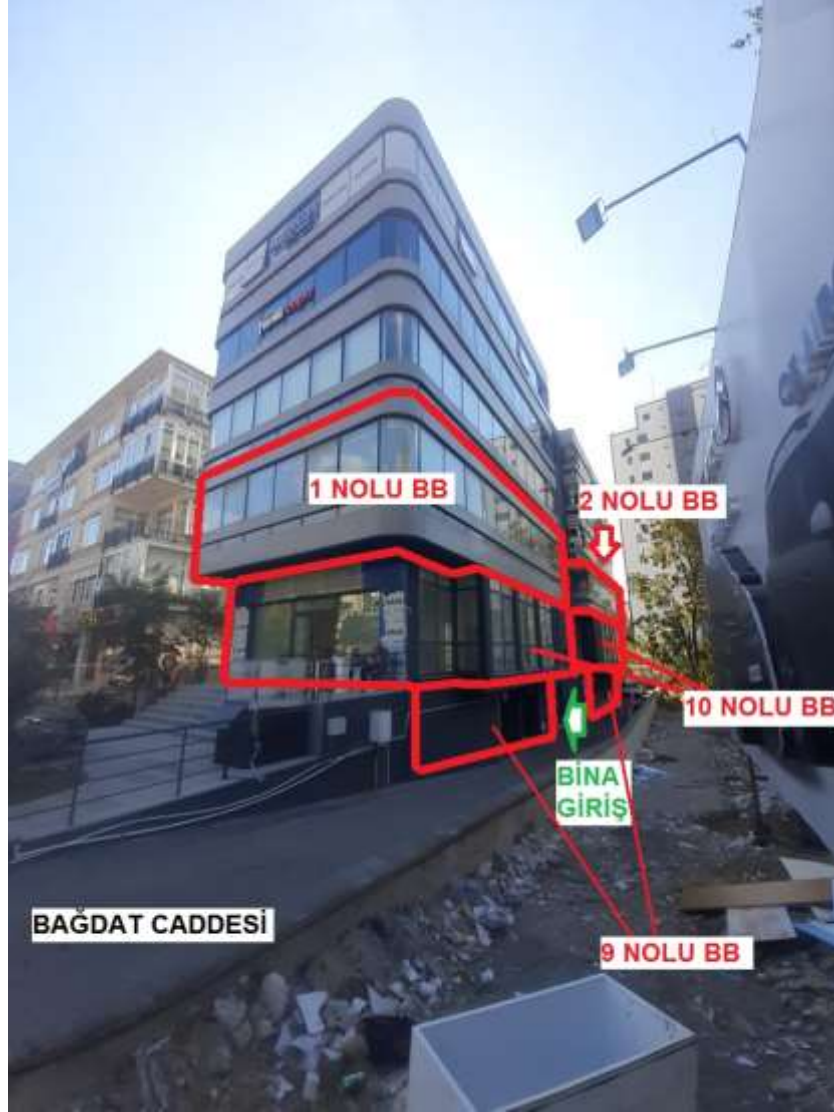


**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, ERENKÖY MAHALLESİ,
368 ADA 25 PARSELDE BULUNAN YAPIDAKİ 1-2-9 VE 10 BAĞIMSIZ BÖLÜM
NUMARALI TAŞINMAZLARIN
DEĞERLEME RAPORU**



**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	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	11
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	11
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	13
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	13
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	13
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	13
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	14
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	15
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	15
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	15
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	15
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	15
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	15
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	16
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	16

