Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

-Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m<sup>2</sup> birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER  
VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR**

Değerlemeye konu taşınmazın özellikleri ve dışarıdan yapılan gözlemlere ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

**5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

**5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDENFAKTÖRLER**

**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması

**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Ticari olarak düşük yoğunluktaki bölgede yer alması

**5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME  
NEDENLERİ**

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

**MALİYET ANALİZİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

### **GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:**

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

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanla saklı kalır.

### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

#### 5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmaz, boş arsa niteliğinde olmadığından- kat mülkiyet tapulu bağımsız bölümler olması sebebiyle değerlendirme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

#### 5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtıyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =

(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) + Faaliyet Nakit Akımı

## 5.12. DEĞERLEMEDE ESASALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazın yakın çevresinde benzer nitelikte konut/ofis kullanımının yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerlendirilmiştir. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

### EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



**SATILIK DÜKKAN/İŞYERİ EMSALLERİ**

**EMSAL 1:** Bölge emlakçısıyla yapılan görüşmede konumu ve fiziki durumu tarif edilen konu taşınmazın 17.000.000-18.000.000 TL civarından satış görebileceği beyan edilmiştir. Fikirtepe City Yatırım: 0541 353 52 53

**EMSAL 2:** Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konumu ve fiziki durumu tarif edilen konu taşınmazın bulunduğu sitede konuma göre benzer dükkanların m<sup>2</sup> satış fiyatlarının 80.000-90.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında istendiği beyan edilmiştir. Ancak sitede ve bölgede istenilen rakamlardan satışların gerçekleşmediği çok daha düşük fiyatlarla satış görebileceği beyan edilmiştir. Realty World Trio Gayrimenkul: 0535 464 53 69

**EMSAL 3:** Sahibinden.com sitesinde yer alan brüt yaklaşık 293 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen konu taşınmazın satış fiyatının 15.000.000 TL olduğu görülmüştür. (51.194,54 TL/m<sup>2</sup>) Tapu Teknoloji ve Gayrimenkul: 0530 344 54 98

**EMSAL 4:** Konu taşınmaza yakın konumda 1071 Kadıköy projesinde yer alan, 100 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen zemin katta yer alan dükkân 10.850.000 TL fiyatla satılıktır. (108.500 TL/m<sup>2</sup>) Evyap Gayrimenkul: 0532 580 19 83

**EMSAL 5:** Konu taşınmaza yakın konumda Evinpark sitesinde yer alan, 250 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkân 37.500.000 TL fiyatla satılıktır. (150.000 TL/m<sup>2</sup>) Remax İmza: 0532 679 20 29

**EMSAL 6:** Konu taşınmaza yakın konumda benzer yoğunluktaki sokak arasında yer alan, 150 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen zemin katta yer alan dükkân 12.000.000 TL fiyatla satılıktır. (80.000 TL/m<sup>2</sup>) Sahibinden: 0532 407 84 22

**EMSAL 7:** Konu taşınmazla aynı site içerisinde, aynı katta yer alan, 123 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkân 30.000 TL/ay fiyatla kiralıktır. Redstone Cadde Gayrimenkul: 0532 561 12 17

**EMSAL 8:** Konu taşınmazla aynı site içerisinde, aynı katta yer alan, 105 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkân 20.000 TL/ay fiyatla kiralıktır. Coldwell Bankers Mars: 0545 556 34 11

**EMSAL ANALİZ TABLOSU**

| DÜZELTMELER (*)   | KONU TAŞINMAZ      | EMSAL 3                     | EMSAL 4                      | EMSAL 5                      | EMSAL 6                     |
|---|--------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|   |                    | 51.194,54 TL/m <sup>2</sup> | 108.500,00 TL/m <sup>2</sup> | 150.000,00 TL/m <sup>2</sup> | 80.000,00 TL/m <sup>2</sup> |
| Konum   | BAHTLI SOKAK       | 0%                          | 0%                           | -15%                         | -10%                        |
| Bina Yaşı   | 5                  | 0%                          | 0%                           | 0%                           | 0%                          |
| Genel Görünüm   | İYİ                | 0%                          | 0%                           | 0%                           | 0%                          |
| Katı  | 1 BODRUM           | 0%                          | 0%                           | 0%                           | 0%                          |
| Alan  | 305,00             | 0%                          | -30%                         | -10%                         | -15%                        |
| Bakım Durumu  | BAKIMLI, MASRAFSIZ | 0%                          | 0%                           | 0%                           | 0%                          |
| Diğer (ŞEREFİYE)  | -                  | 0%                          | -15%                         | -25%                         | -5%                         |
| Pazarlık Payı %   |                    | 0%                          | -15%                         | -20%                         | -15%                        |
| TOPLAM DÜZELTME   |                    | 0%                          | -60%                         | -70%                         | -45%                        |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> ) |                    | 51.194,54 TL/m <sup>2</sup> | 43.400,00 TL/m <sup>2</sup>  | 45.000,00 TL/m <sup>2</sup>  | 44.000,00 TL/m <sup>2</sup> |
| Birim Piyasa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )                    |                    |                             | 45.898,64 TL/m <sup>2</sup>  |                              |                             |

**5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ**

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

**5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ**

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde konu taşınmazın ticari şerefiyelerinin yüksek olduğu bu nedenle de **dükân** olarak kullanılmalarının uygun olacağı düşünülmektedir.

