

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, ERENKÖY MAHALLESİ,  
368 ADA 25 PARSELDE BULUNAN YAPIDAKİ 1-2-9 VE 10 BAĞIMSIZ BÖLÜM  
NUMARALI TAŞINMAZLARIN  
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16  
Çankaya / ANKARA**



## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	6
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	9
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	11
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	12
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	12
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	12
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	14
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	15
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	15
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	15

13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	16
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	16
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	16
12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	16
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	18
15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
16. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	23
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	23
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	23
13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	23
14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	24
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	24
15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
15.2 MALİYET YÖNTEMİ .....	25
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	26
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	26
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	26
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	26
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI .....	41
16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	44
17 EKSPERİN KANAATİ .....	44
18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	45
19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	45
20 DEĞERLEME VE SONUÇ.....	46
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	46
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	47

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	10.10.2022
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	31.01.2022
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.10.2022
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	01.12.2022 2022-OZL-178
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parsel numaralı “7 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulde bulunan 1-2-9-10 bağımsız bölüm numaralı 4 adet taşınmazın piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” 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.
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>PROJE ADI</b>	Caddebostan Binası
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ANA TAŞINMAZ NİTELİK</b>	7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
<b>İMAR DURUMU</b>	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları İle Lejand Tadilleri, (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı Değişikliği, (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Yağmursuyu ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi kapsamında Ayrık Nizam Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Hmax:5 Kat (18 mt) irtifalı, Taks:0.25, Ön bahçe 10 mt, yan ve arka bahçeler 4 er mt çekme mesafeli şeklindedir. Bina derinliği min. 6 mt dir. Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI</b>	4 Adet (2 Adet Daire, 1 Adet Dükkan, 1 Adet Ofis)
<b>KAT SAYISI</b>	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat
<b>TOPLAM SATILABİLİR ALAN</b>	755 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM DÜKKAN ALANI</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM OFİS ALANI</b>	505 m <sup>2</sup>
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI</b>	Pazar Yaklaşımı
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 01.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) TOPLAM DEĞER</b>	112.000.000,00 -TL Ve Yazıyla (Yüzonikimilyon-Türk Lirası)
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 01.12.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	132.160.000,00 –TL ve yazıyla (Yüzotuzikimilyonyüzaltmışbin -Türk Lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	SİNEM BİLSEL (SPK Lisans No: 406345)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## 1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parsel numaralı “7 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulde bulunan 1-2-9-10 bağımsız bölüm numaralı 4 adet taşınmazın değerinin TL cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

#### 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

### 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 01.12.2022 – 2022/OZL/178

#### Raporu Hazırlayanların

**Ad ve Soyadları** : Sinem BİLSEL (Spk Lisans No: 406345)  
: Uygur ZAM (SPK Lisans No: 404959)

#### Sorumlu Değerleme Uzmanının

**Adı ve Soyadı** :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Değerleme Tarihi** : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 18.10.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

#### Dayanak Sözleşmesinin

**Tarihi ve Numarası** : 31.01.2022

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:** Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**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.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkler ile ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.



#### 4. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	KADIKÖY	Pafta	106
Bucak	-	Ada	368
Mahalle	ERENKÖY	Parsel	25
Sokak	-	Yüzölçümü	923.06 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Niteliği	EK LİSTE 1	Blok ve Bağımsız Bölüm No	EK LİSTE 1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

EK LİSTE 1							
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	TAŞINMAZ ID	UAVT	CİLT	SAYFA	ARSA PAYI
1	1. KAT	DAİRE	109097798	5307302595	374	37010	26/270
2	1. KAT	DAİRE	109097799	5481840014	374	37011	24/270
9	1. BODRUM	OFİS	109097806	5301846134	374	37018	27/270
10	ZEMİN KAT	DÜKKAN	109097807	5361370595	374	37019	43/270