13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	16
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	16
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	17
12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	17
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	19
15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
16. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	22
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	22
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	23
13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	23
14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	23
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	45
17 EKSPERİN KANAATİ	45
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.....	46
20 DEĞERLEME VE SONUÇ.....	47
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	04.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	27.12.2023 2023-HALK GYO-27
RAPORUN KONUSU	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.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
PROJE ADI	Caddebostan Binası
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
ANA TAŞINMAZ NİTELİK	7 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
İMAR DURUMU	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları İle Lejand Tadilleri, (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı Değişikliği, (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Yağmursuyu ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi, (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişiklerine Ait 29.11.2021 Onaylı Plan Notu İlavesine Askı Süresinde Yapılan İtiraz Değerlendirme Planı, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Ait Plan Notu Değişikliği kapsamında Ayrık Nizam Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Hmax:5 Kat (18 mt) irtifalı, Taks:0.25, Ön bahçe 10 mt, yan ve arka bahçeler 4 er mt çekme mesafeli şeklindedir. Bina derinliği min. 6 mt dir. Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	4 Adet (2 Adet Daire, 1 Adet Dükkan, 1 Adet Ofis)
KAT SAYISI	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	755 m2

TOPLAM DÜKKAN ALANI	250 m2
TOPLAM OFİS ALANI	505 m2
KİRA DEĞERİ	420.000.-TL
KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	Pazar Yaklaşımı
KISITLAYICI DURUMLAR	Kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 27.12.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	Rakamla; 165.000.000,00 -TL (Yüzdoksanmilyon-Türk Lirası)
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 27.12.2023 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	198.000.000,00 –TL (Yüzdoksansekizmilyon -Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	SİNEM BİLSEL (SPK Lisans No: 406345)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / 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: : 1.645.000.000 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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : 01.12.2022 / 2022-OZL-178

Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) : 112.000.000,00 –TL

Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) : 132.160.000,00 –TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Sinem BİLSEL (Spk Lisans No: 406345)

: Uygur ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 27.12.2023 – 2023-HALK GYO-27

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Sinem BİLSEL (Spk Lisans No: 406345)

: Uygur ZAİM (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 25.12.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası : 23.01.2023

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.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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 ilgimiz 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 değeriemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerieme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerieme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerieme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerieme 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 ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	EK LİSTE 1	Blok ve Bağımsız Bölüm No	EK LİSTE 1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ 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

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Kadıköy Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	11.5.2006- 21.2.2017- 20.2.2022- 16.3.2023
TAKS	0.25	YÜKSEKLİK (H)	5 Kat (18 mt)
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	10	4	4
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Ticaret + Konut	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	18.10.2023 ve -
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	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 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, (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Ait 29.11.2021 Onaylı Plan Notu İlavesine Askı Süresinde Yapılan İtiraz Değerlendirme Planı, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Ait Plan Notu Değişikliği kapsamında Ayrık Nizam Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Hmax:5 Kat (18 mt) irtifalı, Taks:0.25, Ön bahçe 10 mt, yan ve arka bahçeler 4 er mt çekme mesafeli şeklindedir. Bina derinliği min. 6 mt dir. Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	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.
RUHSAT TARİH VE NO	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.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	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.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Yapı projesine uygundur.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Yapı ve içindeki bağımsız bölümler projesine uygundur. Taşınmazlardan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin toplam alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan birbirleri ile birleştirildikleri belirlenmiştir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Kadıköy Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında iskan belgesinden sonra alınmış herhangi bir olumsuz tutanak veya yıkım kararına rastlanılmamıştır. Dosyada 2023 tarihli bir tutanak evrağında katlar arasına merdiven kovası açıldığının tespit edildiği belirtilmiş olup evrak ile ilgili yapı tatil veya encümen kararı alınmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapı "Yapı Denetim Kanunu" öncesi inşa edilmiştir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülklerin de içinde bulunduğu yapıya ait 26.07.2019 tarih Y2234B7F29F45 sayılı C Sınıfı performanslı enerji kimlik belgesi de bulunmaktadır.
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	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. Belediye dosyasında bodrum, zemin ve 1.normal kattaki taşınmazlar ile ilgili bir tadilat projesi ve ruhsatından bahsedilmekte olup bahse konu tadilata izin verilmediği de belediye evraklarından öğrenilmiştir.

