

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada 523,00 m<sup>2</sup> Yüzölçümlü 54 No.lu Parselde B blokta Kain 28 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” nitelikli Taşınmaz**

HAZIRLAYAN  
Lider **Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

TARİH: 12.10.2023

RAPOR NO: 2023-OZ-237

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	<b>Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	06.10.2023 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	12.10.2023 tarih ve 2023-OZ-237 sayılı Rapor.  Bu Rapor, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m <sup>2</sup> Yüzölçümlü Parsel 54 deki, "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "dükkan" Nitelikli <b>Taşınmazın Adil Piyasa Satış Değerinin Belirlenmesi</b> amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	Acıbadem Mahallesi, Sur yapı Excellence Projesi Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d ( tapuda 28 nolu dükkan) Kadıköy/ İstanbul (UAVT: 545727620)
<b>Gayrimenkulün Kullanımı</b>	1 Adet "dükkan" Nitelikli Taşınmaz
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m <sup>2</sup> Yüzölçümlü Parsel 54 deki, "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B lok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "1 dükkan" Nitelikli Taşınmaz Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) Mülkiyetindedir.
<b>İmar Durumu</b>	1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planına ve Plan notu tadilatlarına göre; H:12,50 m., maxTAKS:0,25, ayırık nizam yapılanma şartlarında KONUT ALANINDA (Ön Bahçe: 3.00 m, Yan Bahçe: 3.00 m, Arka Bahçe: 5.00 m çekme mesafesi) kalmaktadır. 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planını, 30.12.2022 tarihinde onaylanmış olup, askı süresinde itirazlar bulunmaktadır. Parsel Ayrıca 23.02.2011-20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup Karayolu Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir
Resmi Evrak	27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. B blok Ruhsat belgesi; 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

Rapor tarihi itibariyle değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için:

Yasal-Mevcut Durum Adil Piyasa Satış Değeri;  
38.540.000-TL (Otuz sekiz Milyon **Beş yüz kırk bin Türk Lirası**)

**Olarak takdir edilmiştir. Değerler KDV hariç verilmiştir.**

(\*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Değerleme Uzmanı <b>Atıl Uzun</b> SPK L.No: 401221	Sorumlu Değerleme Uzmanı <b>Halil İbrahim Bektaş</b> SPK L.No: 400515
--	---

## İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	7
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	8
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
3.3.1 Tapu Bilgileri	9
3.3.2 Tapu İncelemesi	10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	11
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	11
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	11
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	12
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	12
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler ( kat karşılığı, satış vaadi vs.)	12
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	12
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	13
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	24
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
4. 1. 2. 1. İl	28
4. 1. 2. 2. İlçe	30
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	32
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	33
4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	33
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	33

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	33
Emsaller	34
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	37
Emsaller Ve Yorumlanması	38
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	39
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	39
5.4 Diğer tespit ve analizler	40
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	40
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	40
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	40
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	40
7. SONUÇ	42
EKLER	43

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ</b>	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.10.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 12.10.2023 tarihinde, 2023-OZ-237 rapor numarası ile; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m <sup>2</sup> Yüzölçümlü 19 Parsel Numaralı "arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "Dükkan" Nitelikli Taşınmazların rapor tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme rapordur.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ</b>	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum, kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Atıl UZUN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	08-11.10.2023
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI</b>	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
<b>DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ</b>	:	13.06.2023 tarihli 2023-OZ-137 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 29.500.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 18.08.2023 tarihli 2023-OZ-196 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir.

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20  
Ataşehir/İSTANBUL  
TELEFON NOSU : 0216 478 34 78  
FAALİYET KONUSU : Şirketin işgal konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.  
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006  
SERMAYESİ : 360.000-TL  
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti üzere Kurulca Listeye alınmış ve bu husus SPK'nın 28.12.2007 tarih ve 2007/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 07.04.2011 tarihli Kararı ile Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
ŞİRKETİN ADRESİ : Burhaniye Mahallesi, Abdullağa Caddesi, No: 21/1, Üsküdar/İstanbul  
TELEFON NO : +90 ( 216 ) 556 08 00  
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 145.000.000-TL  
KURULUŞ TARİHİ : 24.03.2022  
TİCARİ SİCİL NO : 370711-5  
FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

### 2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerlendirme konusu taşınmazın; rapor tarihi itibari ile adil piyasa satış değeri takdiri amaçlı tanzim edilmektedir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde inceleme yapılmıştır.

#### **Ana Yapı için;**

27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. Ruhsat belgesi 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

Ruhsat belgesi; 4C yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir. Dosyasında olumsuz bir tespit yada tutanak olmadığı şifahi bilgisi alınmıştır. Ruhsat belgesi 6026 m<sup>2</sup>; kot altı 5, kot üstü 4+çatı katlı yapı için verilmiştir.

Gerekli tüm izin ve belgelere sahiptir. Henüz iskan belgesi almamıştır.

#### 3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

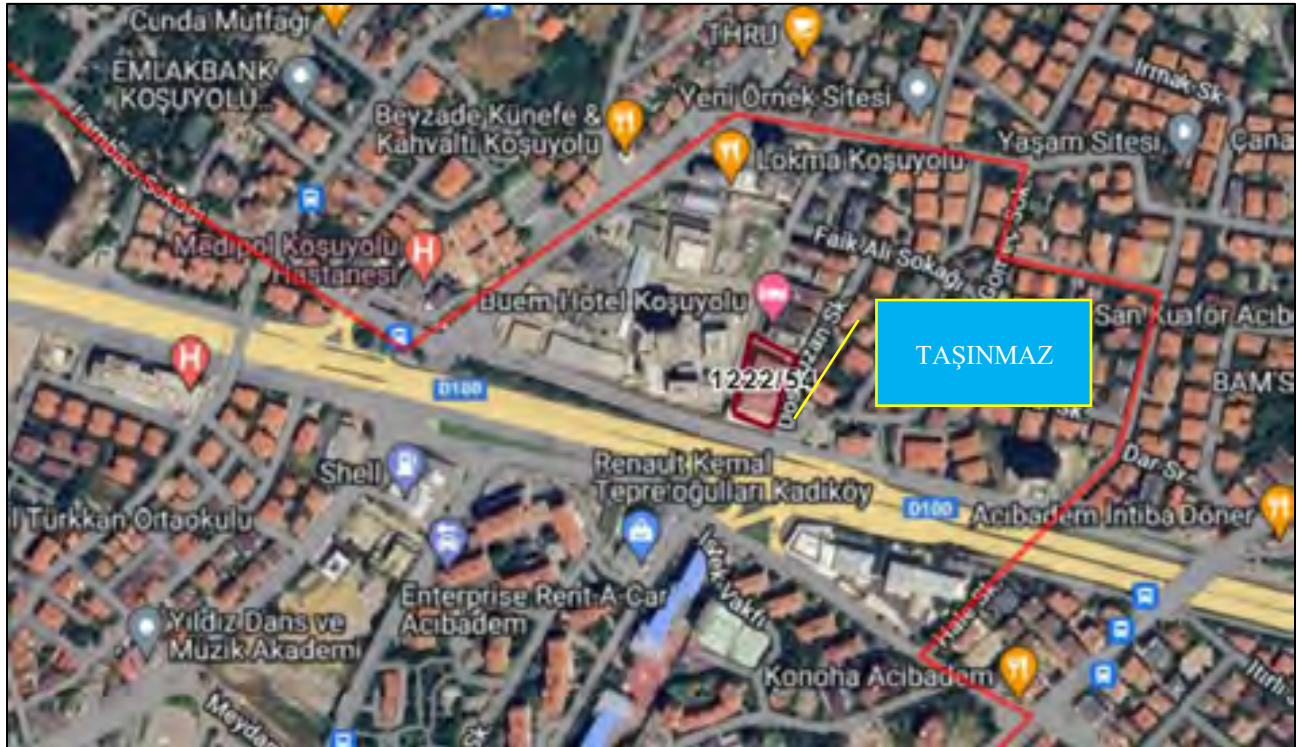
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d (tapu da 28 nolu) posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Sur Yapı Excellence projesinin 54 Parsel etabında yer almaktadır.

Bölge Kadıköy Belediyesi sınırları içerisindedir ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

#### 3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Ulaşım için; Bostancı-Kadıköy yönünde D-100 Karayolu üzerinden gelinirken Acıbadem Köprüsü geçildikten sonra Koşuyolu sapağına gelmeden sağ kolda direk E-5 karayolu bağlantılı Şey Galip Sokağına girildiğinde sol kolda 2. Bina konumundadır. Avrasya Tüneli Koşuyolu girişine birkaç yüz metre mesafededir. Yakınında Medipol Koşuyolu Hastanesi, Tape Nautilus AVM, Koşuyolu Köprüsü gibi bilinirliği yüksek noktalar mevcuttur.

Harita



41.0041, 29.0385

#### 3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Takbis Sistemi üzerinden 10.10.2023 tarih, saat 17:34 de yapılan takyidat araştırmasında, takbis sisteminden alınan bilgiye göre; değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;



Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 10.09.2018 T
- Eklenti: Depo; 3.bodrum kat eki depo 84,95 m2

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

3.3.1 Tapu Bilgileri

<b>TAŞINMAZ ID</b>	101645462
<b>İLİ</b>	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	Kadıköy
<b>BUCAĞI</b>	-
<b>MAHALLESİ</b>	İbrahimağa
<b>KÖYÜ</b>	-
<b>SOKAĞI</b>	-
<b>MEVKİİ</b>	-
PAFTA NO	
ADA NO	1222
PARSEL NO	54
<b>ANA GAYRİMENKUL VASFI</b>	Arsa
ARSA ALANI	2861,81 m <sup>2</sup>
BLOK	B
B.B. KAT	2.Bodrum
B.B. NO	28
B.B. ARSA PAYI	5360/120000
<b>B.B. NİTELİK</b>	Dükkan
<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>CİLT NO</b>	61
<b>SAHİFE NO</b>	6018
<b>TAPU TARİHİ</b>	20.09.2023
<b>YEVMIYE NO</b>	44143
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input checked="" type="checkbox"/> Cins Tashihi <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa- Tarla <input type="checkbox"/>

### 3.3.2 Tapu İncelemesi

Kadıköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 10.10.2023 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

<u>Beyanlar Hanesinde:</u> - Yönetim Planı:10.09.2018 - Depo eklentisi: 3.bodrum kat eki depo 84,95 m2 14.09.2018-31255 - (AT) % 43 hissesinde Kat karşılığı inşaat hakkı vardır ( Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine ) 25.12.2015 - 6306 Sayılı Kanun gereğince Riskli Yapıdır 05.05.2015
<u>Serhler Hanesinde:</u> - Herhangi bir serh kaydı bulunmamaktadır.
<u>Rehinler Hanesinde:</u> - Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
<u>Rehinler Hanesinde:</u> - Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

### 3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Mülkiyeti Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait iken 20.09.2023 tarihinde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Taşınmaz üzerindeki Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.derece İpotek kaydı; 02.06.2021 tarihinde terkin edilmiştir.

### 3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

İş bu taşınmazın, "Projeler" başlığı altında GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

### 3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde Arşivinde inceleme yapılmıştır.

#### Ana Yapı için;

27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. Ruhsat belgesi 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

Ruhsat belgesi; 4C yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir. Dosyasında olumsuz bir tespit yada tutanak olmadığı şifahi bilgisi alınmıştır. Ruhsat belgesi 6026 m2; kot altı 5, kot üstü 4+çatı katlı yapı için verilmiştir.

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde taşınmaza ait 23.12.2016 tarih, 79422 no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir.

B blok; parselin güneyindedir. Blok; 5 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat, çatı arasından oluşmaktadır. 5.bodrum kat; kapalı otopark ( A ve B blok altı birleşik), 4.bodrum kat; sığınaklar, 25 ve 26 nolu taşınmazın depo eki, wc alanları, 3.bodrum katta; elektrik odası, tesisat hacimleri, 27 ve 28 nolu taşınmaz depo eki (90 m2), 2.bodrum katta; 27 ve 28 b.b. nolu ( 152 m2) dükkanlar, 1.bodrum katta; zemin kattaki dükkanların eklentileri, Zemin katta; 1.bodrum katta deposu olan 2 adet dükkan (25 ve 26 b.b. nolu), 1. Normal katta; 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu meskenler, 2.normal katta; 9,10,11,12,13,14,15,16 nolu meskenler, 3.normal ve çatı katta;

17,18,19,20,21,22,23,24 nolu dubleks meskenler bulunmaktadır. Ana yapıda toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binanın ana girişi projesinde ve mahallinde, zemin kattan, binanın doğu cephesi üzerinden (Şeyh Galip Sokak) sağlanmaktadır. Ana yapıda 2 adet asansör yer almaktadır.

#### **Değerleme konusu 28 Bağımsız Bölüm Numaralı “dükkan” Nitelikli Taşınmaz;**

Projesinde; 2.bodrum katta; yekpare dükkan hacmi + 2 adet wc alanlarından oluşmakta olup, brüt; 152 m<sup>2</sup>'dir. 3.Bodrum katta; yekpare brüt 90 m<sup>2</sup> depo eklentisi mevcuttur; ayrıca 2.bodrum katta 25 m<sup>2</sup> teras kullanımı mevcuttur. 2. Bodrum ve 3. Bodrum kat içeriden merdivenle birbirine bağlanmıştır. Taşınmazın tamamı ~brüt 242 m<sup>2</sup> dir. 2.bodrum katın tavan yüksekliği 350 cm, 3.bodrum katın 330 cm dir. 3.bodrum katın binanın dışına cephesi yoktur. 3. Bodrum kata araç rampası ile ulaşım imkanı bulunmaktadır.

#### **3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri**

İş bu taşınmazın yer aldığı projenin YDS sistemindeki güncel seviye durumu % 55 olup, 4708 sayılı Kanun kapsamında Elmas Yapı Denetim Firması tarafından denetimi yapılmaktadır. Firma aktiftir.

#### **3.4.3. İmar Durumu Bilgileri**

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.10.2023 tarih ve E-38354364-115.02.01-1906349 Sayılı Yazısında; “ilgili dilekçeye konu, Acıbadem Mahallesi 1222 ada 54 parsel; 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planına ve Plan notu tadilatlarına göre; H:12,50 m., maxTAKS:0,25, ayırık nizam yapılanma şartlarında KONUT ALANINDA (Ön Bahçe: 3.00 m, Yan Bahçe: 3.00 m, Arka Bahçe: 5.00 m çekme mesafesi) kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planını, 30.12.2022 tarihinde onaylanmış olup, askı süresinde itirazlar bulunmaktadır.

Parsel Ayrıca 23.02.2011-20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup Karayolu Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir” denilmiştir.

#### **3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)**

Nazım imar planında bir takım değişiklikler olmakla birlikte, iş bu plan henüz onaylanmamıştır. Planda yapılabilecek olası değişiklikler; yapının ruhsatını etkilememektedir.

#### **3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi**

27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. Ruhsat belgesi 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

Ruhsat belgesi; 4C yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir. Ruhsat belgesi; 6026 m<sup>2</sup>; kot altı 5, kot üstü 4+çatı katlı yapı için verilmiştir.

Dosyasında olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

### 3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

İş bu taşınmazın, "Projeler" başlığı altında GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### 3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Proje geliştirilmemiştir.

### 3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler ( kat karşılığı, satış vaadi vs.)

Ana taşınmazın % 43 hissesinde Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 05.05.2015 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi olup, iş bu taşınmazın devrini etkilememiştir.

### 3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Taşınmazın yer aldığı 54 parsel; Sur Yapı Excellence projesinin birkaç etabından biri konumundadır. İş bu parsel; projenin doğu sınırında Şeyh Galip Sokağa cephelidir. Ana gayrimenkul; 2.861,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 2 bloktan ibarettir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B blok; parselin güneyindedir. Blok; 5 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat, çatı arasından oluşmaktadır. 5.bodrum kat; kapalı otopark ( A ve B blok altı birleşik), 4.bodrum kat; sığınaklar, 25 ve 26 nolu taşınmazın depo eki, wc alanları, 3.bodrum katta; elektrik odası, tesisat hacimleri, 27 ve 28 nolu taşınmaz depo eki, 2.bodrum katta; 27 ve 28 b.b. nolu dükkanlar, 1.bodrum katta; zemin kattaki dükkanların eklentileri, Zemin katta; 1.bodrum katta deposu olan 2 adet dükkan (25 ve 26 b.b. nolu), 1. Normal katta; 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu meskenler, 2.normal katta; 9,10,11,12,13,14,15,16 nolu meskenler, 3.normal ve çatı katta; 17,18,19,20,21,22,23,24 nolu dubleks meskenler bulunmaktadır. Ana yapıda toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binanın ana girişi projesinde ve mahallinde, zemin kattan, binanın doğu cephesi üzerinden (Şeyh Galip Sokak) sağlanmaktadır. Ana yapıda bir adet asansör yer almaktadır.