##### 4.2 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 286 (1-2-9-10 nolu bağımsız bölümler)  
Kadıköy/İstanbul

## 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Kadıköy Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	11.5.2006- 21.2.2017- 20.2.2022
<b>TAKS</b>	0.25	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	5 Kat (18 mt)
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	10	4	4
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık		
<b>LEJANT</b>	Ticaret + Konut	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	20.10.2022 ve -
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	<p>Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları İle Lejant Tadilleri, (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejantı Değişikliği, (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Yağmursuyu ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi kapsamında Ayrık Nizam Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Hmax:5 Kat (18 mt) irtifalı, Taks:0.25, Ön bahçe 10 mt, yan ve arka bahçeler 4 er mt çekme mesafeli şeklindedir. Bina derinliği min. 6 mt dir. Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.</p>		

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Web Tapu Sisteminden ve Kadıköy Belediyesinden yapılan incelemelerde söz konusu parsel üzerindeki yapı için hazırlanmış 21.07.2017 tarih 2017/67601 sayılı projeye ulaşılmış ve incelenmiştir. İki projenin birbirinin aynı olduğu görülmüştür.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	Kadıköy Belediyesi arşivinde, parsel üzerindeki yapı ile ilgili 13.10.2017 tarih 000796/17 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 20.12.2017 tarih 000796/17 sayılı isim değişikliği ruhsatı olduğu görülmüştür.
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Kadıköy Belediyesi arşivinde, parsel üzerindeki yapı ile ilgili 10.06.2021 tarih 2021/105 sayılı (10 bb (8 mesken + 2 işyeri) 2612 m2 inşaat alanı, 2+5=7 Kat, 4A yapı sınıfı) yapı kullanma izin belgesi olduğu da görülmüştür.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Yapı ve içindeki bağımsız bölümler projesine uygundur.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Yapı ve içindeki bağımsız bölümler projesine uygundur.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Kadıköy Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında iskan belgesinden sonra alınmış herhangi bir olumsuz tutanak veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerinde yer alan yapının yapı denetimi 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununa istinaden, KLT Kontrol Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Konu mülklerin de içinde bulunduğu yapıya ait 26.07.2019 tarih Y2234B7F29F45 sayılı C Sınıfı performanslı enerji kimlik belgesi de bulunmaktadır.
<b>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 DAİR BİLGİ</b>	Web Tapu Sisteminden ve Kadıköy Belediyesi arşivinden yapılan incelemelerde söz konusu parsel üzerindeki yapı için hazırlanmış 21.07.2017 tarih 2017/67601 sayılı projeye ulaşılmış ve incelenmiştir. İki projenin birbirinin aynı olduğu görülmüştür. Taşınmazların kıymeti bahse konu proje yardımı ile takdir edilmiştir. Belediye ve Tapu Dairesinde daha güncel bir proje bulunmamaktadır.

### 5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Kadıköy Belediyesi imar dosyasında iskan belgesi tarihinden sonra alınmış herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

## 6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

### ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

### YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input checked="" type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input checked="" type="checkbox"/> Dükkan	<input type="checkbox"/> Diğer
---	--------------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------

### İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

### SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

### YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/A	2	2 bodrum, zemin, 4 normal kat (7 Kat)	10 Bağımsız Bölüm	1. Derece

## 7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Taşınmazların konumu, Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mevcut yerinde natamam olduğu görülmüştür. Mevcut yerinde 21.07.2017 tarih 2017/67601 sayılı projeye aykırı bir durum bulunmamaktadır.

## 8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 368 Ada 25 Parsel numaralı ana taşınmaz 923.06 m2 alanlı ve 7 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası niteliklidir. Parsel üzerinde , incelenen, 21.07.2017 tarih 2017/67601 sayılı projeye göre ve yerinde 1 adet bina bulunmaktadır. Mevcut yerinde bahse konu yapının 286 kapı numaralı olduğu belirlenmiştir. Projeye göre ve yerinde yapı, 2 bodrum, zemin kat, 4 normal katlıdır. Projeye göre ve yerinde yapının 2.bodrum katında otopark ve bağımsız bölümlere ait depolar, 1.bodrum katında 9 bağımsız bölüm numaralı ofis, zemin katında 10 bağımsız bölüm numaralı dükkan, tüm normal katlarında 2 şer adet daire olmak üzere yapıda toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini mermer ve granit kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum giydirme cephe kaplamalıdır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binaya giriş 1.bodrum kattan ve kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı camlı demir kapıdır. Taşınmazların bulunduğu binada onaylı projesine göre ve yerinde 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Yapıya ait açık otopark alanı da bulunmaktadır.