**5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Konu taşınmaz kat mülkiyet tapulu bağımsız bölüm olup dışarıdan yapılan gözlemlere göre dükkan olarak kullanıldığı düşünülmektedir. Taşınmazların değerlemesinde mevcut kullanımları, buldukları katlar, ticari şerefiyelerinin yüksek olması gibi hususlar ile projeden tespit edilen alanları dikkate alınmıştır.



**5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI**

Taşınmazın değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

**6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

**6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Tespit edilen satılık dükkan emsalleri ve emlak firmaları görüşlerine göre **metrekare birim fiyatı ortalama 45.898,64 TL/m<sup>2</sup>** tespit edilmiştir. (Bknz. Emsal Analizi Tablosu)
- **Tespit edilen metrekare birim fiyatına göre değerlemeye konu taşınmazın bağımsız bölüm değeri: 305 m<sup>2</sup>\*45.898,64 TL/m<sup>2</sup> = 14.000.000. TL** olarak hesaplanmıştır. (Bknz. Tablo 1)

**TABLO 1**

| YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ |        |          |            |                     |            |                |             |              |
|------------------------------|--------|----------|------------|---------------------|------------|----------------|-------------|--------------|
| ADA                          | PARSEL | NİTELİĞİ | ALANI (M2) | BİRİM FİYAT (TL/M2) | DEĞER (TL) | YUV.DEĞER (TL) | DEĞER (USD) | DEĞER (EURO) |
| 3410                         | 3      | DÜKKAN   | 305        | 45898,64            | 13.999.085 | ₺14.000.000    | \$480.049   | € 438.116    |
| TAŞINMAZIN DEĞERİ            |        |          |            |                     |            | ₺14.000.000    | \$480.049   | € 438.116    |
|                              |        |          |            |                     |            | 1 USD          | ₺29,1637    |              |
|                              |        |          |            |                     |            | 1 EURO         | ₺31,9550    |              |

**6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

**6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI**

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

**6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Dükkan vasıflı olan taşınmazın incelemesi yapılmıştır. Tebliğin 22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” hükmü ne istinaden taşınmazın portföyde bulunmasında sorun yoktur.

**BÖLÜM SONUÇ**

**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 54 (Elli Dört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

**7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

| YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ |        |          |            |                     |            |                |             |              |
|------------------------------|--------|----------|------------|---------------------|------------|----------------|-------------|--------------|
| ADA                          | PARSEL | NİTELİĞİ | ALANI (M2) | BİRİM FİYAT (TL/M2) | DEĞER (TL) | YUV.DEĞER (TL) | DEĞER (USD) | DEĞER (EURO) |
| 3410                         | 3      | DÜKKAN   | 305        | 45898,64            | 13.999.085 | ₺14.000.000    | \$480.049   | € 438.116    |
| TAŞINMAZIN DEĞERİ            |        |          |            |                     |            | ₺14.000.000    | \$480.049   | € 438.116    |
|                              |        |          |            |                     |            | 1 USD          | ₺29,1637    |              |
|                              |        |          |            |                     |            | 1 EURO         | ₺31,9550    |              |

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Bayram GÜMÜŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

İrfan ÖZTÜRK

Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Kadastral Durum
- Tapu Kayıtları
- Tapu sureti

**LİSANS BELGESİ**



Tarih: 12.07.2017

No: 406765

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**İrfan ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 21.02.2022

Belge No: 2022-01.1495

**Sayın İrfan ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 20492663248 - Lisans No: 406765)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

  
**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan

**LİSANS BELGESİ**

**GAZİOSMANPAŞA 4. NOTERİ**  
T.C. GAZİOSMANPAŞA 4. NOTERİ  
UNAL TOKCAN  
Eski Edime Asfaltı  
Etiler Marmar Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL  
Tel:0212 667 89 84 - 667 86 95

**SURET**  
SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**№ 33838**

Tarih : 03.02.2017

**21 KASIM 2019**  
No : 406129

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Bayram GÜMÜŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**GAZİOSMANPAŞA 4. NOTERİ**  
T.C. GAZİOSMANPAŞA 4. NOTERİ  
UNAL TOKCAN  
Eski Edime Asfaltı No:808 Kat:1  
Sultangazi / İSTANBUL

Tarih  
Yevmiye  
**SURET**

Bir nüshası dairede alıkonulan  
( ) nüshası ilgisine verilen  
işbu suret aslının aynıdır.

**GAZİOSMANPAŞA 4. NOTERİ**  
UNAL TOKCAN

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

**GAZİOSMANPAŞA 4. NOTERİ**  
UNAL TOKCAN  
Vekili Başkatip  
Yasemin SARIKAYA

**GAZİOSMANPAŞA 4. NOTERİ**  
UNAL TOKCAN  
Eski Edime Asfaltı  
Etiler Marmar Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL  
Tel:0212 667 89 84 - 667 86 95

Scanner ile tarandı