### **Değerleme konusu 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "dükkan" Nitelikli Taşınmaz;**

Kat irtifakına esas onaylı projesinde ve mahallinde; 2.bodrum katta bina giriş yönüne göre sol cephede yer almaktadır. Taşınmaz; Şeyh Galip Sokağa kot altında kalmaktadır. Mahallinde; 2.bodrum katta; wc leri olan dükkan hacmi alanlarından oluşmakta olup, brüt; 152 m<sup>2</sup>, 3.Bodrum kat brüt 90 m<sup>2</sup> dir, ayrıca 2.bodrum katta; 25 m<sup>2</sup> teras kullanımı mevcuttur. 3. Bodrum kattaki eklentilerin projesine uygun biçimde 2.bodrum kata bağlanacağı kabulü ile rapor tanzim edilmiştir. (henüz ince imalatları eksiktir.)

### **Dekorasyon özellikleri;**

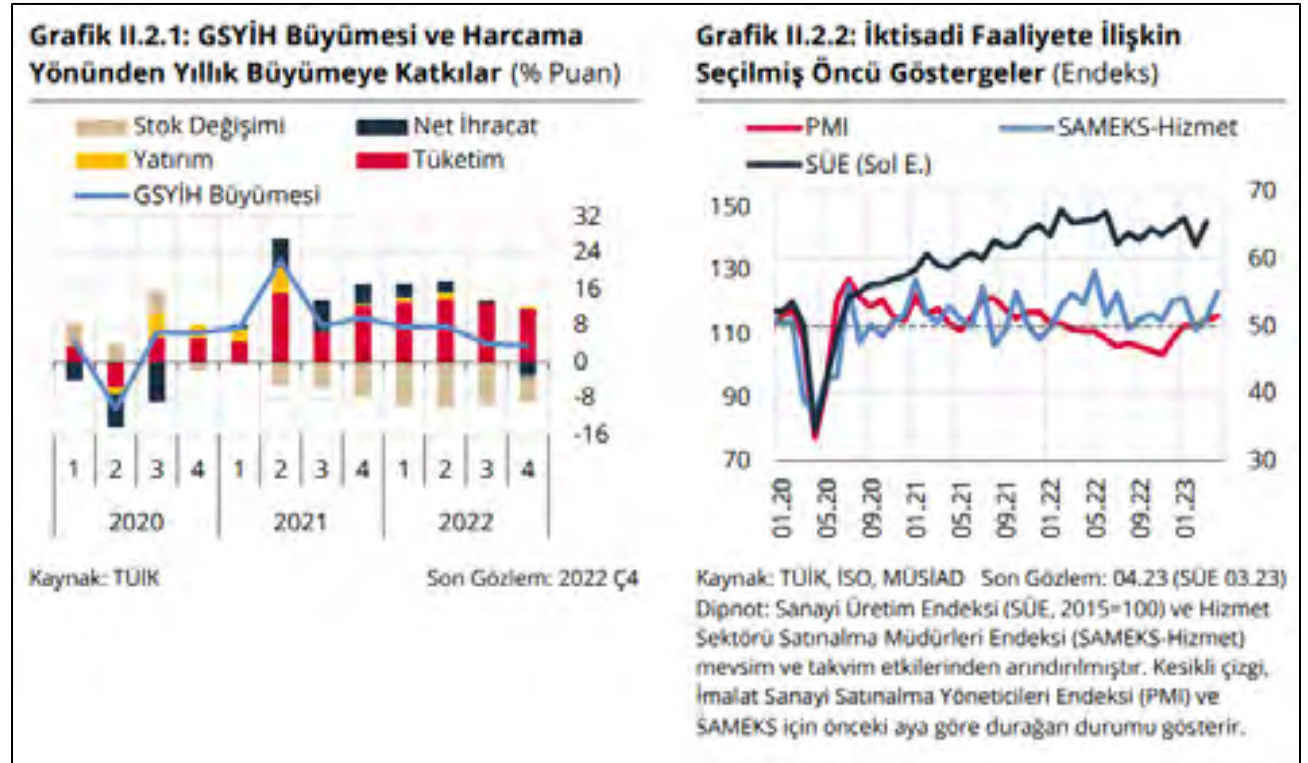
Dükkan, yerinde; şantiye çalışanlarının yatakhane olarak kullanılmaktadır, hacimler alçıpan panellerle bölünerek odalar ihdas edilmiştir. Taşınmazın mahal zeminleri, camekanları eksiktir.

Dekorasyon eksiklikleri dikkate alınarak kıymet takdir edilmiştir. Tamamlanma seviyesi % 70 kabul edilmiştir; bu doğrultuda kıymet takdir edilmiştir.

## 4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

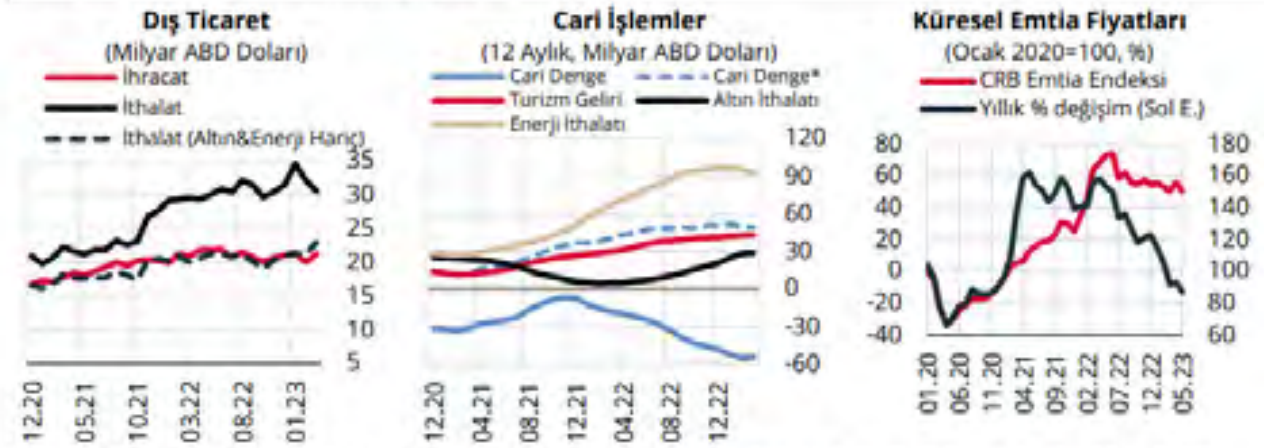
### Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet 2022 yılı son çeyreğinde dış talepteki zayıflamaya bağlı olarak yıllık bazda sınırlı ivme kaybederken, iç talep canlılığını korumuştur. GSYİH 2022 yılının son çeyreğinde yıllık olarak % 3,5, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda % 0,9 büyümüştür. Bu dönemde büyümenin harcama yönünden temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, makine-teçhizat kaynaklı yatırımların büyümeye pozitif yönde katkısı devam etmiştir (Grafik II.2.1). 2022 yılı genelinde yıllık büyüme ise % 5,6 oranında gerçekleşmiştir. Depremin etkisiyle şubat ayında daralan sanayi üretim endeksi, ocak ve mart aylarındaki güçlü seyirle çeyreklik bazda bir miktar büyüme kaydetmiştir. Nisan ayına ilişkin öncü göstergeler sanayi ve hizmet sektörlerinde üretim artışına işaret etmektedir.



İhracat afet kaynaklı etkilere rağmen artış eğilimi sergilerken altın ithalatındaki hızlanma ve tüketim malları ithalatındaki artış sonucunda dış ticaret açığı yükselmiş, hizmet gelirlerindeki güçlü seyir cari işlemler dengesini desteklemeye devam etmektedir. Turizmde süregelen güçlü katkıyla birlikte hizmet gelirlerinde devam eden artış eğilimi cari işlemler dengesini desteklemeyi sürdürmektedir. Altın ve enerji hariç tutulduğunda ithalat, ihracat ile benzer bir eğilim sergilemektedir. Cari işlemler açığı 2023 yılı mart ayı itibarıyla yıllık bazda 54,2 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşirken, enerji ve altın hariç cari işlemler aynı dönemde 49,3 milyar ABD doları fazla vererek olumlu gelişimini sürdürmüştür.

**Grafik II.2.3: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri**



Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

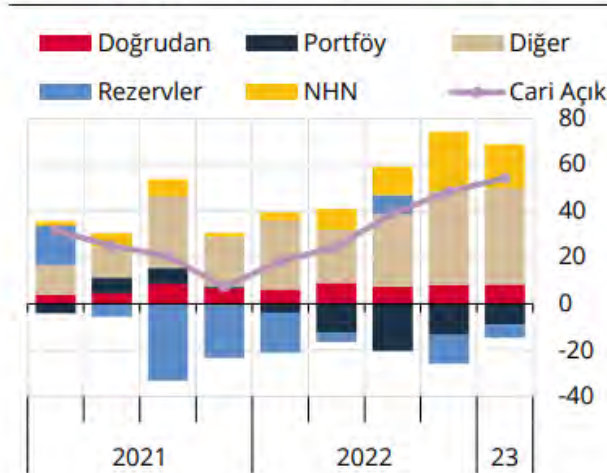
Son Gözlem: 03.23 (Emtia fiyatları 10.05.2023)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (\*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir.

Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

Cari işlemler açığı ağırlıklı olarak yurt dışı yerleşiklerin yurt içi bankalardaki mevduatı ile kısmen krediler ve doğrudan yatırımlar yoluyla finanse edilmiştir. Cari işlemler açığı kaynaklı finansman ihtiyacı 2022 yılı son çeyreğinde ağırlıklı olarak diğer yatırımlar altında izlenen bankaların yurt dışı yerleşikler mevduatı ve doğrudan yatırımlarla karşılanırken 2023 yılının ilk çeyreğinde cari açık finansmanında rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.4). Bankalar yurt dışı kredilerde son yıllardaki net ödeyici konumlarını 2023 yılı mart ayı itibarıyla koruyarak borçluluğu azaltmaya devam etmiştir. Öte yandan banka dışı özel sektör dış borçlarını son aylardaki bir miktar gerilemeye rağmen yüksek oranda yenileyerek cari açığın finansmanına katkısını sürdürmektedir (Grafik II.2.5)

**Grafik II.2.4: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)**

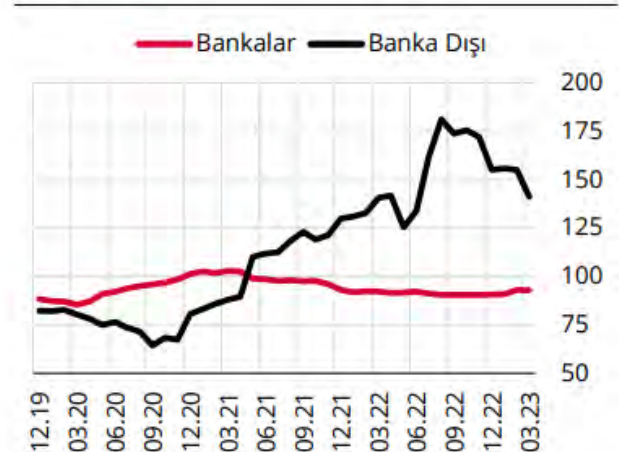


Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.23

Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

**Grafik II.2.5: Dış Borç Çevirme Oranı (12 aylık, %)**



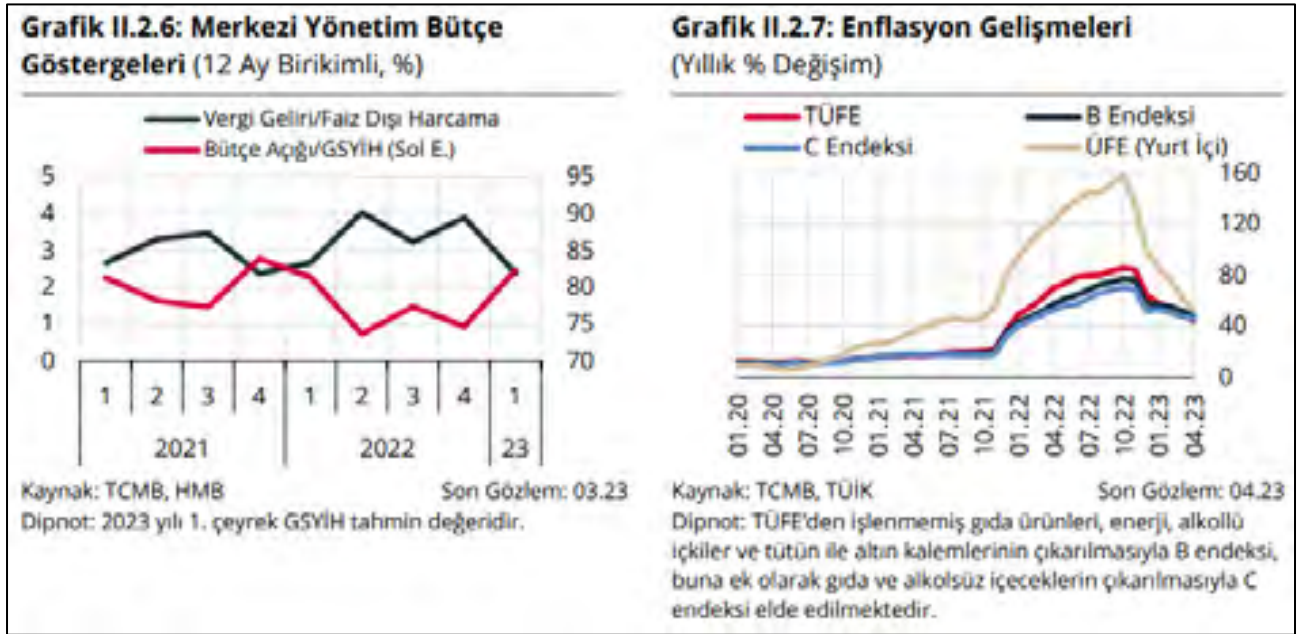
Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.23

Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

Kamu maliyesindeki güçlü görünüm vergi gelirlerinin desteğiyle sürmektedir. 2022 yılı üçüncü çeyreğinde düşüş yaşayan vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranı, yılın son çeyreğinde artışa geçmiş, 2023 yılı ilk çeyreğinde afetin de etkisiyle harcamalarda gözlenen artışla birlikte bir miktar gerilemiştir. Yılın ilk çeyreğinde bütçe gelirlerindeki dönemsel artış oranı ise geçici kurumlar vergisi tahsilatının mayıs ayına kaydırılarak şubat ayında yapılmamış olmasının yansımalarıyla daha düşük kalmıştır. Böylece 2022 yılı sonunda yüzde 0,9 olan bütçe açığının milli gelire oranı, mart ayı itibarıyla yüzde 2,5'e yükselmiştir (Grafik II.2.6).

Liralaşma Stratejisi kapsamında uygulanan politika bileşiminin olumlu etkileriyle birlikte enflasyon seviyesinde ve eğiliminde iyileşme görülmeye başlanmıştır. Tüketici fiyatları enflasyonu 2022 yılı sonundaki yüzde 64,3 düzeyinden nisan ayında yüzde 43,7'ye gerilemiştir. Yıllık enflasyon enerjide daha belirgin olmak üzere tüm gruplarda önceki yıla göre düşüş kaydetmiştir. Bununla birlikte, gıda ve alkolsüz içecekler ile kısmen hizmetler grubunda yıllık fiyat artışı nispeten yüksek seyretmektedir. Üretici fiyatları nisan ayında enerji fiyatlarındaki düşüşün desteğiyle yıllık bazda gerileme eğilimini sürdürmüştür. Bu görünüm altında çekirdek TÜFE endekslerinde yıllık değişim oranları hem B hem de C göstergesinde gerilemiştir (Grafik II.2.7)



TCMB Finansal İstikrar Raporu – 18 Mayıs 2023

Tüketici fiyatları mayıs ayında % 0,04 oranında artmış, yıllık enflasyon 4,09 puan azalışla % 39,59 seviyesine gerilemiştir. Mayıs ayında, meskenlere doğal gazın bedelsiz olarak sunulması tüketici enflasyonu üzerinde belirgin bir düşürücü etki oluşturmuştur. Bu dönemde, yıllık enflasyon temel mal ve hizmetlerde yükselirken, enerjide belirgin olmak üzere diğer gruplarda gerilemiştir. Gıda fiyatları mayıs ayında yılın ilk aylarına kıyasla daha olumlu bir görünüm sergilemiştir. Temel mal grubu enflasyonundaki artışta, yöntem değişikliği sonucu yeni sezon geçişinin mayıs ayına kaydığı giyim ve ayakkabı alt grubunun yanı sıra otomobil kaleminin sürüklediği dayanıklı tüketim malları etkili olmuştur. Hizmet grubu fiyatlarındaki aylık yükseliş mayıs ayında güçlenirken, artışların grup geneline yayıldığı izlenmiştir. Üretici fiyatları enerji grubunun süregelen desteğiyle ılımlı seyrini korumuş, yıllık üretici enflasyonu gerilemeye devam etmiştir. Bu görünüm altında, mevsimsellikten arındırılmış verilerle aylık artış oranı B ve C göstergelerinde bir önceki aya kıyasla yükselmiş, yıllık enflasyon B göstergesinde gerilerken C göstergesinde artış kaydetmiştir.