## 9. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

**1 nolu bağımsız bölüm;** incelenen projesine göre ve yerinde 1.normal katta ve bina girişine göre sol tarafta konumlu taşınmazdır. Yapıya Bağdat Caddesi üzerinden bakıldığında ön cephede konumludur. Taşınmaz, projesine göre salon, oda, mutfak nişi, banyo ve balkon hacimlerinden oluşan brüt 155 m2 kullanım alanlı dairedir. Mevcut yerinde taşınmazın natamam durumda olduğu görülmüştür. İç hacim bölümlendirmeleri henüz yapılmamış olan taşınmazda giriş kapısı ahşap görünümlü çelik kapı, pencereler ise alüminyum malzemedendir. Taşınmazda zeminler şap beton halde duvarlar ise sıva üzeri boyalıdır. Takılı olan iç kapıların da ahşap malzeme olduğu görülmüştür. Taşınmazın mutfak nişi hacminde mutfak tezgahı ve dolapları mevcuttur. Wc hacminde zemin ve duvarlar seramik kaplı olup wc hacminde klozet ve lavabo bulunmaktadır. Ana yapı genelinde ara kattaki daire nitelikli taşınmazların ofis olarak değerlendirildiği belirlenmiş olup konu taşınmazın da ofis kullanımına uygun olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın, yapının 2.bodrum kat seviyesinde bulunan yaklaşık brüt 8 m2 kullanım alanlı bir de depo alanı da olduğu öğrenilmiştir. Bahse konu alan konu taşınmazın değerine olumlu şerefiye olarak yansıtılmıştır.

**2 nolu bağımsız bölüm;** incelenen projesine göre ve yerinde 1.normal katta ve bina girişine göre sağ tarafta konumlu taşınmazdır. Yapıya Bağdat Caddesi üzerinden bakıldığında arka cephede konumludur. Taşınmaz , projesine göre salon, oda, mutfak nişi, banyo ve balkon hacimlerinden oluşan brüt 150 m2 kullanım alanlı dairedir. Mevcut yerinde taşınmazın natamam durumda olduğu görülmüştür. İç hacim bölümlendirmeleri henüz yapılmamış olan taşınmazda giriş kapısı ahşap görünümlü çelik kapı, pencereler ise alüminyum malzemedendir. Taşınmazda zeminler şap beton halde duvarlar ise sıva üzeri boyalıdır. Takılı olan iç kapıların da ahşap malzeme olduğu görülmüştür. Taşınmazın m.nişi hacminde mutfak tezgahı ve dolapları mevcuttur. Wc hacminde zemin ve duvarlar seramik kaplı olup wc hacminde klozet ve lavabo bulunmaktadır. Ana yapı genelinde ara kattaki daire nitelikli taşınmazların ofis olarak değerlendirildiği belirlenmiş olup konu taşınmazın da ofis kullanımına uygun olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın , yapının 2.bodrum kat seviyesinde bulunan yaklaşık brüt 8 m2 kullanım alanlı bir de depo alanı da olduğu öğrenilmiştir. Bahse konu alan konu taşınmazın değerine olumlu şerefiye olarak yansıtılmıştır.

**9 nolu bağımsız bölüm;** incelenen projesine göre ve yerinde 1.bodrum katta ve katta tek olarak konumlu taşınmazdır. Taşınmaz , projesine göre büro, engelli wc si ve wc hacimlerinden oluşan brüt 200 m2 kullanım alanlı ofistir. Mevcut yerinde taşınmazın natamam durumda olduğu görülmüştür. İç hacim bölümlendirmeleri henüz yapılmamış olan taşınmazda giriş kapısı camlı demir kapı, pencereler ise alüminyum malzemedendir. Taşınmazda tüm zeminler şap beton halde duvarlar ise sıva üzeri boyalıdır. Taşınmaza giriş, 1.bodrum kat seviyesinden, kuzeybatı cepheden ve ana gayrimenkul girişinden bağımsız olarak sağlanmaktadır. Taşınmazın , yapının 2.bodrum kat seviyesinde bulunan yaklaşık brüt 13 m2 kullanım alanlı bir de depo alanı da olduğu öğrenilmiştir. Bahse konu alan konu taşınmazın değerine olumlu şerefiye olarak yansıtılmıştır.