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

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

☒ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☒ Klima	☐ Soba	☒ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☒ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☒ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☒ Dükkan	☐ Diğer
---	--------------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTO PARK (genel)	☒ OTO PARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☒ 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 banka şubesi katı olarak hazırlanmakta olduğu ve bölümlendirildiği görülmüştür. Mevcut yerinde 21.07.2017 tarih 2017/67601 sayılı projeye aykırı bir durum bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin toplam alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan birbirleri ile birleştirildikleri belirlenmiştir.

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, m.nişi, banyo ve balkon hacimlerinden oluşan brüt 155 m2 kullanım alanlı dairedir. Mevcut yerinde taşınmazın banka şubesi katı olarak hazırlanmakta olduğu ve bölümlendirildiği görülmüştür. İç hacim bölümlendirmelerinin kullanım amacına uygun olarak kısmen yapıldığı ve taşınmazın aynı katta bulunan 2 nolu bağımsız bölümle birleştirilmiş olduğu tespit edilmiştir.

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, m.nişi, banyo ve balkon hacimlerinden oluşan brüt 150 m2 kullanım alanlı dairedir. Mevcut yerinde taşınmazın banka şubesi katı olarak hazırlanmakta olduğu ve bölümlendirildiği görülmüştür. İç hacim bölümlendirmelerinin kullanım amacına uygun olarak kısmen yapıldığı ve taşınmazın aynı katta bulunan 1 nolu bağımsız bölümle birleştirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Birleştirilmiş olan taşınmazlarda giriş kapısı ahşap görünümlü çelik kapı, pencereler ise alüminyum malzemedendir. Taşınmazda zeminler seramik kaplı halde duvarlar ise sıva üzeri boyalıdır. Takılı olan iç kapıların ahşap ve cam malzeme olduğu görülmüştür. Ana yapı genelinde ara kattaki daire nitelikli taşınmazların ofis olarak değerlendirildiği belirlenmiş olup konu taşınmazların da ofis kullanımına uygun olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların , yapının 2.bodrum kat seviyesinde bulunan depo alanları da (8+8=16 m2) olduğu öğrenilmiştir. Bahse konu alanlar konu taşınmazların değerine olumlu şerefîye olarak yansıtılmıştır. Yerinde kullanım amacına uygun olarak birleştirilmiş olan taşınmazlar içinden merdiven ile zemin kat seviyesindeki 10 nolu bağımsız bölüme de geçiş sağlanabileceği görülmüştür.

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 banka şubesi katı olarak hazırlanmakta olduğu ve bölümlendirildiği görülmüştür. İç hacim bölümlendirmeleri kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olan taşınmazda giriş kapısı camlı demir kapı, pencereler ise alüminyum malzemedendir. Taşınmazda tüm zeminler seramik kaplı 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 12 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 banka şubesi katı olarak hazırlanmakta olduğu ve bölümlendirildiği görülmüştür. İç hacim bölümlendirmeleri kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olan taşınmazda giriş kapısı camlı demir kapı, pencereler ise alüminyum malzemedendir. Taşınmazda tüm zeminler seramik kaplı 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 depo alanı da olduğu öğrenilmiştir. Bahse konu alan konu taşınmazın değerine olumlu şerefiye olarak yansıtılmıştır.

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

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
EKLENTİ	☒ Evet: Her bir bağımsız bölümde eklenti depolar bulunmakta olup tapu kayıtları ekte sunulmuştur. ☐ Hayır
İRTİFAK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir irtifak bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☒ 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

	☐ Hayır
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 13.10.2023 tarih, 09:27 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar, konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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.