Mayıs ayında tüketici fiyatları % 0,04 oranında artmış, yıllık enflasyon 4,09 puan azalarak %39,59'a gerilemiştir (Grafik 1 ve Tablo 1). Mayıs ayında meskenlere doğal gazın bedelsiz olarak sunulması aylık tüketici enflasyonu üzerinde 2,4 puan düşürücü etki oluşturmuştur. Yıllık değişim oranı B endeksinde 0,32 puan düşüşle yüzde 47,70, C endeksinde 1,14 puan artışla yüzde 46,62 olmuştur (Grafik 2). Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bu dönemde enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 4,12, 0,58 ve 0,31 puan azalmış, temel mallar ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 0,37 ve 0,55 puan artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle incelendiğinde, aylık artışlar önceki aya kıyasla B ve C endeksinde yükselmiştir (Grafik 3). Fiyat artışları B endeksini oluşturan gruplardan temel mal ve hizmetlerde bir önceki aya göre yükselirken, işlenmiş gıdada yatay seyrederek ılımlı görünümünü korumuştur (Grafik 4). Hizmet fiyatları mayıs ayında % 4,60 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 1,33 puan artışla yüzde 59,95 olmuştur (Grafik 5). Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma grubunda gerilerken diğer alt gruplarda yükselmiştir. Lokanta-otel fiyatlarındaki % 7,10 oranındaki aylık artışta gerek gıda fiyatlarının etkilediği yemek hizmetleri gerekse konaklama hizmetleri fiyatlarındaki yükselişler etkili olmuştur. Mayıs ayında kira alt grubunda aylık artış % 5,15 ile güçlenmiş, bu grupta yıllık enflasyon % 71,43 oranına yükselmiştir. Diğer hizmetler alt grubu fiyatlarındaki artışta kişisel ulaştırma araçlarının bakım onarımı, eğitim ve sağlık hizmetleri öne çıkmıştır. Haberleşme fiyatları görünümünde internet ve telefon görüşme ücretlerinde devam eden yükselişler belirleyici olmuştur. Ulaştırma hizmetleri aylık enflasyonu havayolu ile yolcu taşımacılığı ücretlerindeki artışa karşın karayolu ile şehirlerarası yolcu taşımacılığı fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle ılımlı gerçekleşmiş, bu grupta yıllık enflasyon % 39,34'e gerilemiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu 0,91 puan artışla % 35,07 olmuştur. Mayıs ayında yıllık enflasyon giyim ve ayakkabı ile dayanıklı mal alt gruplarında yükselirken, diğer temel mallarda gerilemiştir (Grafik 6). Dayanıklı mal fiyatları (altın hariç) aylık bazda % 3,48 oranında artmış, alt grup yıllık enflasyonu 1,80 puan yükselerek % 39,27 olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda alt grup fiyat artışını otomobil (yüzde 6,37) kalemi sürüklerken, elektrikli ve elektriksiz aletler (% 0,88) ile mobilya (% 0,55) kalemlerinde fiyatlar daha ılımlı bir şekilde yükselmiştir. Giyim ve ayakkabı alt grubu fiyat artışında (% 9,96) yazlık ürünlerin endekse giriş ayının nisan ayından mayıs ayına kaymasının etkisi hissedilmiştir. Diğer temel mallarda fiyatlar % 1,03 ile ılımlı bir şekilde yükselirken, alt grup yıllık enflasyonu 4,01 puan düşüşle % 39,32 seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatları mayıs ayında % 21,00 ile yüksek bir oranda gerilemiş, grup yıllık enflasyonu 28,16 puanlık düşüşle % -6,97 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 7). Bu gelişmede, konut abonelerine mayıs ayında bedelsiz olarak kullandırılan doğal gaz belirleyici olmuştur. Ek olarak, uluslararası petrol fiyatlarının son dönemdeki ılımlı seyri yurtiçi akaryakıt fiyatlarını (% -6,22) olumlu etkileyerek aylık düşüşe katkı sağlamıştır. Gıda ve alkolsüz içecekler grubu fiyatları mayıs ayında yüzde 0,71 oranında artmış, yıllık enflasyon 1,40 puan azalarak % 52,52 olmuştur (Grafik 7). Yıllık enflasyon işlenmemiş gıdada 3,31 puan artışla % 56,01'e ulaşırken, işlenmiş gıdada 6,40 puan düşüşle % 51,35 seviyesine gerilemiştir (Grafik 8). Mevsimsellikten arındırılmış veriler bu dönemde sebze fiyatlarında daha belirgin olmak üzere taze meyve ve sebze fiyatlarında artışa işaret etmiştir. Taze meyve ve sebze dışı işlenmemiş gıda grubunda patates ile tavuk eti fiyatlarındaki yükselişler dikkat çekerken, kırmızı et fiyatlarının artışı yavaşlamakla birlikte sürmüştür. İşlenmiş gıdada aylık enflasyon (yüzde 1,08) et fiyatlarındaki görünüme istinaden işlenmiş et ürünleri (% 5,97) öncülüğünde devam etmiştir. Ekmek ve tahıl ürünleri fiyat artışlarındaki yavaşlama mayıs ayında da sürmüştür. Yurt içi üretici fiyatları mayıs ayında yüzde 0,65 ile sınırlı bir artış kaydetmiş, yıllık enflasyon 11,35 puan azalarak % 40,76 olmuştur (Grafik 9 ve Tablo 2). Ana sanayi gruplarına göre yıllık enflasyon alt grupların tümünde düşüş kaydederken (Grafik 10), aylık bazda enerji fiyatları % -6,67 ile azalış eğilimini sürdürmüştür. Aylık fiyat gelişmeleri sektörler bazında incelendiğinde, rafine edilmiş petrol ürünleri ile elektrik-gaz imalatı sektörlerinde fiyatlar düşerken, ağaç ve mantar ürünleri, motorlu kara taşıtları, gıda, fabrikasyon metal ve mobilya sektörleri fiyat artışları ile öne çıkmıştır.

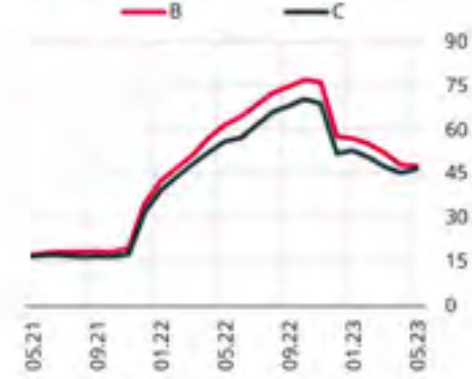


## Grafik ve Tablolar

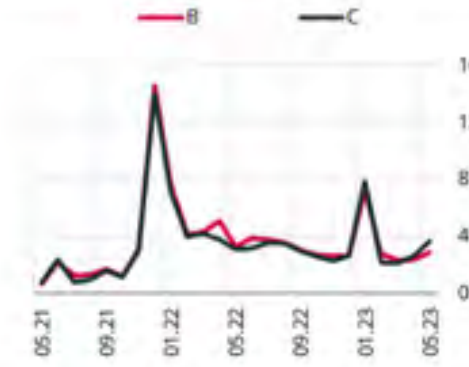
**Grafik 1: TÜFE (Yıllık % Değişim)**



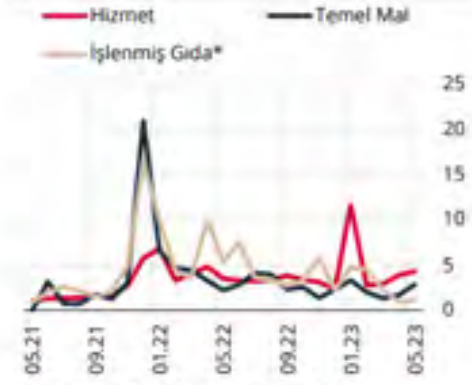
**Grafik 2: B ve C (Yıllık % Değişim)**



**Grafik 3: B ve C Endeksi (Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)**

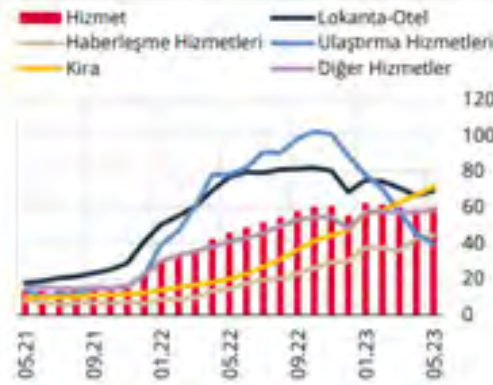


**Grafik 4: B Endeksinin Ana Bileşenleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)**

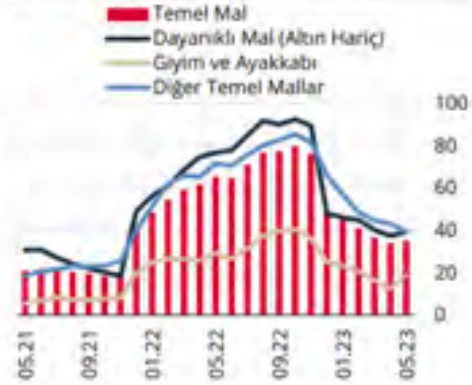


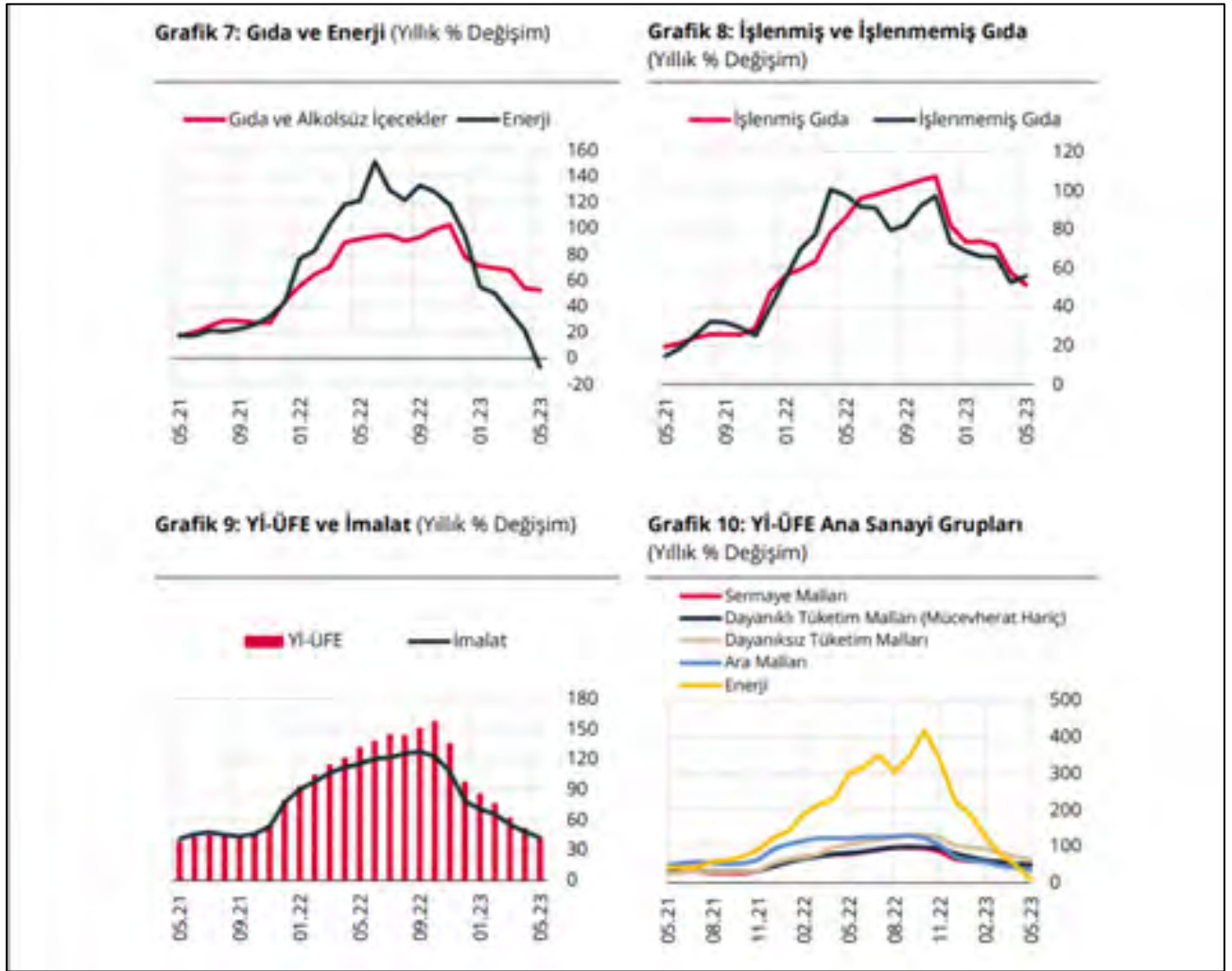
\* İşlenmiş gıda grubunda mevsimsel etki

**Grafik 5: Hizmetler (Yıllık % Değişim)**

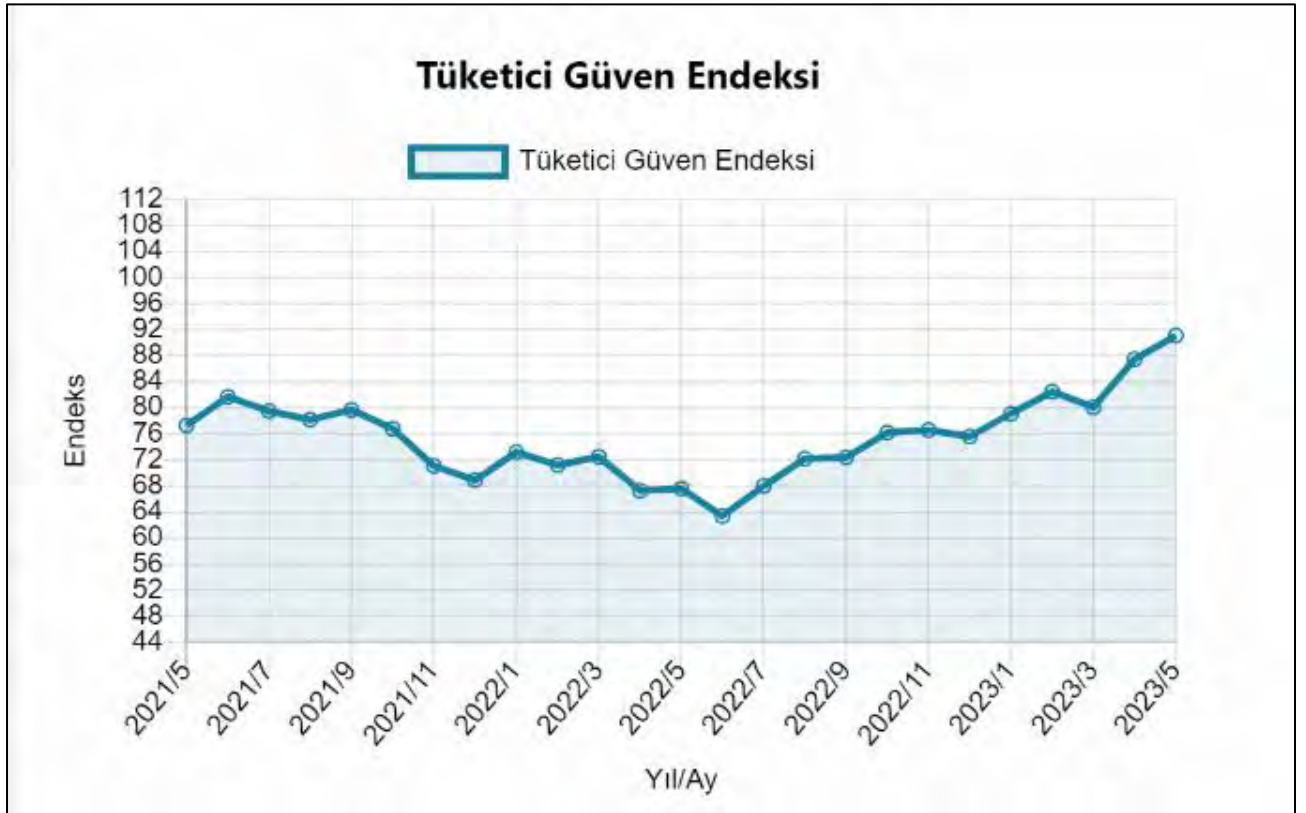


**Grafik 6: Temel Mallar (Yıllık % Değişim)**





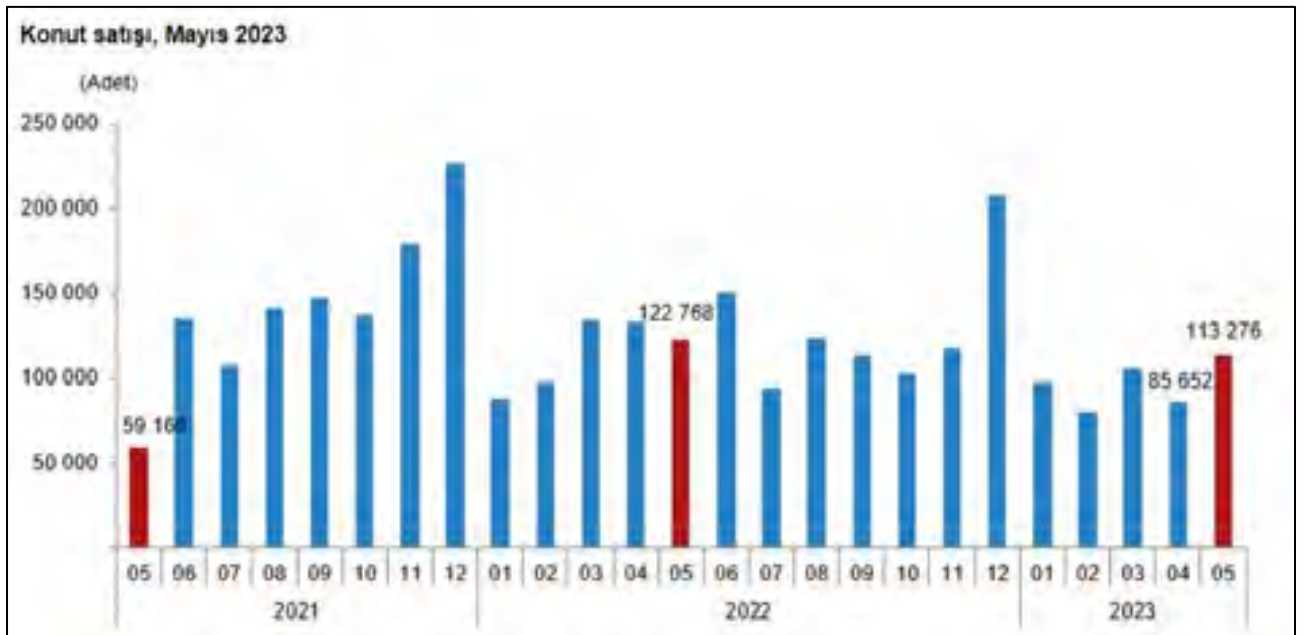
Kaynak: TCMB Nisan Ayı Fiyat Gelişmeleri (06 Haziran 2023)



## Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2023

### Türkiye genelinde Mayıs ayında 113 bin 276 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 azalarak 113 bin 276 oldu. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 435 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 196 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 6 bin 158 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 38 konut ile Hakkari, 55 konut ile Bayburt ve Tunceli oldu.



## Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde %16,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,3 azalışla 482 bin 143 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2023	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 276	122 768	-7,7	482 143	575 889	-16,3
İpotekli satış	27 476	29 335	-6,3	108 067	129 707	-16,7
Diğer satış	85 800	93 433	-8,2	374 076	446 182	-16,2
Satış durumuna göre toplam satış	113 276	122 768	-7,7	482 143	575 889	-16,3
İlk el satış	34 413	32 861	4,7	145 272	163 719	-11,3
İkinci el satış	78 863	89 907	-12,3	336 871	412 170	-18,3

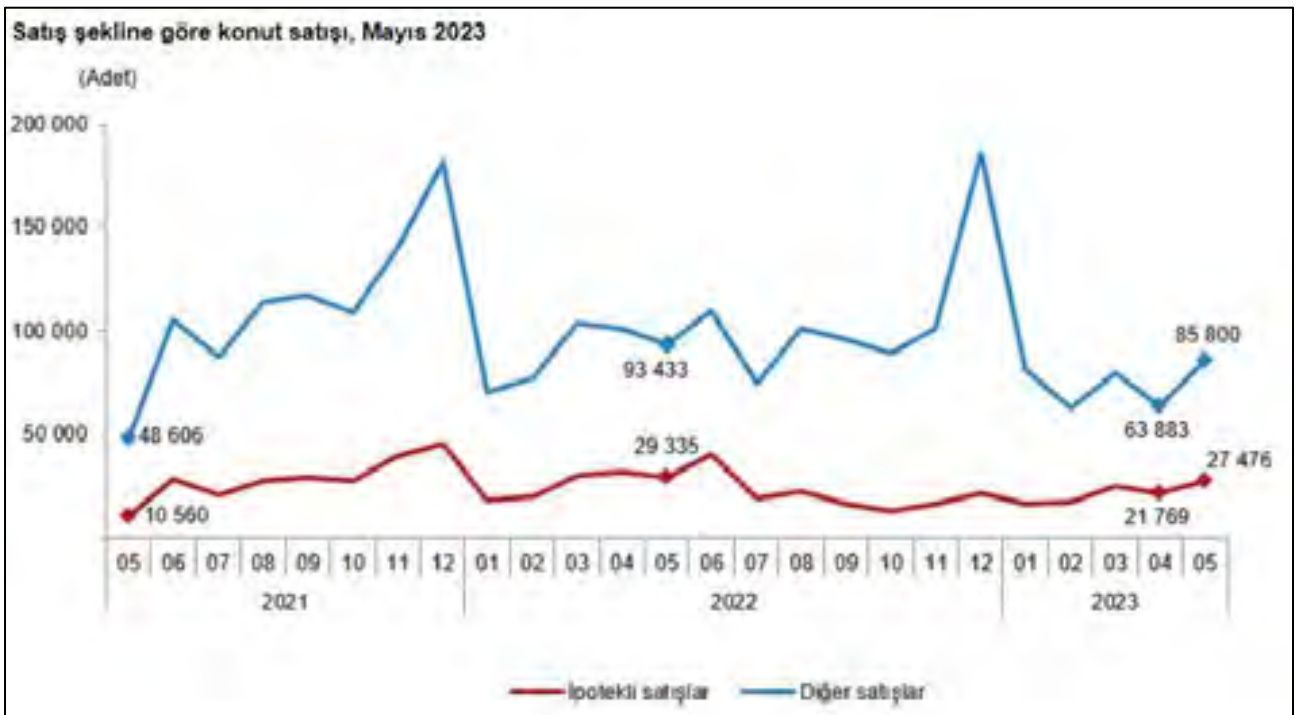
## İpotekli konut satışları 27 bin 476 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 6,3 azalış göstererek 27 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 24,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 16,7 azalışla 108 bin 67 oldu.

Mayıs ayındaki ipotekli satışların 9 bin 249'u; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 34 bin 801'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

## Diğer satış türleri sonucunda 85 bin 800 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 85 bin 800 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 75,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 azalışla 374 bin 76 oldu.



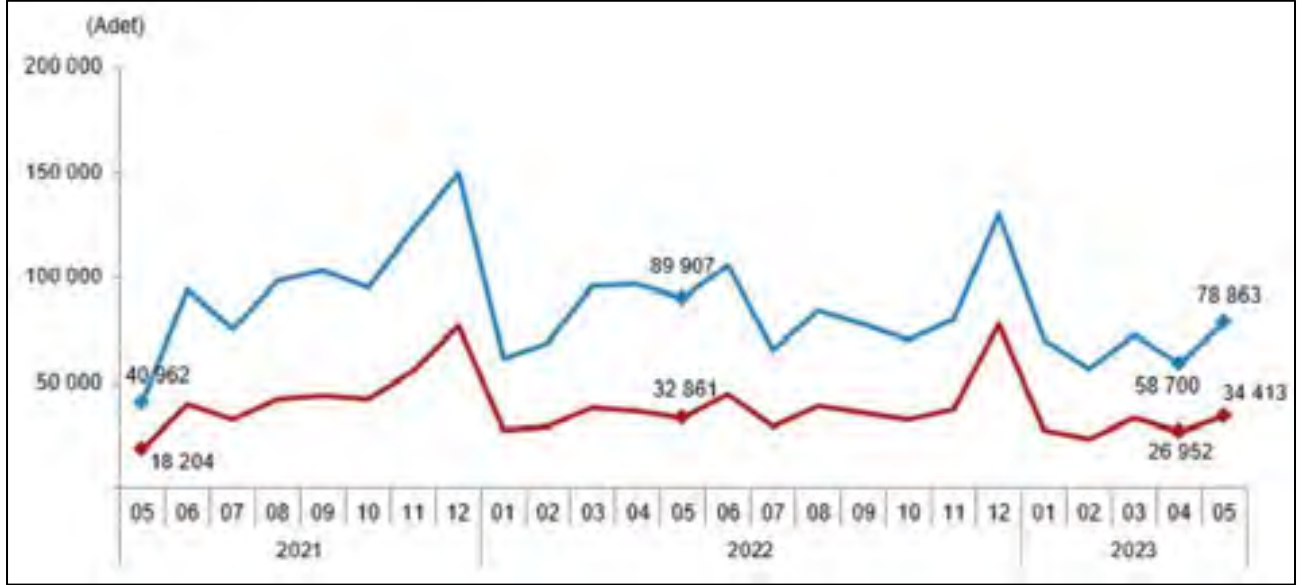
### İlk el konut satış sayısı 34 bin 413 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 artarak 34 bin 413 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,3 azalışla 145 bin 272 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 78 bin 863 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalış göstererek 78 bin 863 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 336 bin 871 olarak gerçekleşti.

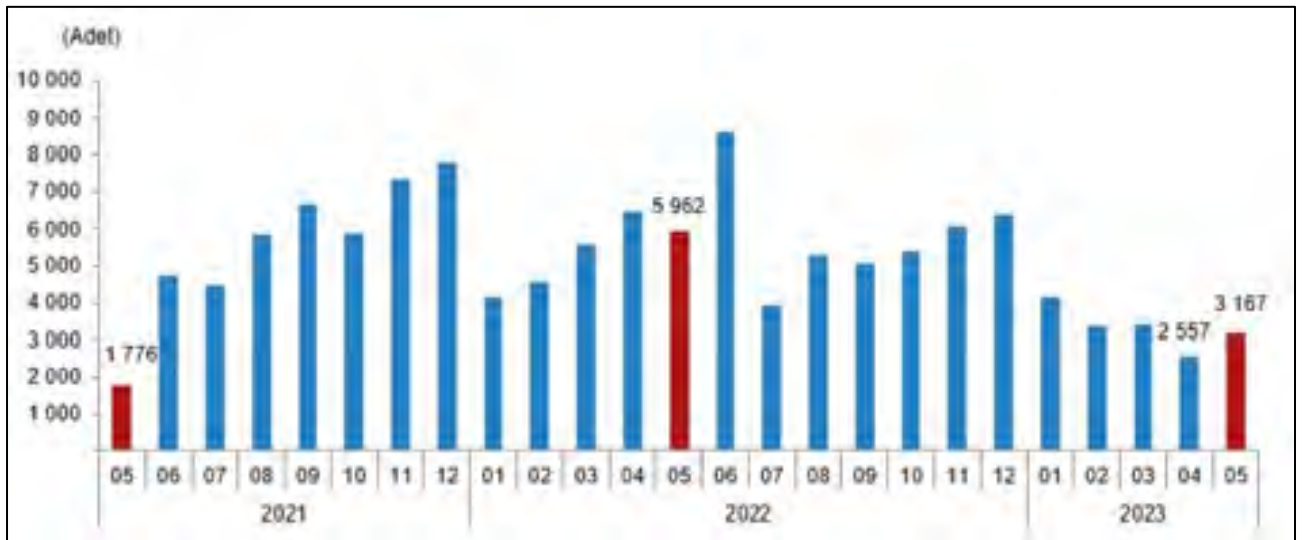
### Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2023



### Yabancılara Mayıs ayında 3 bin 167 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %46,9 azalarak 3 bin 167 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,8 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 245 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 934 konut satışı ile İstanbul ve 249 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılara yapılan konut satışı, Mayıs 2023

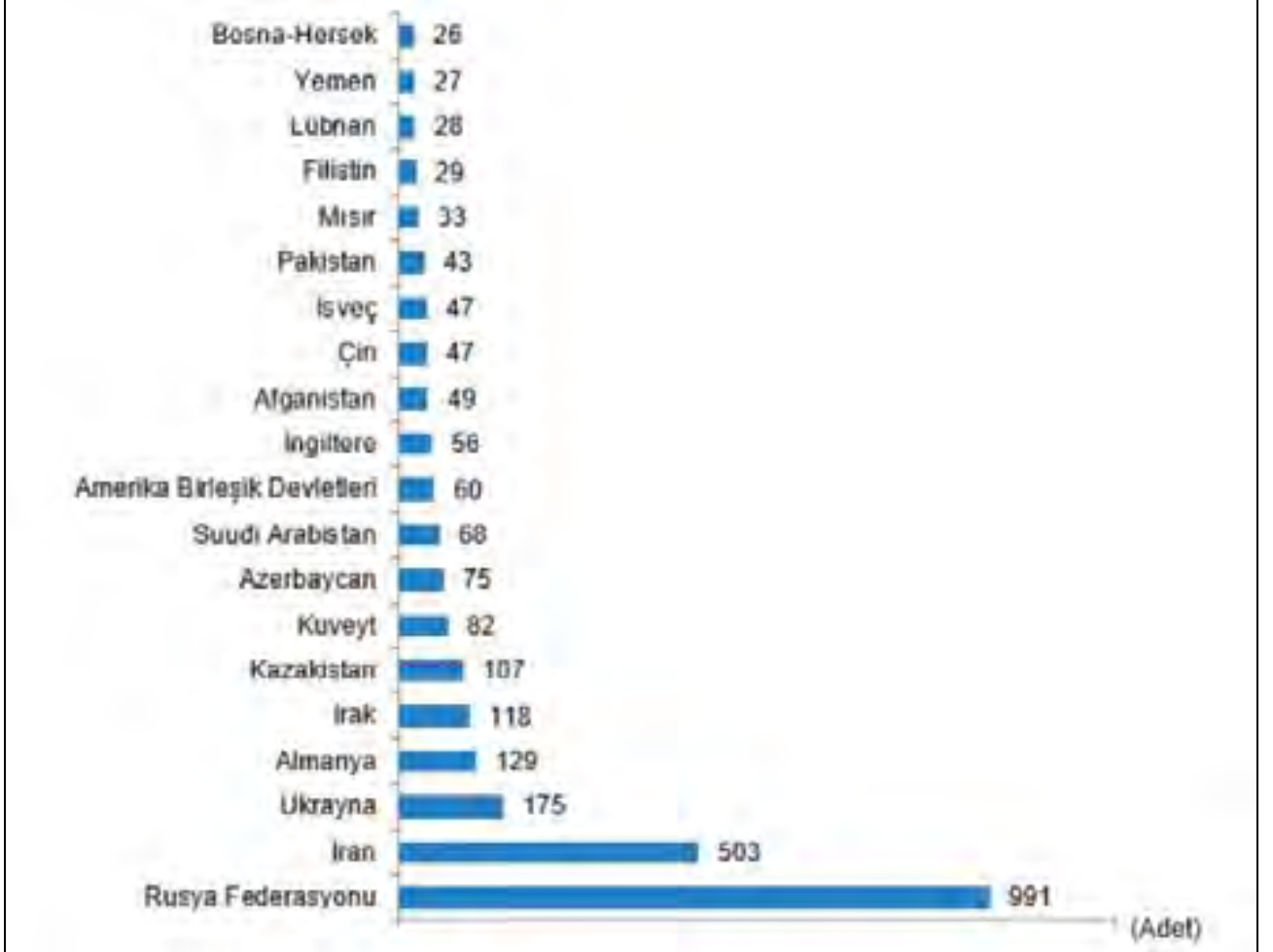


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,8 azalarak 16 bin 650 oldu.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 991 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 503 konut ile İran, 175 konut ile Ukrayna ve 129 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

### Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Mayıs 2023



## TÜRKİYE İLK 5 AYDA 15,5 MİLYON ZİYARETÇİ AĞIRLADI

Türkiye 2023 yılının ilk 5 ayında toplam 15 milyon 593 bin 489 ziyaretçiyi ağırladı.

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre Türkiye'ye gelen ziyaretçilerin 14 milyon 34 bin 175'ini yabancılar, 1 milyon 559 bin 314'ünü ise yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

Ocak-Mayıs 2023 döneminde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında geçtiğimiz yılın aynı dönemine oranla yüzde 23,65 artış yaşandı.

İlk 5 ayda Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre Rusya Federasyonu yüzde 110,12 artış ile birinci, Almanya yüzde 20,75 artış ile ikinci, Bulgaristan ise yüzde 11,64 artışla üçüncü oldu. Bu ülkeleri İngiltere (Birleşik Krallık) ve İran izledi.

### Mayıs Artış Oranı 16,19

Türkiye'ye bu yılın mayıs ayında gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 16,19 artışla 4 milyon 500 bin 242 olarak gerçekleşti.

Mayıs ayında en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise yine bir önceki yılın aynı ayına oranla yüzde 76,55 artış ile Rusya Federasyonu birinci, yüzde 24,04 artış ile Almanya ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) ise yüzde 12,07 artış ile üçüncü sırada yer aldı. Sıralamayı Bulgaristan ile İran takip etti.

(23.06.2023)-Kültür ve Turizm Bakanlığı



#### 4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

##### Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun % 50,1'ini erkekler, % 49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus (1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun % 49,5'ini erkekler, % 50,5'ini kadınlar oluşturdu.



##### İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

##### İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 056 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 004 kişi ile Antalya izledi.