**10 nolu bağımsız bölüm;** incelenen projesine göre ve yerinde zemin katta ve katta tek olarak konumlu taşınmazdır. Taşınmaz , projesine göre dükkan, engelli wc si ve wc hacimlerinden oluşan brüt 250 m2 kullanım alanlı dükkandır. Mevcut yerinde taşınmazın natamam durumda olduğu görülmüştür. İç hacim bölümlendirmeleri henüz yapılmamış olan taşınmazda giriş kapısı camlı demir kapı, pencereler ise alüminyum malzemedendir. Taşınmazda tüm zeminler şap beton halde duvarlar ise sıva üzeri boyalıdır. Taşınmaza giriş, zemin kat seviyesinden, kuzey cepheden ve ana gayrimenkul girişinden bağımsız olarak sağlanmaktadır. Taşınmazın , yapının 2.bodrum kat seviyesinde bulunan yaklaşık brüt 13 m2 kullanım alanlı bir de depo alanı da olduğu öğrenilmiştir. Bahse konu alan konu taşınmazın değerine olumlu şerefiye olarak yansıtılmıştır.

- Taşınmazlar mevcut natamam halleri ile satışa sunulmaktadırlar. Bu sebeple natamam olarak değerlendirilmemişlerdir.

## **10.GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ**

### **10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Son 3 yılda mülkiyet değişikliği olmamıştır.

### **10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

### **10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 10.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
<b>EKLENTİ</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Her bir bağımsız bölümde eklenti depolar bulunmakta olup tapu kayıtları ekte sunulmuştur. <input type="checkbox"/> Hayır
<b>İRTİFAK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir irtifak bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - ....KM ne Çevrilmiştir. 08.07.2021 tarih 31973 yevmiye - Yönetim Planı : 09/04/2020 – 10.04.2020 tarih 14713 yevmiye - 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 10.12.2014 tarih 36147 yevmiye* <input type="checkbox"/> Hayır
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 05.10.2022 tarih, 16:53 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar, konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.
<i>(*)Eski yapı için belirtilmiş beyandır. Mevcut yapıyı etkilememektedir.</i>	

## 11.GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

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.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

## 12.GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarındaki niteliği “Daire” olsa dahi 09.02.2018 tarihli yönetim planında kat maliklerinin onayı ile bu taşınmazların ofis kullanımının kabul edildiği görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.



### **13.SONUÇ GÖRÜŞ**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

### **14.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

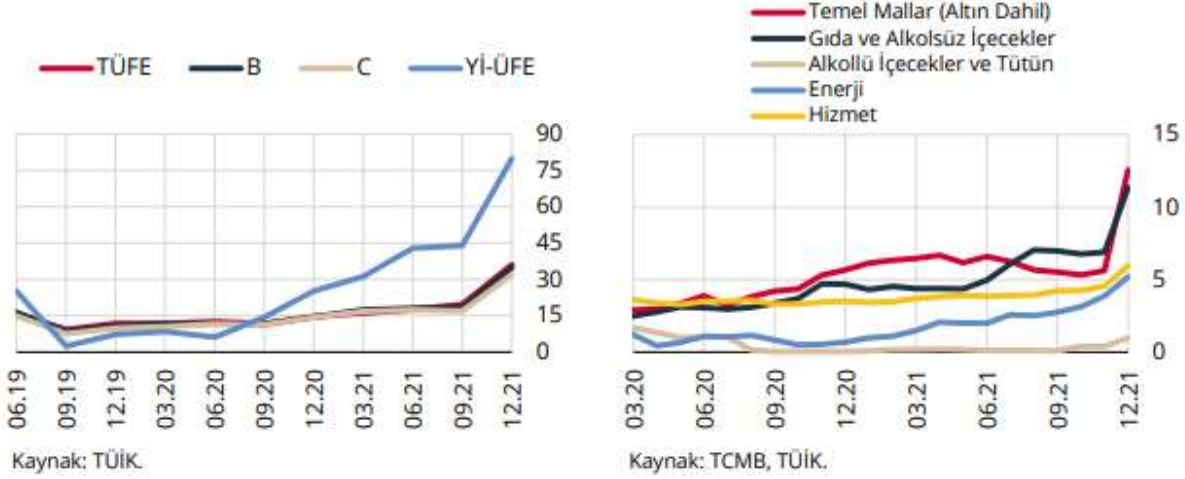
### **15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