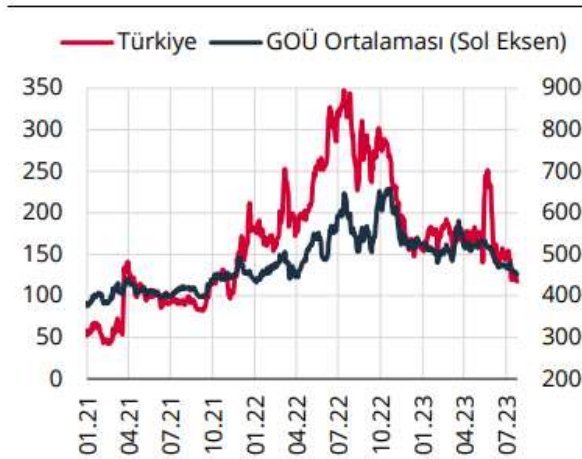
15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER¹

İktisadi Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle Mayıs ayında 703 baz puanına yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle Haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.(Grafik 2.2.1).

Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

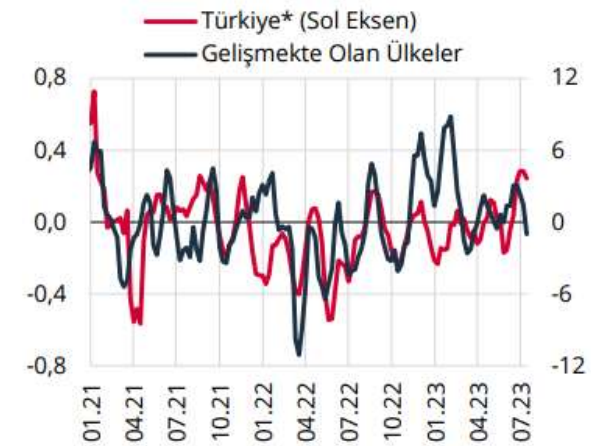
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB, IIF.

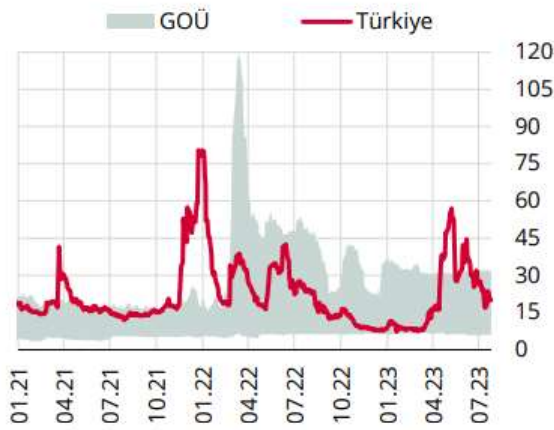
* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı Mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları Mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

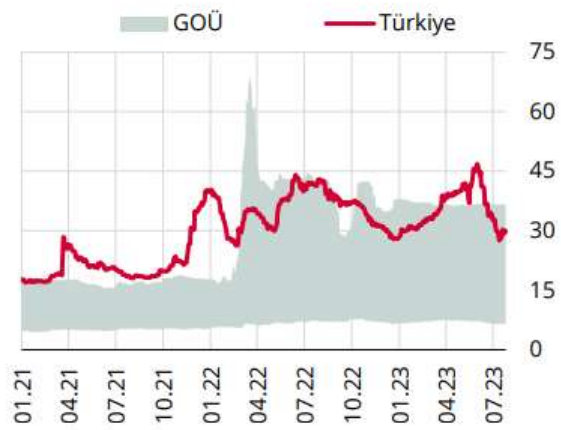
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

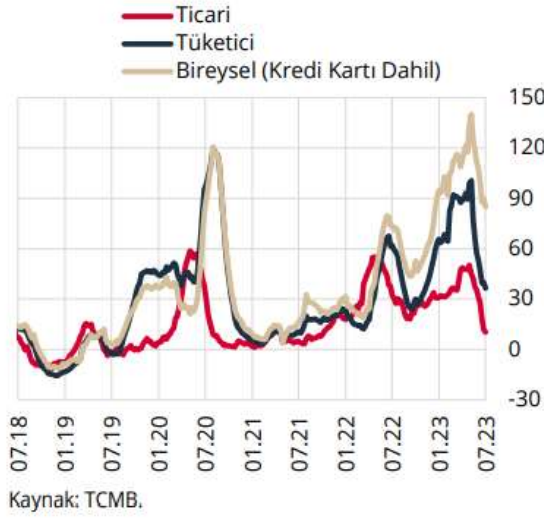


Kaynak: Bloomberg.