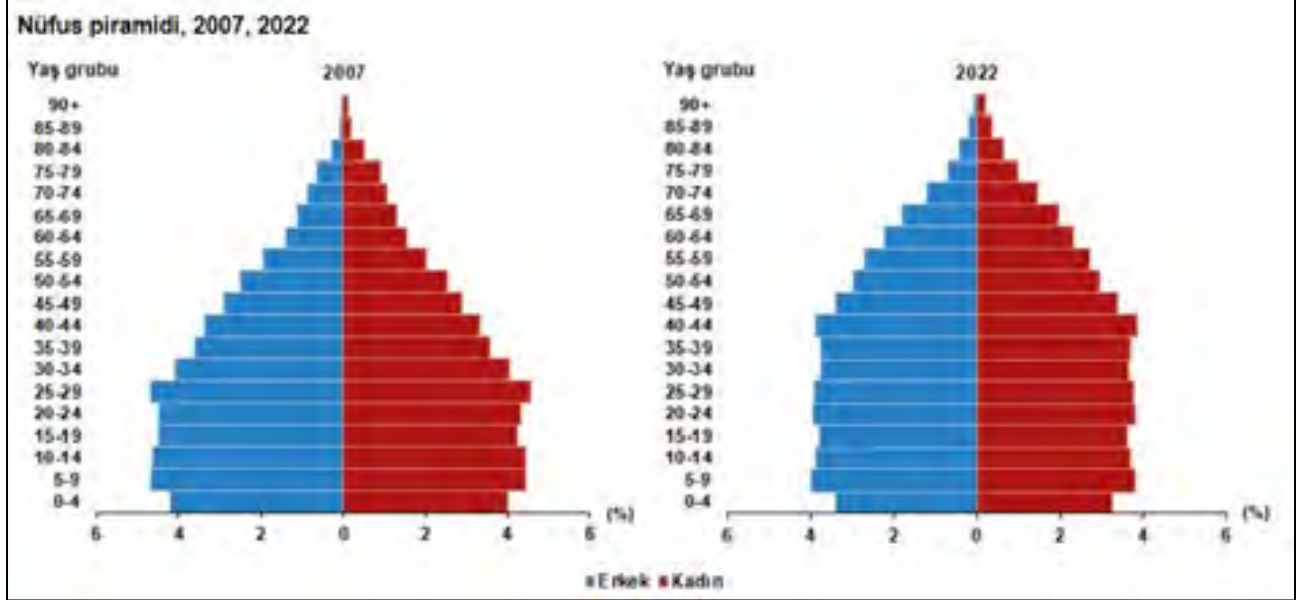
**En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022**

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 907 951	7 955 820	7 952 131	18,65	18,63	18,68
Ankara	5 782 285	2 856 479	2 925 806	6,78	6,69	6,87
İzmir	4 462 056	2 215 716	2 246 340	5,23	5,19	5,28
Bursa	3 194 720	1 595 889	1 598 831	3,75	3,74	3,76
Antalya	2 688 004	1 351 702	1 336 302	3,15	3,17	3,14



## Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

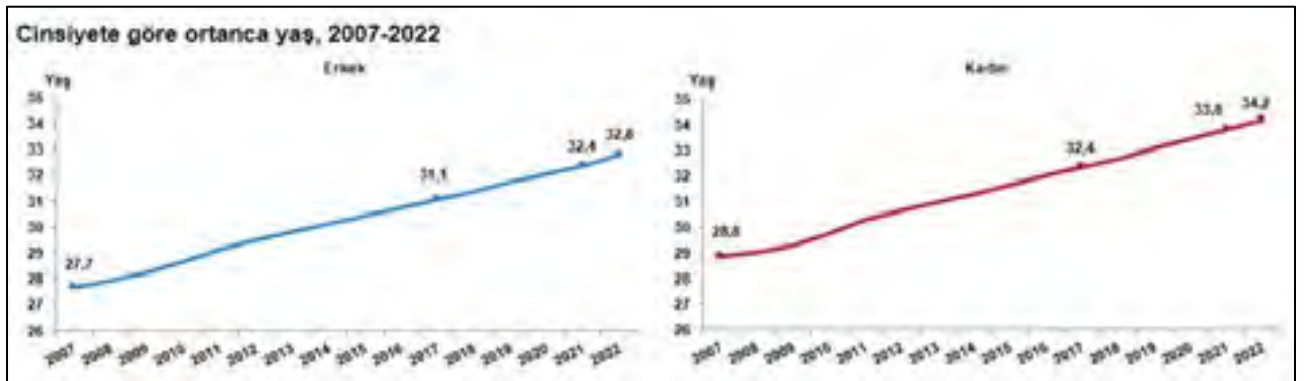
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun artışı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



## Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 33,5'e yükseldi

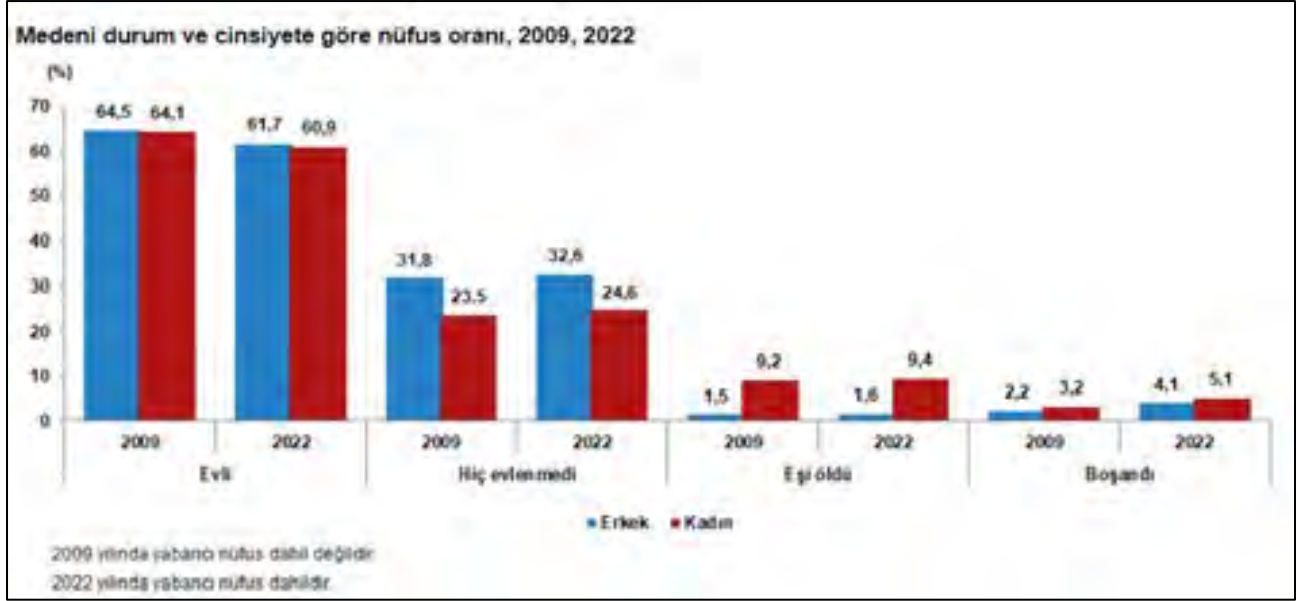
Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.



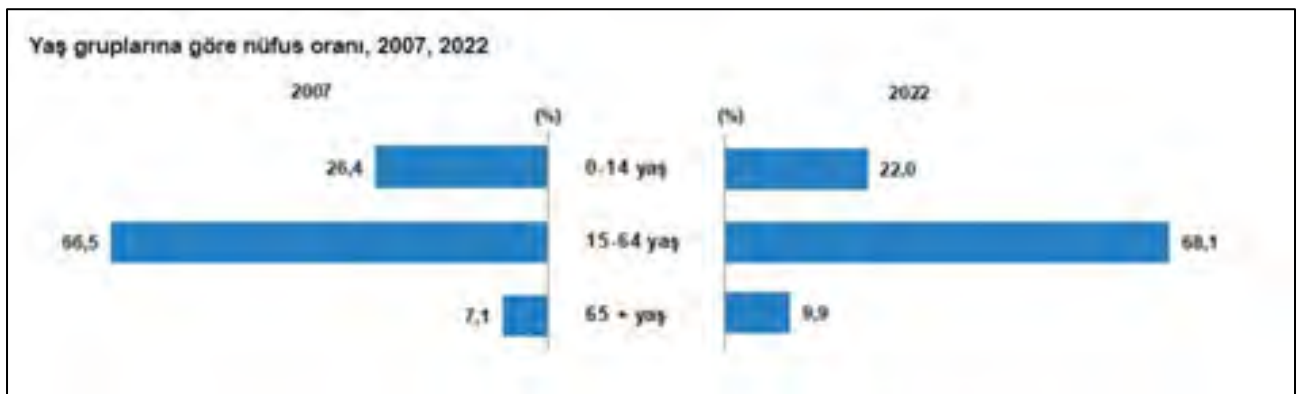
### Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü



### Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

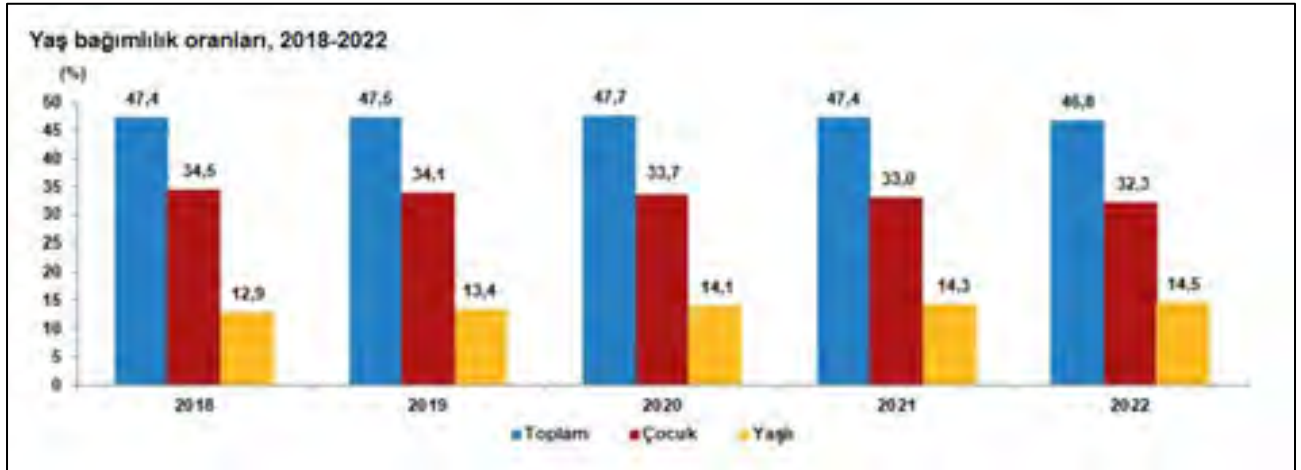
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



## Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düştü.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.



## Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 3 bin 62 kişi düştü

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/>

## 4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.1.2.1. İl

İstanbul; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası. Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve 3. Köprü olan Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi. Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir, bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker, 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.907.951 kişidir.

#### Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

(\* ) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

#### 4. 1. 2. 2. İlçe

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 şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır.

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

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

İstanbul'un fethinden sonra Kalkedonya'nın yönetimi, II. Mehmed tarafından İstanbul kadısı Hızır Bey'e verildiği için, yerleşmenin Kadıköyü adını aldığı sanılmaktadır.

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 Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altiyol, 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), Çamaşırıcı 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. Kıyılarından 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.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altiyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşımıştır. Günümüzde ilçede banliyö taşımacılığı Marmaray ile gerçekleştirilmekte olup Ayrılık Çeşmesi-Bostancı arasındaki istasyonlar (Ayrılık Çeşmesi ve Bostancı istasyonları dahil) Kadıköy ilçesi sınırları içindedir.

Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir.

İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy - Sabiha Gökçen Havalimanı metrosu (M4 hattı) geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır. Kadıköy'ün en doğusundan da Bostancı-Parseller metrosu (M8 hattı) geçmekte olup Emin Ali Paşa ve Ayşekadın istasyonları ilçe sınırları içindedir. Hattın güneydeki ilk istasyonu olan Bostancı istasyonu ise Kadıköy-Maltepe sınırında yer almakta olup Maltepe ilçesi sınırları dahilindedir.



Yıl	Kadıköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	483.064	217.624	265.440
2021	485.233	218.661	266.572
2020	481.983	218.424	263.559
2019	482.713	218.465	264.248
2018	458.638	207.069	251.569
2017	451.453	203.576	247.877
2016	452.302	204.382	247.920
2015	465.954	211.394	254.560
2014	482.571	219.715	262.856
2013	506.293	231.009	275.284
2012	521.005	238.288	282.717
2011	531.997	244.757	287.240
2010	532.835	245.875	286.960
2009	529.191	244.460	284.731
2008	533.452	247.593	285.859
2007	744.670	351.342	393.328

#### 4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme Karkas ( B blok)	
YAŞI	~0	
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
DIŞ CEPHE	Dış Cephe Boyası+Alüminyum kaplama	
KAT ADEDİ	Yasal; 10 Kat (5 B+Z. K.+4 N.K.+Çatı)	Mevcut; 10 Kat (5 B.+Z.K.+4 N.K.+Çatı )
ELEKTRİK	Var	
SU	Var	
KANALİZASYON	Var	
SU DEPOSU	Var	
HİDROFOR	Var	
DOĞALGAZ TESİSATI	Var	
ISITMA SİSTEMİ	Var	
ASANSÖR	Var	
YANGIN MERDİVENİ	Yok	
OTOPARK YERİ	Var ( kapalı)	
B.B. BRÜT İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	Yasal Durum: 152 m <sup>2</sup> (2.bodrum) +25 m2 teras kullanımı (2.bodrum) + 90 m2 depo (3.bodrum)	Mevcut Durum: 152 m <sup>2</sup> (2.bodrum) +25 m2 teras kullanımı (2.bodrum) + 90 m2 depo (3.bodrum)



#### 4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi talep edilen B blok 28 bağımsız bölüm numaralı **dükkan** nitelikli taşınmaz, mahallinde yapılan incelemelerde; konumlu olduğu ana yapının halihazır inşaat seviyesi itibari ile projesine uygun kaba inşaatının tamamlandığı, ince işlerin sürdüğü tespit edilmiştir. Projesine aykırı bir imalata rastlanmamıştır. Halihazırda % 70 inşaat seviyesindedir.

#### 4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat görülmemiştir.

#### 4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın inşaa halinde dükkan olduğu tespit edilmiştir.

### 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akısı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir. **Taşınmazın değerinin tespitinde emsallerine kıyasla değer yöntemine göre değer** takdiri yapılmıştır.

#### 5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.


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


**Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.**


## Emsaller

### Satılık Emsaller

Emsal 1:	Dumlu Emlak- 0533 556 47 11
Taşınmazın 490 m güneybatısında; tapuda İbrahimpaşa mahallesi 1304 ada 1 parselde kain; binada 200 m2 bodrum + 500 m2 zemin+ 350 m2 asma katlı dükkan; 95.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın kirasının 160.000-TL/ay olduğu beyan edilmiştir. (asma kat; Z/2,5, bodrum kat; Z/5 kabulüyle; zemin kat için ~140.000-TL/m2)	
<a href="https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kadikoy-de-tepe-nautilus-karsisi-bos-teslim-dukkan-1114641782/detay">https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kadikoy-de-tepe-nautilus-karsisi-bos-teslim-dukkan-1114641782/detay</a>	

Emsal 2:	<b>Koşuyolu Duru Emlak</b> - 0530 569 13 12
Taşınmazın 820 m kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 841 ada 31 parselde kain; 253 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam 90 m2 bodrum + 90 m2 zemin + 100 m2 1. Normal + 100 m2 2. Normal+ 30 m2 çatı katı olan ticari kullanılan bina; 80.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2,5, 2. Kat Z/2,5, Çatı kat Z/3, bodrum kat; Z/4 kabulüyle; zemin kat için ~395.000-TL/m2)	
<a href="https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-caddesi-uzerinde-700-m2-5-katli-kose-mustakil-bina-1089512628/detay">https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-caddesi-uzerinde-700-m2-5-katli-kose-mustakil-bina-1089512628/detay</a>	

Emsal 3:	<b>Kadir Şimşek</b> - 0535 349 29 36
Taşınmazın 25 m kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 860 ada 121 parselde kain; 183,5 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam 75 m2 bodrum + 75 m2 zemin + 85 m2 1. Normal + 85 m2 2. Normal katı olan ticari kullanılan bina; 75.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2, 2. Kat Z/2, bodrum kat; Z/3 kabulüyle; zemin kat için ~405.000-TL/m2)	
<a href="https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolunda-otoparkli-4-katli-900-m2-ofis-dolgun-kira-getirisi-1128835314/detay">https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolunda-otoparkli-4-katli-900-m2-ofis-dolgun-kira-getirisi-1128835314/detay</a>	