#### **12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLERİ**

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

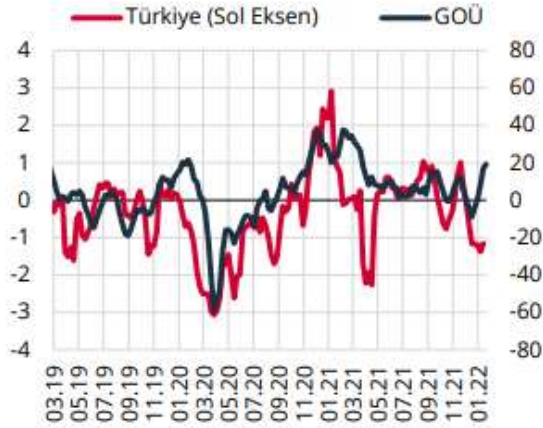


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

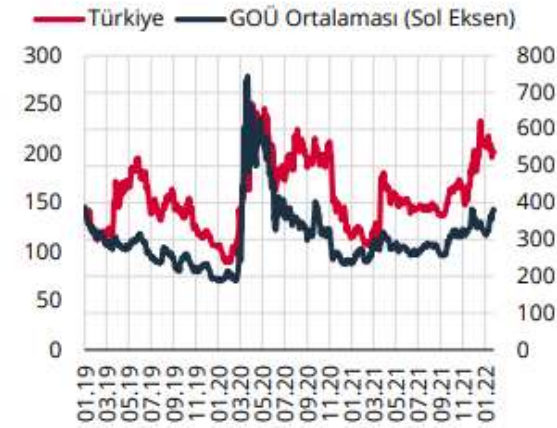
TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye

girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.

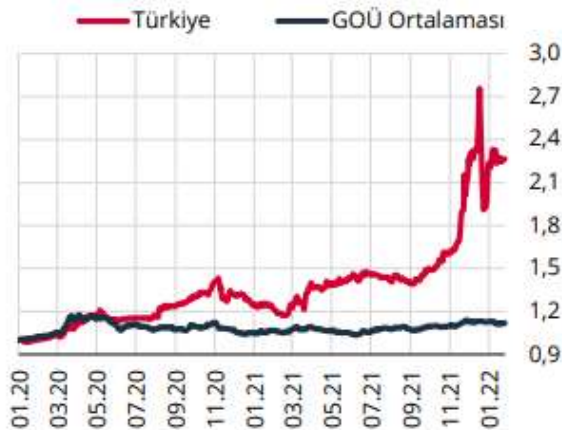


Kaynak: EPFR, TCMB.

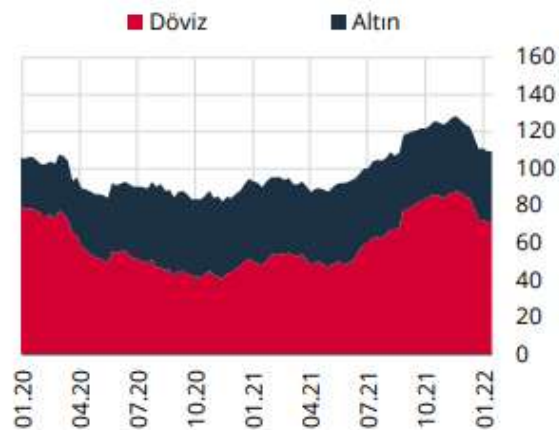


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

## 15.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77’si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5’i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34’ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

### **15.3 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan



Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi milli hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

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

Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açılan güney ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 km<sup>2</sup>'dir. İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın Kayışdağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

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

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

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2020 verilerine göre Kadıköy İlçesi'nin nüfusu 481.983'tür. 2007'deki adrese dayalı nüfus sayımına göre Kadıköy ilçesinin nüfusu 744.670 idi. 2008'de, D 100 Karayolu'nun kuzeyindeki mahallelerin Ataşehir adıyla ilçe yapılıp Kadıköy'den ayrılmasından sonra, ilçenin geri kalan sınırları içindeki nüfus 533.452 oldu.

Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı %10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamasına rağmen ilçenin nüfusu, bugünkü sınırlarına ulaştığı 2008 yılına kadar sürekli artış göstermiştir.

Nüfus yoğunluğu yüksek olmakla birlikte ilçenin nüfusu son yıllarda hızla gerilemektedir. Bu gelişmenin başlıca nedenlerinin son yıllarda yaşanan hızlı kentsel dönüşüm, bu kapsamda inşaat faaliyetleri ve şantiyelerin yoğunlaşması, inşaatların çevreye olumsuz etkileri ve gürültü, binasını yenileyenlerin, arsa veya evini satanların başka ilçelere taşınması ve trafik yoğunluğu olduğu söylenebilir.



## 16.GAYRİMENKULLERİN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2GAYRİMENKULLERİN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:286 adresinde konumlanmıştır. Bölge geneli ticari ve konut olarak tamami yapılaşmış olup, boş alan bulunmamaktadır. Eski bir yerleşim olan semtte kentsel dönüşüm projeleri ile bağlantılı yeni çalışmalar devam etmektedir. Bölge yapılarının çoğunluğunda zemin katlarda işyerleri, üst katlarda büro, ofis ve konutlar bulunmaktadır. Bölgede geniş parsellere sahip konut siteleri ve sosyal imkanlar bulunan AVM ler bulunmaktadır.

### 13.3ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
		X	
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
		X	
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	

Genel	Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
		X			
Bölgedeki	yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
					X
Binadaki/sitedeki	doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
					X

## 14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Kadıköy, şehrin ticaret merkezlerinden biri olup, özellikle AVM ve ticari bakımdan zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmazlar konum olarak bölgenin ana arterlerinden Bağdat Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Kadıköy Belediyesi Caddebostan Kültür Merkezi, Galip Paşa Camii, Göztepe 60.Yıl Parkı ve Özgürlük Parkı yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki yeni yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazların daha uzak çevresinde ise, güney yönde yaklaşık 450 mt mesafede Operatör Cemil Topuzlu Caddesi, kuzey yönde yaklaşık 3 km mesafede D-100 Otoyolu yer almaktadır.

### 14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 14.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Türkiye'nin önemli ticari bölgelerinden birinde yer alıyor olmaları</li> <li>• Ana aks üzerinde yer almaları</li> <li>• Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması</li> <li>• Arz/talep dengesi</li> <li>• İskanlı olmaları</li> <li>• Tek mülkiyete sahip olmaları</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekonomik dalgalanmalar</li> <li>• 1.derece deprem bölgesinde olmaları</li> </ul>

## **15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)**

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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 kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **15.2 MALİYET YÖNTEMİ**

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### **15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmedeğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi:** Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

#### **İskonto Oranının Tespiti:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### **15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

#### **15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmazlar kat irtifaklı olup, proje geliştirmesi yapılmamıştır. Değerleme çalışması Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile yapılmıştır.

### **15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Satılık İlanlar**

##### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 4 yıllık binada zemin katta konumlu cadde cephe 30 m2 zemin, 30 m2 depo olmak üzere toplamda 60 m2 olarak beyan edilen depolu dükkan 18.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Feba Emlak, Suna Canbaz 0 (535) 285 14 95

##### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 35 yıllık binada zemin katta konumlu cadde cephe 180 m2 zemin , 190 m2 depo , ön kullanım 50 m2 olmak üzere toplamda 420 m2 olarak beyan edilen ön kullanımlı depolu dükkan 47.000.000.-TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan:  $180+190/4 +50/3=244m^2$

Lux Proje Gayrimenkul 0 (532) 764 77 42

##### **Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki sıfır proje binada zemin katta konumlu cadde cephe 500 m2 zemin, 500 m2 depo olmak üzere toplamda 1000 m2 kullanım alanlı depolu dükkan 110.000.000.-TL satılıktır. Zemine indirgenmiş alan:  $500+500/4=625m^2$

Ziver Emlak, Ziver Meral 0 (532) 656 75 83

##### **Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 35 yıllık binada zemin katın altında konumlu cadde cephe 40 m2 olarak beyan edilen dükkan 11.750.000.-TL bedelle satılıktır.