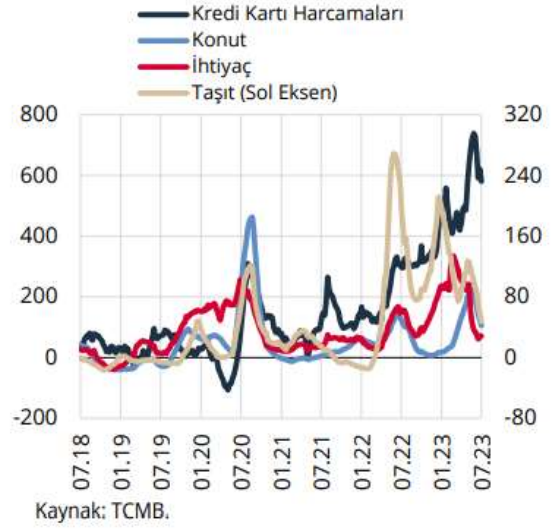
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



15.2 SEKTÖREL VERİLER²

IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar’)1 raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 2,7 ve 2024’te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8’den yüzde 3’e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB’nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

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 olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 2. Çeyrek Raporu).

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 km²'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

alandaki 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 dışsatım 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 km²'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 şeridinde 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 yapıp 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



13.2 GAYRİMENKULLERİN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:286 adresinde konumlanmaktadır. Bölge geneli ticari ve konut olarak tamamı 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.

13.3 ÇEVRESEL 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
• Türkiye'nin önemli ticari bölgelerinden birinde yer alıyor olmaları • Ana aks üzerinde yer almaları • Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması • Arz/talep dengesi • İskanlı olmaları • Tek mülkiyete sahip olmaları	• Ekonomik dalgalanmalar • 1.derece deprem bölgesinde olmaları

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 değerlemesi 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 örneklerle 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 gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden 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 indirgemesi 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

15.4DİĞER 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.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık İlanlar

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 35 yıllık 5 katlı binada 1.bodrum katta konumlu cadde üzerinden merdiven ile inilebilen 30 m2 olarak beyan edilen dükkan 25.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Joker Emlak, İlke Sanlı 0 (532) 231 22 90

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 25 yıllık binada zemin katta konumlu cadde cepheci toplamda 490 m2 kullanım alanlı ve 60 m2 ön kullanım alanlı olarak beyan edilen , aylık 600.000.-TL kira getirili, 3 katlı (bodrum, zemin, 1 normal) dükkan (banka şubesi) 165.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Realty Life Emlak, Serhat Erenyatır 0 (532) 328 08 84

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 25 yıllık binada zemin katta konumlu cadde cepheci , 25 m2 zemin, 25 m2 depo olmak üzere toplamda 50 m2 kullanım alanlı olarak beyan edilen , aylık 23.000.-TL kira getirili (eski kiracı) 2 katlı dükkan 19.400.000.-TL bedelle satılıktır.

United Milenium Emlak 0 (542) 252 97 28

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 35 yıllık binada zemin katta konumlu cadde cepheci , 180 m2 zemin, 190 m2 depo ve 50 m2 ön kullanım alanı olmak üzere toplamda 420 m2 kullanım alanlı olarak beyan edilen , caddeye 7.3 mt cephesi olan dükkan 73.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Luxe Proje Emlak 0 (532) 764 77 42

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 40 yıllık 4 katlı binada 3. katta konumlu cadde cepheci 150 m2 olarak beyan edilen 3+1, ofise uygun daire 19.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Remax Mutlu Emlak, İlyas Bilgi 0 (532) 175 06 06

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 35 yıllık 5 katlı binada 3. katta konumlu cadde cepheci 220 m2 olarak beyan edilen 4+1, ofise uygun daire 20.900.000.-TL bedelle satılıktır.