Emsal 4:	<b>Ayfer Atıcı Gayrimenkul</b> -0532 644 71 32
Taşınmazın 520 m kuzeyinde Emniyet Müdürlüğü'nün karşısında, Koşuyolu Bankalar Bölgesinde (Koşuyolu Caddesine cepheli) tek yönde bitişik tapuda Mecidiye Mah. 1132 ada 133 parselde kain 228 m2 arsa üzerinde müstakil 650 m2 olduğu düşünülen; bodrum 75 m2 , zemin 85 m2 , 1. , 2., ve 3. Normal katlar 85 er m2, çatı katı 40 m2; bina; 65.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2,5, 2. Kat Z/2,5, 2. Kat Z/2,5, Çatı kat Z/3, bodrum kat; Z/4 kabulüyle; zemin kat için ~296.000-TL/m2)	
<a href="https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-ana-cadde-uzerinde-yatirim-firsati,ticari-satilik-mulk-1065572237/detay">https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-ana-cadde-uzerinde-yatirim-firsati,ticari-satilik-mulk-1065572237/detay</a>	

Emsal 5:	<b>Sinan Sökmen</b> -0535 966 30 93
Taşınmazın 950 m güneyinde, Yıldızbakkal Bölgesinde) tek yönde bitişik tapuda Hasanpaşa Mah. 464 ada 94 parselde kain yeni binada; bodrum 150 m2, zemin 150 m2, 1. kat 150 m2, dükkan; 37.500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2,5, bodrum kat; Z/4 kabulüyle; zemin kat için ~151.500-TL/m2)	
<a href="https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-acibadem-yildizbakkal,da-satilik-dukkan-1124113143/detay">https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-acibadem-yildizbakkal,da-satilik-dukkan-1124113143/detay</a>	

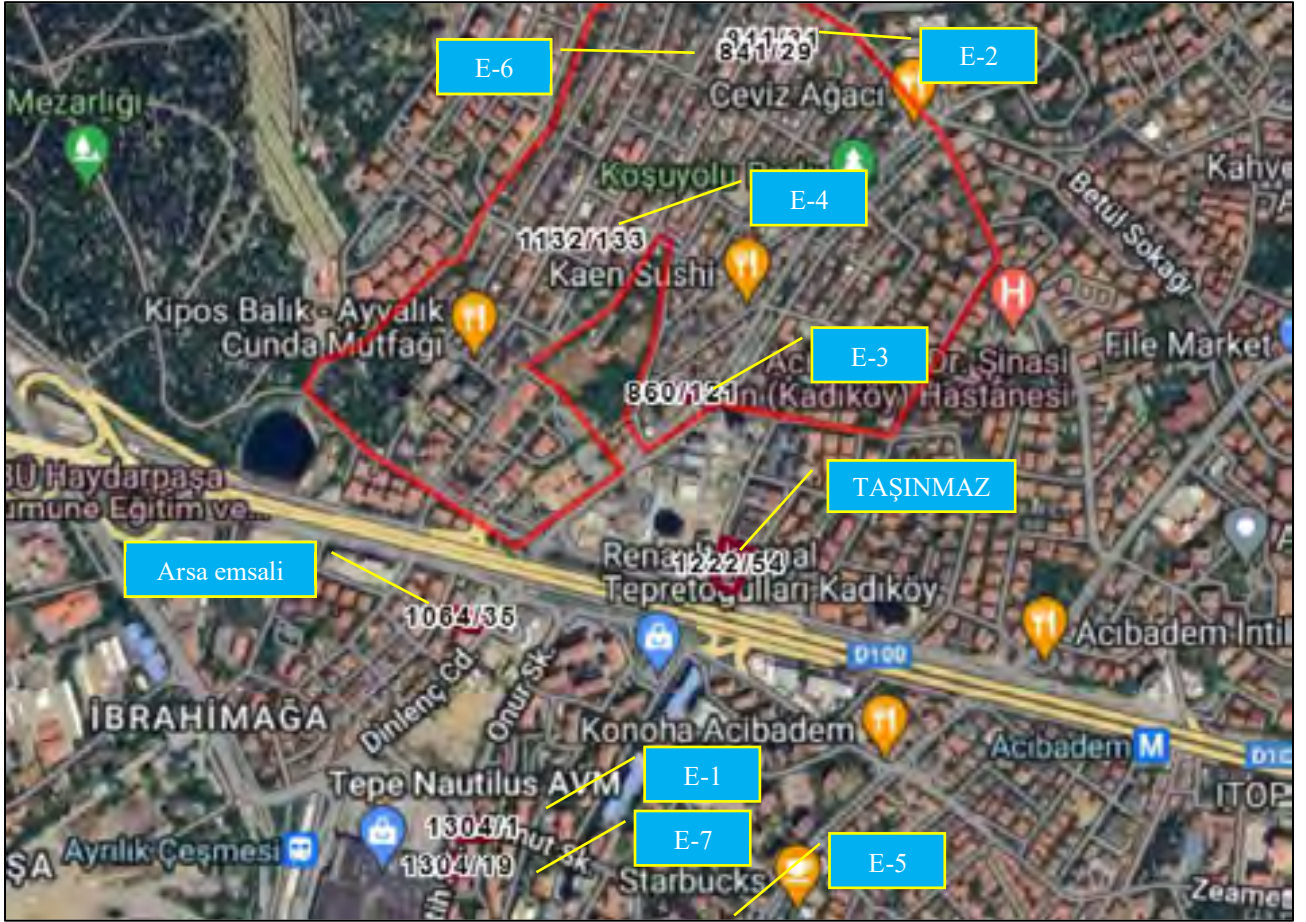
Emsal 6:	REmax Cadde Emlak- 0552 264 60 52
Taşınmazın 820 m kuzeyinde; tapuda Mecidiye mahallesi 841 ada 29 parselde kain; 241 m2 arsada kain müstakil, bitişik nizam 90 m2 zemin +25 m2 verandayı kapamışlar+ 100 m2 1. Normal ticari kullanılan bina; 34.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/2,5, kabulüyle; zemin kat için ~220.000-TL/m2)	
<a href="https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-caddesinde-3,5-kat-imarli-ve-kavsaga-6.bina-kacirmayin-1064231529/detay">https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-caddesinde-3,5-kat-imarli-ve-kavsaga-6.bina-kacirmayin-1064231529/detay</a>	

Emsal 7:	Red Partners Emlak- 0541 349 65 41
Taşınmazın 550 m güneybatısında; Tepe Nautilus Doğu kapısında, tapuda İbrahimpaşa mahallesi 1304 ada 19 parselde kain; binada 80 m2 zemin+ 30 m2 kış bahçesi olan dükkan; 16.450.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (zemin kat için ~205.000-TL/m2 kıymet takdir edilmiştir)	
<a href="https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-firsat-tepe-nautilus-avm-nin-karsisinde-tab.degeri-yuksekk-dukkan-1126470040/detay">https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-firsat-tepe-nautilus-avm-nin-karsisinde-tab.degeri-yuksekk-dukkan-1126470040/detay</a>	

### Satılık Arsa

Emsal 1:	Coldwell Banker Real- 0535 524 52 16
Taşınmazın 345 m güneybatısında; tapuda İbrahimpaşa mahallesi 1064 ada 35 parselde kain; 1338 m2 arsa üzerinde Bodrum +Zemin + 3 normal katlı komple bina; 129.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. Bina metruk olduğundan yıkılması zaruridir. Arsası için birim fiyat (96.400-TL/m2 arsa ) Parselin 0,25 taks, 4 kat imarı vardır.	
<a href="https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kadikoy-kosuyolu-mahallesi-nde-komple-satilik-bina-1107523272/detay">https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kadikoy-kosuyolu-mahallesi-nde-komple-satilik-bina-1107523272/detay</a>	

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



**Emsaller Ve Yorumlanması**

E-1	Tepe Nautilus Batı Kapısının da bulunduğu, Kadıköy den E-5 Karayoluna bağlantının sağlandığı tek yönlü Fatih Sokağa cephesi bulunmaktadır. Taşınmaza önünde araç otoparkı olması itibari ile avantajlı olup, çok sayıda aracın geçiş güzergahının da olması ce görülebilirliği reklam kabiliyetini artırmakla birlikte, geçen araç sayısının fazlalığı cafe restaurant benzeri faaliyet konularında kullanılması açısından olumsuz olarak görülebilir. Alanının büyüklüğü nedeni ile taşınmaza nazaran dezavantajlıdır.
E-2	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin en yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde yer alan bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Her türlü iş potansiyeli ve Cafe -restaurant fonksiyonlu kullanıma haiz bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. İş bu taşınmaz caddenin iyi konumlu lokasyonunda yer almaktadır. Pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-3	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Muhittin Üstündağ Caddesi üzerinde bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. ancak pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir. Ticari kabiliyeti, taşınmazdan biraz daha iyidir.
E-4	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi ne paralel olan bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-5	Yıldızbakkal da bulunan iş bu taşınmazın önünde araç park imkanı olmayıp, dekorasyonu kaba halde teslim edilmektedir. Değerleme konusu taşınmaza nazaran ticari kabiliyeti zayıftır. Büyüklük dezavantajı bulunmaktadır.
E-6	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin en yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde yer alan bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Her türlü iş potansiyeli ve Cafe -restaurant fonksiyonlu kullanıma haiz bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır. İş bu taşınmaz caddenin iyi konumlu lokasyonunda yer almaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-7	Tepe Nautilus Batı Kapısının da bulunduğu, Kadıköy den E-5 Karayoluna bağlantının sağlandığı tek yönlü Fatih Sokağa cephesi bulunmaktadır. Taşınmaza önünde araç otoparkı olmaması itibari ile dezavantajı olup, Tepe Nautilus kapısına oldukça yakın olması avantaj olarak görülebilir. Ticari kabiliyeti yüksektir. Alanının küçüklüğü nedeni ile taşınmaza nazaran avantajlıdır. Yine taşınmaz gibi ön kullanım alanının olması pozitif özelliktir.
Arsa Emsali	Taşınmazın arsa birim fiyatı 96.400-TL/m <sup>2</sup> olup, Değerleme konusu taşınmazla benzer imar şartlarındadır. Değerleme konusu taşınmazın, prestijli nitelikli proje içinde olması da dikkate alındığında iş bu taşınmaza nazaran arsasının % 15 civarında daha kıymetli olması beklenir. $96.400\text{-TL/m}^2 \times 1,20 = \sim 115.000\text{-TL/m}^2$ arsa değerinde olacağı kabul edilirse; arsa payı 127,82 m <sup>2</sup> olan değerlendirme konusu taşınmazın arsa payı değerinin $\sim 15.000.000\text{-TL}$ civarında olması beklenir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (zemin kat birim değer)**

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
<b>Giriş kat için takdir edilmiş Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	140.000 TL	395.000 TL	405.000 TL	296.000 TL	151.500 TL	220.000 TL	205.000 TL
<b>Pazarlık Payı %</b>	0%	20%	15%	10%	5%	0%	5%
<b>Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	140.000 TL	316.000 TL	344.250 TL	266.400 TL	143.925 TL	220.000 TL	194.750 TL
<b>Yön ve Cephe Düzeltmesi %</b>	0%	-11%	-11%	0%	10%	-11%	0%
<b>Lokasyon, düzeltmesi %</b>	0%	-20%	-17%	0%	10%	-11%	0%
<b>İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %</b>	14%	5%	5%	0%	0%	5%	5%
<b>Bina yaşı düzeltmesi %</b>	14%	0%	0%	0%	0%	5%	5%
<b>Büyüklük ve Mimari Özellik Düzeltmesi %</b>	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	198.800 TL	233.840 TL	265.073 TL	266.400 TL	172.710 TL	193.600 TL	214.225 TL
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	220.664 TL						

**Taşınmaza; emsallerine kıyasla giriş kat için birim değer takdiri yapılmış, alt katı için; iş bu birim değere kıyasla değer takdir edilmiştir.**

**Emsal karşılaştırma yöntemi ile Taşınmazlar için öngörülen yasal durum satış değeri hesabı;**

Taşınmazın tamamlanması durumu Değerleme konusu taşınmazın değeri, aşağıdaki tabloda olduğu gibi:

Kat	Yasal Durum Değeri (TL)		
	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m <sup>2</sup>	~ 220.000-TL/m <sup>2</sup>	33.440.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m <sup>2</sup>	~ 90.000-TL/m <sup>2</sup>	8.100.000.-TL
		toplam	41.540.000.-TL

Takdir edilmiştir.

Teras kullanımının katma değeri; birim fiyatlar içinde dikkate alınmıştır.

## 5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapıların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi" nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur.

Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

Proje bilgileri, inşaatın teknik özellikleri, Mimar ve Mühendisler Odasının açıkladığı birim maliyetler kullanılır.

Taşınmazın eksik imalat değerinin takdirinde bu yöntemden faydalanılmıştır.

## 5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

Değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

#### 5.4 Diğer tespit ve analizler

Taşınmazların değerlemesinde belirtilen konuların dışında herhangi bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

#### Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

Taşınmazların kat, katta konumu, çevresel özellikleri, plan tertipleri, kullanım amaçları, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

#### Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

##### **Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:**

- Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanlarının çeşitli olması,
- Yeni, prestijli, sosyal donatılı proje içinde yer alması,
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması,
- Kapalı otoparkın olması,
- Site içine cephesi bulunmaktadır.
- Yer aldığı Sokağın D-100 karayoluna direk giriş-çıkışı bulunmaktadır.
- 3.bodrum kata araçla ulaşım imkanı bulunmaktadır.
- 2.bodrum katta teras kullanımı mevcuttur.
- Arsa payı büyüktür.

##### **Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:**

- İnce iş imalatı eksiktir.
- Taşınmaz; Şeyh Galip Sokaktan görülmemektedir.

#### Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

##### **Fırsatlar:**

- Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

##### **Tehditler:**

-

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre ise gerçekleştirilecek projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. **Yine aynı tebliğin 22/1c maddesine göre portföye 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.**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı; Sur Yapı Excellence projesi, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcut olup halihazırda inşaatı devam eden bir projedir. Yer aldığı parsel üzerindeki 2 blokta oturma başlamamıştır. Ayrıca üzerinde ipotek veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. **Bu bakımdan değerlendirme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde projeler başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**



UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Nihai olarak taşınmazın değerinin **Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler ışığında**; aşağıda belirtilen nihai değerlerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi bölümünde verilen hesaplamalar neticesinde **tamamlanması durumu için**:

Kat	Yasal-Mevcut Durum Değeri (TL)		
	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m <sup>2</sup>	~ 220.000-TL/m <sup>2</sup>	33.440.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m <sup>2</sup>	~ 90.000-TL/m <sup>2</sup>	8.100.000.-TL
		toplam	41.540.000.-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Eksik imalat bedeli hesabı\*;

$$152 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 = 242 \text{ m}^2 \times 26.610\text{-TL/m}^2 = 6.440.000\text{-TL} \times 0,30 = \sim 1.930.000\text{-TL ( yapıdaki eksiklik)}$$

Taşınmaz değerinin; arsa +yapı+şerefiye gibi 3 kalemden oluşmasından hareketle, eksik imalatın sadece inşaat maliyetindeki eksiklik olarak görülemeyeceği öngörülerek eksik imalat değeri 3.000.000-TL olarak öngörülmüştür.

<https://doc.mimarlarodasi.org/assets/docs/birim-maliyetler/01-ekim-31-aralik-2023-yapi-birim-maliyetleri-1.pdf>

(3.sınıf konut birim değeri kullanılmıştır)

Tamamlanması durumu değerinden eksik imalat bedeli düşülerek halihazır durum değeri takdir edilmiştir.

$$41.540.000\text{-TL} - 3.000.000\text{-TL} = 38.540.000\text{-TL (halihazır % 70 inşaat seviyesi için değeri)}$$

Takdir edilmiştir.

## 7. SONUÇ

### Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, arsa payına, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkulün yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, imarı alanı, kullanım amacı, arsa payı, ticari kabiliyeti, brüt alanı göz önüne alınarak adil piyasa satış değerinin aşağıdaki gibi olduğuna dair kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.


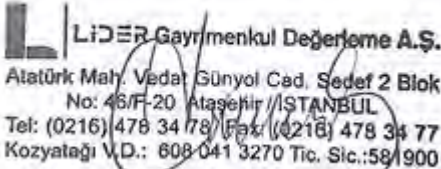
Taşınmazın halihazırda inşaa seviyesi ~%70 kabul edilmiş olup, eksik imalatları bedeli ~3.000.000-TL öngörülmektedir. Tamamlanması durumu değerinden eksik imalat bedeli düşülerek halihazır durum değeri takdir edilmiştir.

### Rapor tarihi itibariyle değerlendirme konusu taşınmazın;

Yasal-Mevcut Durum Adil Piyasa Satış Değeri;  
38.540.000-TL (Otuz sekiz Milyon **Beş yüz kırk bin Türk Lirası**)

Olarak **takdir edilmiştir. Değerler KDV hariç verilmiştir.**

(\*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<b>Atıl Uzun</b> SPK L.No: 400244	<b>Halil İbrahim Bektaş</b> SPK L.No: 400515
	

### NOT:

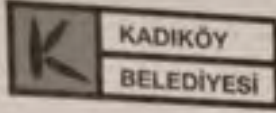
- Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 68 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.
- İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.
- Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.
- Raporumuz, yapıldığı tarih itibari ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımadır.