DC Emlak, Erhan Keleş 0 (555) 968 09 19

##### **Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada, 4.katta konumlu , 350 m2 alanlı olarak pazarlanan, 2+2 ofis 39.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Private Realty Work 0 (545) 342 43 17

##### **Emsal 6:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 25 yıllık binada 2.katta konumlu , 145 m2 alanlı olarak pazarlanan, ofis 20.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Meltem Timurlenk 0 (532) 381 11 28



### **Emsal 7:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 30 yıllık binada 3.katta konumlu , 220 m2 alanlı olarak pazarlanan, ofis 16.400.000.-TL bedelle satılıktır.

Aktüel Caddebostan Emlak, Ali İhsan Karakaş 0 (533) 220 69 59

### **Emsal 8:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 4 yıllık binada 2.katta konumlu , 140 m2 alanlı olarak pazarlanan, ofis 20.900.000.-TL bedelle satılıktır.

World Emlak, Yusuf Haim 0 (532) 247 09 50

### **Kadıköy Belediyesi**

Kadıköy Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin bulunduğu Bağdat Caddesi 2022 yılı arsa rayiç birim değerinin 25.000.- TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu - Dükkan(Satılık)									
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri	
Emsal 1	Dükkan	35	18.000.000,00 ₺	40%	10.800.000,00 ₺	308.571,43 ₺	10%	277.714,29 ₺	
Emsal 2	Dükkan	228	47.000.000,00 ₺	5%	44.650.000,00 ₺	195.833,33 ₺	-35%	264.375,00 ₺	
Emsal 3	Dükkan	585	110.000.000,00 ₺	5%	104.500.000,00 ₺	178.632,48 ₺	-50%	267.948,72 ₺	
Emsal 4	Dükkan	40	11.750.000,00 ₺	15%	9.987.500,00 ₺	249.687,50 ₺	-10%	274.656,25 ₺	
Ortalama								271.173,56 ₺	
Emsal Karşılaştırma Tablosu - Ofis(Satılık)									
Emsal 5	Ofis	350	39.000.000,00 ₺	15%	33.150.000,00 ₺	94.714,29 ₺	-10%	104.185,71 ₺	
Emsal 6	Ofis	145	20.000.000,00 ₺	20%	16.000.000,00 ₺	110.344,83 ₺	-10%	121.379,31 ₺	
Emsal 7	Ofis	140	20.900.000,00 ₺	20%	16.720.000,00 ₺	119.428,57 ₺	0%	119.428,57 ₺	
Ortalama								114.997,87 ₺	

### **Emsal Krokisi**



## **Kiralık İlanlar**

### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki binada zemin katta konumlu giriş 200 m2, bodrum 150 m2 olmak üzere toplamda 350 m2 olarak beyan edilen köşe dükkan 400.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

United Millenium Emlak 0 (542) 252 97 28

### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki binada zemin katta konumlu giriş 250 m2 , bodrum 200 m2 olmak üzere toplamda 450 m2 olarak beyan edilen dükkan 325.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Lunas Cadde Emlak, Şahin Cadde 0 (532) 322 00 04

### **Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki binada zemin katta konumlu 125 m2 olarak beyan edilen dükkan 225.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

DC Emlak, Serhan Erer 0 (555) 968 09 39

### **Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 10 yıllık binada, 3. kat, 260 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 140.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Nova Emlak Nalan Elkansu 0 (505) 541 44 04

### **Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki sıfır binada, 2. kat, 110 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 47.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Remax Cadde Emlak Nüket Koraltürk 0 (552) 264 60 52

### **Emsal 6:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 5 yıllık binada, 2. kat, 145 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 85.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Muhsin Özkan 0 (554) 165 35 77