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

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 35 yıllık 4 katlı binada 3. katta konumlu cadde cepheli 215 m2 olarak beyan edilen 4+1, ofise uygun daire 24.950.000.-TL bedelle satılıktır.

Artvin Emlak, Aybar Akgün 0 (534) 881 08 08

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki , caddenin en iyi konumunda bulunan 35 yıllık 4 katlı binada 2. katta konumlu cadde cepheli 180 m2 olarak beyan edilen 4+1, ofise uygun içi tamamen yenilenmiş, daire 27.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Özkan Emlak, Yasemin Özkan 0 (532) 335 57 35

Kadıköy Belediyesi

Kadıköy Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin bulunduğu Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, 2023 yılı arsa rayiç birim değerinin 40.366,25 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL UYGUNLAŞTIRMA TABLOSU				
EMSALLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
NİTELİK	DÜKKAN	3 KATLI DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
İSTENEN FİYAT	25.000.000 TL	165.000.000 TL	19.400.000 TL	73.000.000 TL
PAZARLIK PAYI	25%	30%	25%	25%
ALAN	ZEMİN KAT: 30	DEPO : 130 ZEMİN : 180 1.NORMAL : 180 ÖN KULLANIM:60	BODRUM KAT : 25 ZEMİN KAT: 25	ZEMİN KAT: 180 BODRUM KAT:190 ÖN KULLANIM :50
İNDİRGENMİŞ ALAN	30	350	35	250
BİRİM DEĞER	625.000 TL	330.000 TL	415.714 TL	219.000 TL
KONUM DÜZELTMESİ	-40%	15%	0%	55%
İMAR DURUMU DÜZELTMESİ	0	0	0	0
BÜYÜKLÜK/ŞEKİL DÜZELTMESİ	5%	0%	3%	25%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	406.250 TL	379.500 TL	428.186 TL	394.200 TL
ORTLAMA DEĞER				402.034 TL

EMSALLER	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İSTENEN FİYAT	19.500.000 TL	20.900.000 TL	24.950.000 TL	27.000.000 TL
PAZARLIK PAYI	20%	20%	25%	25%
ALANI	150	220	215	180
İNDİRGENMİŞ ALAN	135	200	200	165
BİRİM DEĞER	115.556 TL	83.600 TL	93.563 TL	122.727 TL
KONUM DÜZELTMESİ	20%	35%	25%	25%
İMAR DURUMU DÜZELTMESİ	0	0	0	0
BÜYÜKLÜK/ŞEKİL DÜZELTMESİ	0%	20%	15%	10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	138.667 TL	129.580 TL	130.988 TL	165.682 TL
ORTLAMA DEĞER				141.229 TL

Emsal Krokisi



Kiralık İlanlar

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki binada zemin katta konumlu giriş 100 m2 , bodrum 50 m2 olmak üzere toplamda 150 m2 olarak beyan edilen , caddeye 7 mt cephesi olan depolu dükkan 300.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Kahraman Emlak, İlhami Kahraman 0 (533) 212 22 00

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki plaza görünümlü binada zemin katta konumlu giriş 100 m2 , bodrum 200 m2 , asma 30 m2 , ön kullanım 90 m2 olmak üzere toplamda 420 m2 olarak beyan edilen , asma katlı depolu dükkan 430.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Çağrı Bey 0 (850) 622 98 90

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki , caddenin en işlek yerindeki binada zemin katta konumlu giriş 30 m2 , bodrum 30 m2 , asma 15 m2 olmak üzere toplamda 75 m2 olarak beyan edilen , asma katlı depolu dükkan 230.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Remax Cadde Emlak, Eda Tatari 0 (530) 784 80 53