## EKLER

1. Onaylı Tapu Kayıt Örneği ve Yapı Denetim Evrakı
2. İmar Durumu
3. Mimari Proje, Yapı Ruhsatı
4. Fotoğraflar
5. İnşaat İlerleme Tablosu
6. SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri
7. Tapu senetleri



## Yapı Denetim



T.C.  
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : E-68246331-115.08-1873286  
Konu : Tapu Müdürlüğüne Satış Yazısı

18.09.2023

### KADIKÖY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : Sur Yapı Endüstri San. Ve Tic. A.Ş.'ın 11/09/2023 tarihli ve 1870113 sayılı başvurusu.

Kadıköy ilçesi, Acıbadem Mahallesi, Şeyh Galip Sokak, 1222 ada, 54 parsel, No:13/1 ( B Blok ) kapı sayılı yere ait seviye durumunun ilgi dilekçe ile tarafınıza bildirilmesi istenilmektedir.

Bahse konu yerde 27.10.2017 tarih 000165-17B sayılı Yapı Ruhsatı devam etmekte olan yapının YDS sistemindeki güncel seviye durumunun %55 olduğu görülmüş olup kontrolleri 4708 sayılı Kanun kapsamında Elmas Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Firması tarafından devam etmektedir.

Bu sebeple; 28 nolu bağımsız bölümün satış işlemi için Belediyemizce bir sakınca görülmemiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Kemal HIŞMAN  
Yapı Kontrol Müdürü

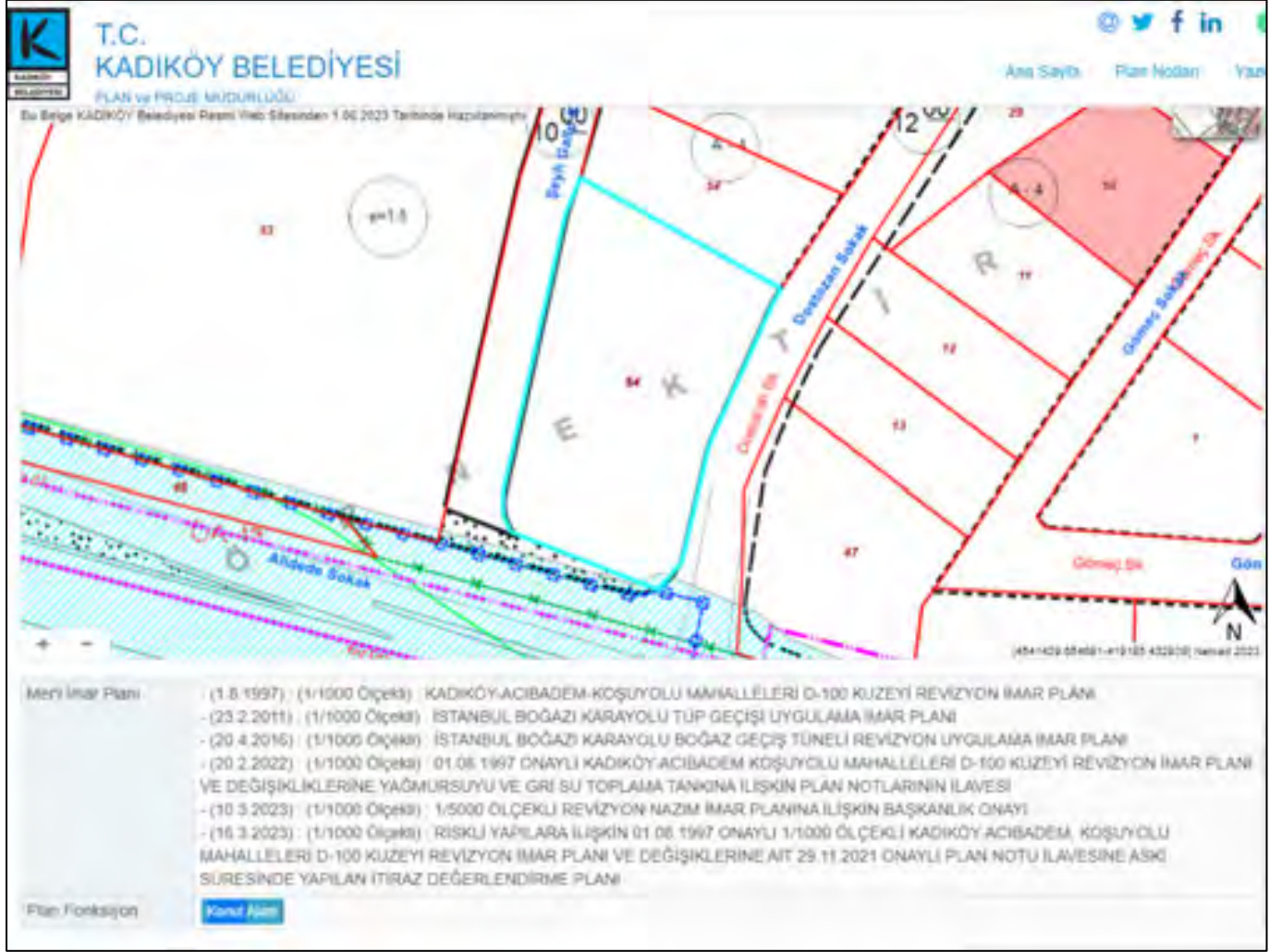
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 6C8518ACDEF Doküman No: 1873286 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys>  
Hasanpaşa Mah. Fatma Kırım Gökyay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL  
Telefon: 02165425000 (Bil.1342)\*) Kp: kadikoybelediyesi@hu01.ksp.tr  
e-posta: yazidireni@kadikoy.bel.tr internet  
adres: <http://www.kadikoy.bel.tr>

Bünye için  
Servan AVSAR



## EK2 : İMAR DURUM BELGESİ



KADASTRO PARSELİ	
Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	-
İlçe	KADIKÖY
İdari Mahalle	ACIBADEM
Tapu Mahallesi	İBRAHİMAĞA
Pafta	59
Ada/Parsel	1222 / 54 <a href="#">Harita</a>
Parsel Alanı (1)	2882,48 m <sup>2</sup> (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)
Bina Yüksekliği	h:12.50
Ön Bahçe	min.5m
Yan Bahçe	min.5m
Arka Bahçe	min.5m
Bina Derinliği	YÖNETMELİK
Bina Genişliği	min.6m
Kat Adedi	4
İnşaat Nizamı	AYRIK
T.A.K.S.	max.TAKS=0.25
K.A.K.S.	-
Kot Alınacak Nokta	Yönetmelik
Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
Kısıtlama	-

EK3 : MİMARİ PROJE



08.09.2013 TARİHLİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.

## KADIKÖY BELEDİYESİ

## SUR YAPI KOŞUYOLU KONUT PROJESİ

YAPININ CİNS VE NEVİ		YAPININ YERİ	
h:12.50m lirtifalı yerde 5 Bd.+Zemin+3 Normal kat+Çatı arası piyessli B.A.K. Konut + Dükkan İnşaatıdır.		İLÇESİ	KADIKÖY
<b>BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>		MAHALLESİ	ACIBADEM
KULLANMA AMACI	KONUT	SOKAĞI	ŞEYH GALİP
BİNA YÜKSEKLİĞİ	h:12.50 m.	PAFTA NO	59
BODRUM KAT ALANI	3617.31 m <sup>2</sup>	ADA NO	1222
ZEMİN KAT ALANI	477.75 m <sup>2</sup>	PARSEL NO	54
ASMA KAT ALANI	-	ARSA ALANI	2861.81 m <sup>2</sup>
NORMAL KAT ALANI	1539.90 m <sup>2</sup>	MAL SAHİBİ	Mehmet Dirlikoç ve Hissedarları
ÇATI KAT ALANI	390.857 m <sup>2</sup>	PROJE NO	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	6 025.81 m <sup>2</sup>	<b>İNCELENEN BELGELER</b>	
KAT ADEDİ	5BK + Z + 3 NK + ÇATI ARASI	İMAR DURUMU	
TASIYICI SİSTEM	BETONARME KARKAS	TASTIKLI PROJE	
MAX. AÇIKLIK		İSİ YALITIMI	
MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ		TRAFİKO BELGESİ	
HAREKETLİ YÜK		İSTİKAMET RÖLEVESİ	
TARİH		KOT KESİT	
		I.S.K.I. BELGESİ	
		FEN İŞLERİ	
		TAPU	

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MAHİYETİ YAZILI İNŞAATA AIT PROJELER .../... GÜN VE ... SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HUKUKLARINA GÖRE TARAFIMIZDAN İNCELENEREK TASTIK OLUNDU.

STATİK PROJİYİ KONTROL VE TASTIK EDEN ADI, SOYADI, İMZASI	MİMARİ PROJİYİ KONTROL VE TASTIK EDEN			
	RAPORTÖR ADI, SOYADI, İMZASI	RÖMÖRTE B. ŞEFİ ADI, SOYADI, İMZASI	İMAR MD. MUA ADI, SOYADI, İMZASI	İMAR MD. ADI, SOYADI, İMZASI
	Meral DEĞERLİ 23.12.2016	Neslihan 23.12.2016		1600013-03
PAFTA ADI:	<b>B-BLOK MİMARİ RUHSAT PROJESİ</b>		ÖLÇEK:	PAFTA NO:
			1/100-1/50	

2016 / 79422 Pr.

MİMARİ PROJE:

ERGÜN MİMARLIK LTD. ŞTİ.

GÖZTEPE VERGİ DAİRESİ: 3590035323

	BÜRO TES. NO:	BEL.SIC.NO:	MÜELLİF:	DİPLOMA NO:	ODA SICIL:	MÜHÜR VE HATIRATILAN İNŞAATÇI VE İNŞAATÇI İZİNLERİNE İLİŞKİN BELGELERİN KOPYASI
MİMAR	ERGÜN MİMARLIK LTD. ŞTİ.	34-6126	18873 (İ.B.B.) Y. MİMAR CAVİT Ö. ERGÜN	4035	31464	MÜHÜR VE HATIRATILAN İNŞAATÇI VE İNŞAATÇI İZİNLERİNE İLİŞKİN BELGELERİN KOPYASI ERGÜN MİMARLIK LTD. ŞTİ. İZİN NO: 2016/79422 Pr. / 1600013-03 D5 KADIKÖY / İSTANBUL TEL.: (0 216) 368 00 51
		34-6127	18872 (İ.B.B.) Y. MİMAR Ş. ESER ERGÜN	12310	37401	
İNŞAAT MÖH.	MPI MÜHENDİSLİK	34-3459	18806 (İ.B.B.) İNS. Y. MÖH. EREMENDİZ ATAŞ	12471	67676	ÇİLEKÇİ CAD. SEDİR SOK. NO:8 SÜLEYMANİYESKİTAS/İSTANBUL TEL.: (0 212) 282 72 07
MAKİNA MÖH.	KBD DEMİRLİ SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	34-2943	18082 (İ.B.B.) MADEN MÜHENDİSİ SELÇUK KAY	MK480	34325	MHŞNPRŞA MAH. NAZIF BEY SOK. NO 2312 KADIKÖY TEL.: (0 216) 414 15 92
ELEKTRİK MÖH.	ELEKTRA MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.	0434-331008278	15517 (İ.B.B.) ELEKTRİK MÜHENDİSİ OSMAN KESER	4029	15880	Mevlâye Mah. Harik Karmal Cad. Dik. St. No:1 Kat:1 Eno Plaza Maltepe / İSTANBUL Tel : +90 216 416 78 53-54 / 464 67 44
PEYZAJ MİMARİ	EPİGA PEYZAJ DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	0480	21312 PEYZAJ MİMARİ BAŞAK TAŞ ÖZDEMİR	3-415	1680	BAGDAT CAD. NO 91 FENERYOLU KADIKÖY İST.
TARİH			REVİZYON :			

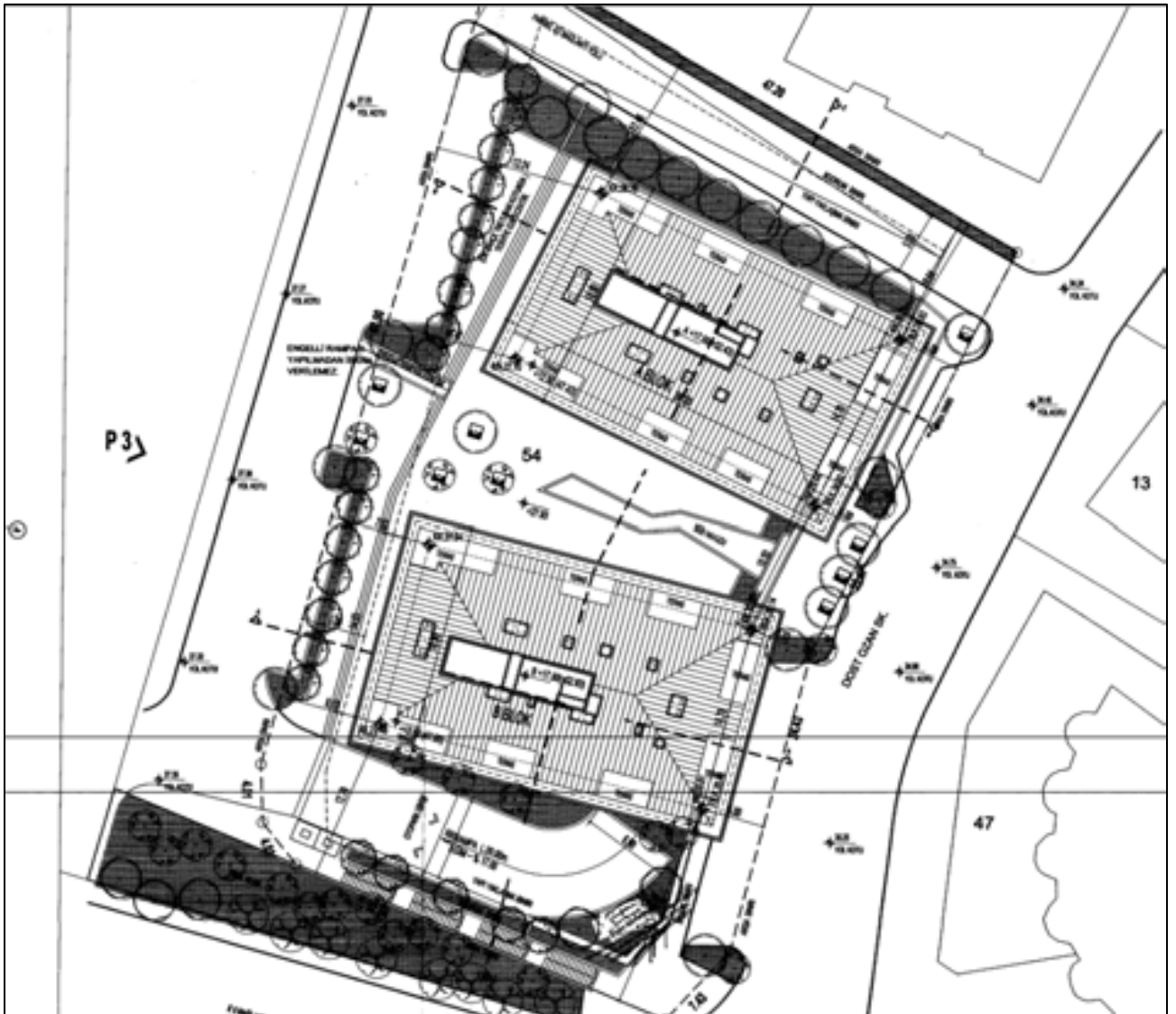
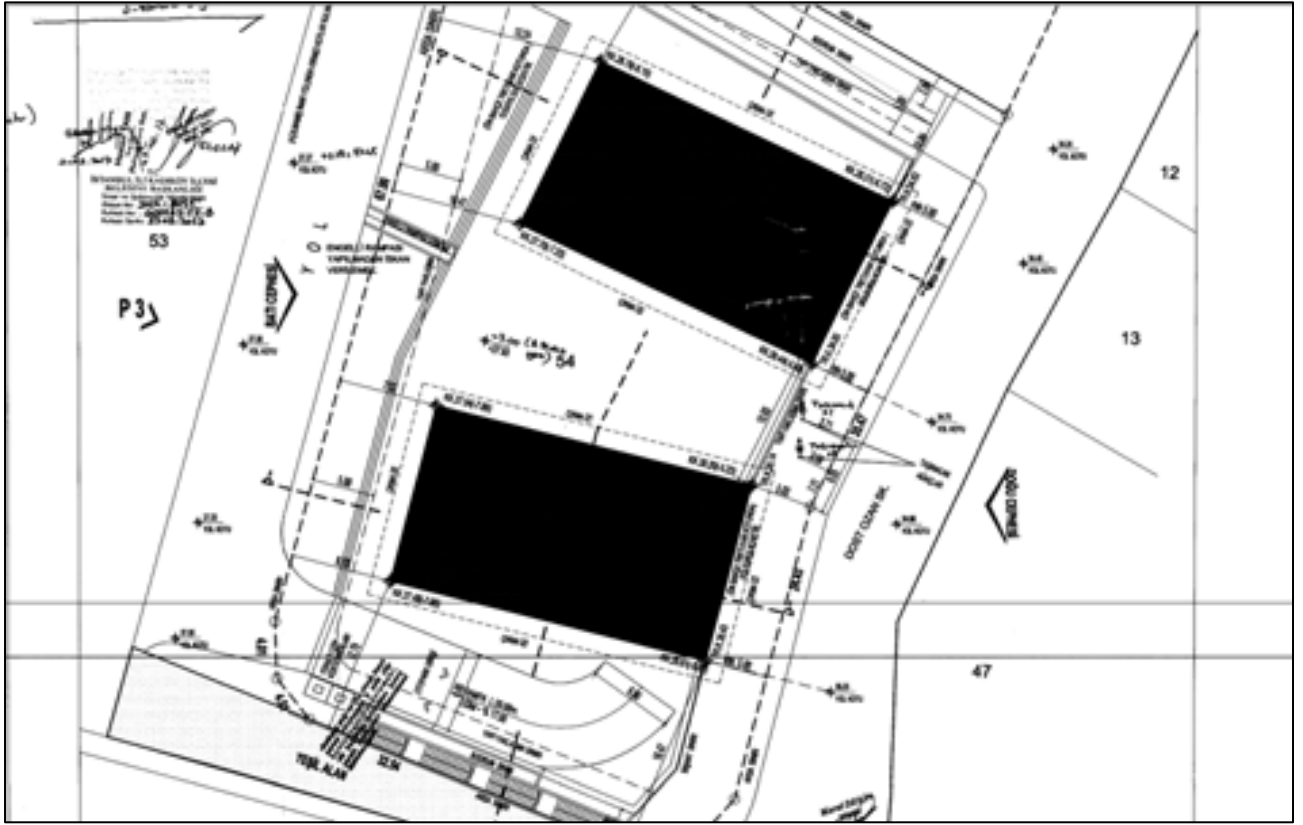