Emsal Karşılaştırma Tablosu - Dükkan (Kiralık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Kiralık Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Kiralık Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	Dükkan	225	400.000,00 ₺	30%	280.000,00 ₺	1.244,44 ₺	20%	995,56 ₺
Emsal 2	Dükkan	283	325.000,00 ₺	30%	227.500,00 ₺	803,89 ₺	15%	683,30 ₺
Emsal 3	Dükkan	125	225.000,00 ₺	35%	146.250,00 ₺	1.170,00 ₺	35%	760,50 ₺
Ortalama								813,12 ₺
Emsal Karşılaştırma Tablosu - Ofis (Kiralık)								
Emsal 4	Ofis	260	140.000,00 ₺	25%	105.000,00 ₺	403,85 ₺	20%	323,08 ₺
Emsal 5	Ofis	110	47.000,00 ₺	20%	37.600,00 ₺	341,82 ₺	15%	290,55 ₺
Emsal 6	Ofis	145	85.000,00 ₺	25%	63.750,00 ₺	439,66 ₺	25%	329,74 ₺
Ortalama								314,45 ₺



## 16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek Kadıköy Caddebostan Mahallesi, gerekse de yakın lokasyonunda satılık ve kiralık dükkan ve ofis nitelikli mülk stokunun yoğun olduğu, genel itibarıyla taşınmazların dükkan ve ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

## 17 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## 18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmazlara yakın benzer satılık taşınmazlar bulunmamakta olup emlak firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde taşınmazlara kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı, niteliği gereği 4A olarak sınıflandırılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge, kendi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim bölgesi olup konu mülklerin bulunduğu yol cephesi dükkan bakımından verimli bir alandır.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 95.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 120.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 225.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 300.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir.

Yakın çevredeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 300.-TL/m<sup>2</sup> ile 350.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 800.-TL/m<sup>2</sup> ile 850.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda birim kira değeri takdir edilmiştir.

### PAZAR YAKLAŞIMI

PAZAR YAKLAŞIMI						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	SİGORTAYA ESAS DEĞER
1	1. KAT	DAİRE	155	111.560 TL	17.000.000 TL	767.250
2	1. KAT	DAİRE	150	100.880 TL	15.000.000 TL	742.500
9	1. BODRUM	OFİS	200	67.200 TL	13.000.000 TL	990.000
10	ZEMİN KAT	DÜKKAN	250	271.312 TL	67.000.000 TL	1.237.500
<b>TOPLAM</b>			<b>755</b>		<b>112.000.000</b>	<b>3.737.250</b>

## **GELİR YAKLAŞIMI**

### **DEĞER TABLOSU**

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>KAT</b>	<b>NİTELİĞİ</b>	<b>ALAN (m2)</b>	<b>BİRİM DEĞER</b>	<b>AYLIK KİRA</b>	<b>YILLIK KİRA</b>	<b>KAP. ORANI</b>	<b>DEĞER</b>
1	1. KAT	DAİRE	155	315 TL	48.825 TL	585.900	4,0%	14.600.000 TL
2	1. KAT	DAİRE	150	285 TL	42.750 TL	513.000	4,0%	12.800.000 TL
9	1. BODRUM	OFİS	200	190 TL	38.000 TL	456.000	4,0%	11.400.000 TL
10	ZEMİN KAT	DÜKKAN	250	800 TL	200.000 TL	2.400.000	4,0%	60.000.000 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>755</b>		<b>329.575</b>	<b>3.954.900</b>		<b>98.800.000 TL</b>

## **19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR**

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporunda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

## **20 DEĞERLEME VE SONUÇ**

### **20.1SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, 368 ada 25 Parsel numaralı "7 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde bulunan yapıdaki 4 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında

yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” 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.

## 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazların aylık toplam kira bedelinin ~330.000.-TL olabileceği tespit edilmiştir.

### **Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 112.000.000,00 -TL Ve Yazıyla (Yüzonikimilyon-Türk Lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 132.160.000,00 –TL ve yazıyla (Yüzotuzikimilyonyüztüzyüzaltmışbin -Türk Lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 5.995.717- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

30.11.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,68

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Sinem BİLSEL Lisans No: 406345	UYGAR ZAİM SPK Lisans No: 404959	SERDAR KADİR ARSLAN SPK Lisans No: 402750