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 15 yıllık binada 2. katta konumlu 130 m2 olarak beyan edilen , ofis, 125.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Wen Emlak, Cansel Çelik 0 (554) 751 85 00

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 1 yıllık binada giriş altı katta konumlu 47 m2 olarak beyan edilen , 1+1 ofis, 80.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Remax Cadde Emlak, Didar Dila Tay 0 (533) 075 21 31

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat Caddesi üzerindeki 20 yıllık binada 1. katta konumlu 220 m2 olarak beyan edilen , ofis, 135.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Oben Emlak, Ateş Akal 0 (532) 506 22 42

KİRALIK EMSAL UYGUNLAŞTIRMA TABLOSU						
EMSALLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
NİTELİK	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	OFİS	OFİS	OFİS
İSTENEN FİYAT	300.000 TL	430.000 TL	230.000 TL	125.000 TL	80.000 TL	135.000 TL
PAZARLIK PAYI	25%	20%	30%	25%	35%	5%
ALAN	BODRUM KAT : 50 ZEMİN KAT: 100	BODRUM KAT : 200 ZEMİN KAT: 100 ASMA KAT :30 ÖN KULLANIM: 90	ZEMİN KAT: 30 BODRUM KAT:30 ASMA KAT:15	125	47	135
İNDİRGENMİŞ ALAN	117	210	50	130	47	220
BİRİM DEĞER	1.923 TL	1.638 TL	3.220 TL	721 TL	1.106 TL	583 TL
KONUM DÜZELTMESİ	-35%	-20%	-35%	-30%	-25%	-35%
İMAR DURUMU DÜZELTMESİ	0	0	0	0	0	0
BÜYÜKLÜK/ŞEKİL DÜZELTMESİ	-15%	-20%	-25%	-15%	-40%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	962 TL	983 TL	1.288 TL	397 TL	387 TL	291 TL
ORTALAMA DEĞER		1.077 TL			358 TL	



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, bulundukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi 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 110.000.-TL/m² ile 180.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 400.000.-TL/m² ile 500.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Yakın çevredeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 300.-TL/m² ile 400.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 1.000.-TL/m² ile 1.250.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda birim kira değeri takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI

DEĞER TABLOSU

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	SİGORTAYA ESAS DEĞER (ALAN x10.636 TL/m2)
1	1. KAT	DAİRE	155	150.000	23.000.000	1.648.580
2	1. KAT	DAİRE	150	145.000	22.000.000	1.595.400
9	1. BODRUM	OFİS	200	100.000	20.000.000	2.127.200
10	ZEMİN KAT	DÜKKAN	250	400.000	100.000.000	2.659.000
TOPLAM					165.000.000	8.030.180

GELİR YAKLAŞIMI**DEĞER TABLOSU**

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA	YILLIK KİRA	KAP. ORANI	DEĞER
1	1. KAT	DAİRE	155	375	58.000	696.000	3,2%	21.750.000
2	1. KAT	DAİRE	150	370	56.000	672.000	3,2%	21.000.000
9	1. BODRUM	OFİS	200	215	43.000	516.000	3,2%	16.125.000
10	ZEMİN KAT	DÜKKAN	250	1.050	263.000	3.156.000	3,2%	98.625.000
TOPLAM					420.000	5.040.000		157.500.000

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 değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi 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 değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal

gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltilmesi (-) 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. Raporda 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 mevkide 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 toplam kira değeri aylık 420.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 165.000.000,00 -TL Ve Yazıyla (Yüzdoksanmilyon-Türk Lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 198.000.000,00 –TL ve yazıyla (Yüzdoksansekizmilyon -Türk Lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 5.619.891 - 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.

26.12.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 29,36

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Sinem BİLSEL Lisans No: 406345	Uygar ZAİM Lisans No: 404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750