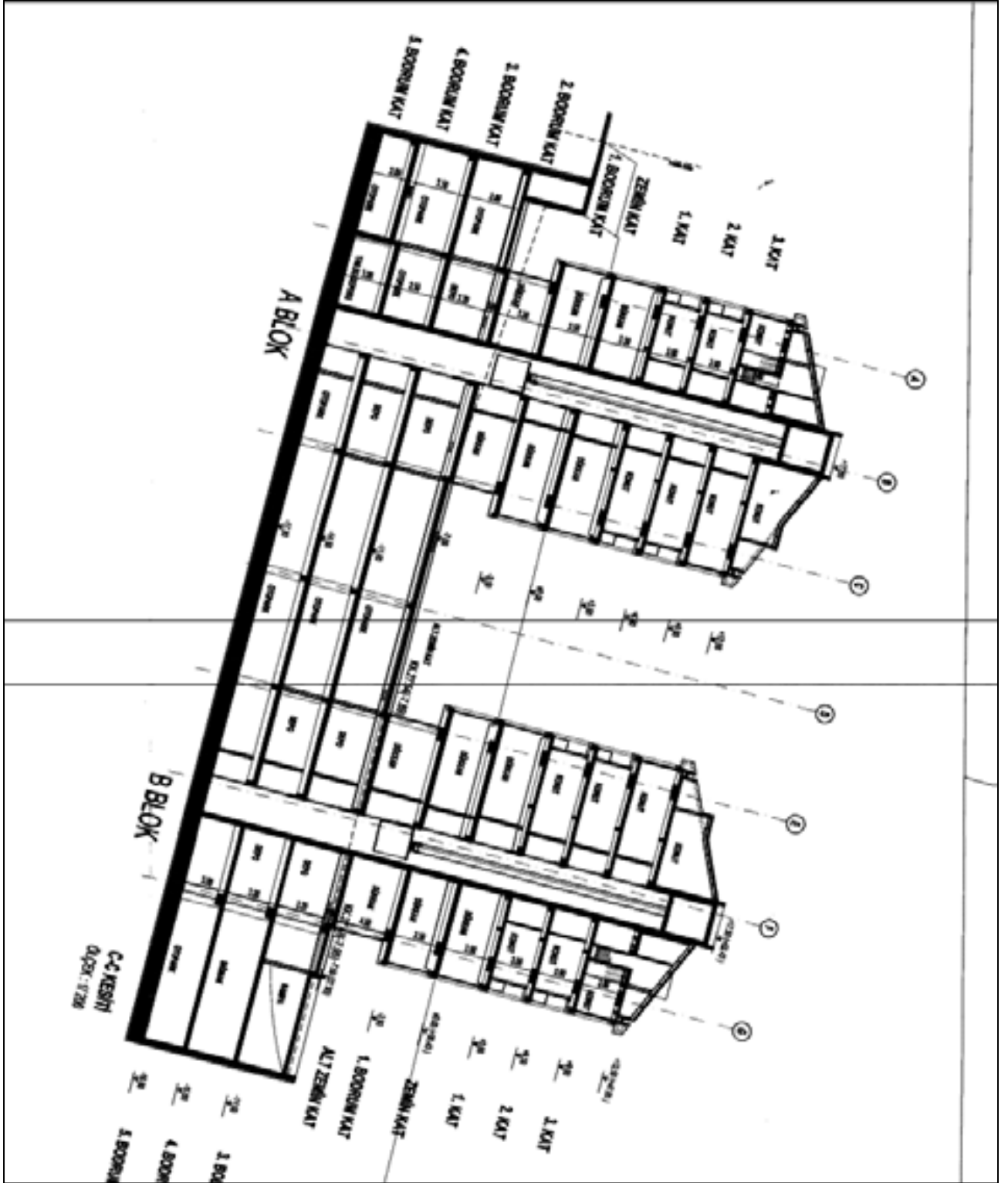
**B BLOK - BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**

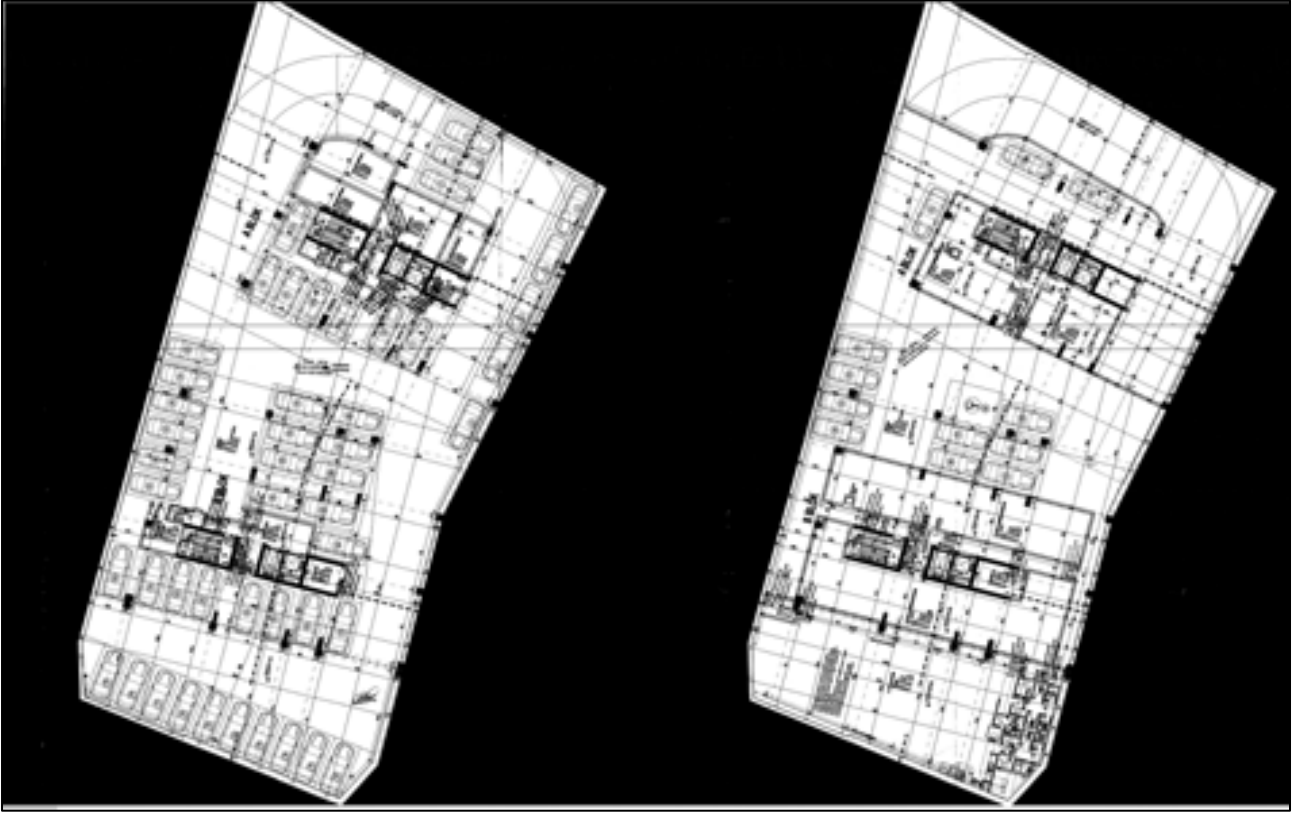
BAĞ.BÖL. NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKİ	ALANI
B01	BİRİNCİ KAT	KONUT		72,99 m2
B02	BİRİNCİ KAT	KONUT		72,57 m2
B03	BİRİNCİ KAT	KONUT		44,71 m2
B04	BİRİNCİ KAT	KONUT		44,71 m2
B05	BİRİNCİ KAT	KONUT		51,85 m2
B06	BİRİNCİ KAT	KONUT		51,78 m2
B07	BİRİNCİ KAT	KONUT		43,98 m2
B08	BİRİNCİ KAT	KONUT		43,93 m2
B09	İKİNCİ KAT	KONUT		72,99 m2
B10	İKİNCİ KAT	KONUT		72,57 m2
B11	İKİNCİ KAT	KONUT		44,71 m2
B12	İKİNCİ KAT	KONUT		44,71 m2
B13	İKİNCİ KAT	KONUT		51,85 m2
B14	İKİNCİ KAT	KONUT		51,78 m2
B15	İKİNCİ KAT	KONUT		43,98 m2
B16	İKİNCİ KAT	KONUT		43,93 m2
B17	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI PİYESİYLE İÇTEN BAĞLANTILI KONUT		72,99+47,67 m2
B18	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI PİYESİYLE İÇTEN BAĞLANTILI KONUT		72,57+47,67m2
B19	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI PİYESİYLE İÇTEN BAĞLANTILI KONUT		44,71+36,10m2
B20	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI PİYESİYLE İÇTEN BAĞLANTILI KONUT		44,71+35,90m2
B21	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI PİYESİYLE İÇTEN BAĞLANTILI KONUT		51,85+33,50m2
B22	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI PİYESİYLE İÇTEN BAĞLANTILI KONUT		51,78+33,50m2
B23	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI PİYESİYLE İÇTEN BAĞLANTILI KONUT		43,98+36,20m2
B24	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI PİYESİYLE İÇTEN BAĞLANTILI KONUT		43,93+36,10m2
B25	ZEMİN KAT	1.BODRUM KATLA DUBLEKS DÜKKAN	DEPO(4.BODRUM KAT)	192,00+213,08m2
B26	ZEMİN KAT	1. BODRUM KATLA DUBLEKS DÜKKAN	DEPO(4.BODRUM KAT)	192,00+201,68m2
B27	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	DEPO(3.BODRUM KAT)	142,61 m2
B28	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	DEPO(3.BODRUM KAT)	152,47 m2

**B BLOK TOPLAM 28 ( YIRMI SEKİZ ) ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.****B BLOK**

	BAĞIMSIZ BÖLÜM	ORTAK ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN
B BLOK	(4 ADET) DÜKKAN :		1.103,13 m2
B BLOK	(24 ADET) KONUT :		1.586,20 m2







5. Bodrum kat

4. Bodrum kat



3. Bodrum kat Planı



## 2. Bodrum kat planı

Uavt

NUPUS ve

İSTANBUL / KADIKÖY / ACIBADEM MAHALLESİ / ŞEYH GALİP (Sokak) / 13/1 - Birim Ana Giriş - İnşaat

Mülkiyet (Eğilim)							Bölgesel Bilgi (Eğilim)						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kodu	Mülkiyet Tipi	Site Adı	Apartman/Özellik Adı	Diğer Bilgi	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
011802486	1222	56	99		Bölgesel Ana Giriş			13/10	249625005		Ofis ve İşyeri	Özellik	İnşaat
011802486	1222	56	99		Birim Ana Giriş			13/1	1114891708	1	Mevki	Özellik	İnşaat
011802486	1222	56	99		Birim Ana Giriş			13/1	5521115712	2	Mevki	Özellik	İnşaat
011802486	1222	56	99		Birim Ana Giriş			13/1	2074456385	3	Mevki	Özellik	İnşaat
011802486	1222	56	99		Birim Ana Giriş			13/1	2496407526	4	Mevki	Özellik	İnşaat
011802486	1222	56	99		Birim Ana Giriş			13/1	4027101028	5	Mevki	Özellik	İnşaat

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI Building Licence		134881018	
1. Adres: ... 2. İl: ... 3. İlçe: ... 4. Köy/Mahalle: ... 5. Parsel No: ... 6. Alan No: ... 7. Blok No: ... 8. Kat No: ...		9. Başvuru tarihi: 28.10.22 10. Durum: ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...	
<b>Yapı Sahibinin</b> 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Tarihi: ... 4. İmza: ...		<b>Yapı Mühendisinin</b> 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Tarihi: ... 4. İmza: ...	
<b>Sartlı Şartın</b> 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Tarihi: ... 4. İmza: ...		1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Tarihi: ... 4. İmza: ...	
<b>Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...		<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...	
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...			
<b>Yapı Projeleri</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...			



EK 4: FOTOĞRAFLAR













## EK3 : İNŞAAT İLERLEME TABLOSU

İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU					
İMALAT DURUMU			%	Tamamlanma Oranı	x
					kaloriferli asansörlü
KABA İNŞAAT	Kalıp	25	100%	10	
	Demir	25	100%	10	
	Beton	25	100%	10	
	Tuğla	25	100%	10	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyon	70	100%	2,1	
	Kaplaması	30	100%	0,9	
KASALAR	Pencere Kasaları	50	0%	0	
	Kapı Kasaları	50	0%	0	
İÇ SIVA/BOYA	Kaba Sıva	35	100%	3,5	
	İnce Sıva	45	100%	4,5	
	İç Boya	20	0%	0	
TESİSAT	Temiz Su Boruları	30	100%	3,3	
	Armatürler	10	0%	0	
	Pis Su Boruları	20	100%	2,2	
	Elektrik Boru Ferşi	15	100%	1,65	
	Elektrik Kablo	15	100%	1,65	
	Aksesuar	10	0%	0	
YER DÖŞEMESİ ISLAK HACİM DUVAR ve YER KAPLAMALARI	Islak Hacim Yer Kaplaması	30	0%	0	
	Şap	20	100%	1,6	
	Diğer (Parke vb.)	20	0%	0	
	Fayans (Duvar)	20	0%	0	
	Diğer Yer Kaplamaları	10	0%	0	
DIŞ SIVA ve KAPLAMASI DEMİR ve DENİZLİK İŞL.	Kaba Sıva	30	100%	2,7	
	İnce Sıva	30	100%	2,7	
	Dış Cephe Kaplama/Boya	10	100%	0,9	
	Balkon Korkulukları	10	100%	0,9	
	Merdiven Korkulukları	10	100%	0,9	
	Denizlikler	10	100%	0,9	
DOĞRAMA	Kapı Kanatları	60	0%	0	
	Pencere Kanatları	30	0%	0	
	Madeni Aksam	10	0%	0	
CAM	Camlar	100	0%	0	
KALORİFER İŞL.	Kazan/Kombi Montajı	30	0%	0	
	Boru Montajı	30	0%	0	
	Radyatör Montajı	40	0%	0	
ASANSÖR İŞLERİ	Ray Montajı	30	0%	0	
	Kat Kapıları Montajı	20	0%	0	
	Makine Dairesi Montajı	30	0%	0	
	Kabin Montajı	20	0%	0	
DOLAPLAR	Mutfak Dolapları Ve Tezgahı	100	0%	0	
<b>GENEL TOPLAM</b>				<b>70,4</b>	

EK6 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009No : 401221

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Atıl UZUN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E. Nezir ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 13.11.2020Belge No: 2019-01.3657

**Sayın Atıl UZUN**  
(T.C. Kimlik No: 22348940978 - Lisans No: 401221 )

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



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU  
Başkan

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007


No : 400515

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Halil İbrahim BEKTAŞ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BİRLİK BAŞKANI



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 19.11.2020

Belge No: 2019-01.3667

**Sayın Halil İbrahim BEKTAŞ**

(T.C. Kimlik No: 65803040646 - Lisans No: 400515 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan

EK7: TAPU SENETLERİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy:	İBRAHİMAĞA		
	Ada:	1222	Parcel:	54
	Yüz Ölçümü:	2.861,81 m2		
	İhtisap:	arsa		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	İhtisap:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :	
	DÜKKAN	5360/120000		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çift/Sayfa No:	
	B/- / 2.BODRUM	28	61 - 6018	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Soba Adı:	Hissesi:		
	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tescil No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	101645464	Satış	41.540.000,00	
	Kat İrtifakı			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sikine Uygunlu:	
	20/09/2023 - 44143	Yerli Durum: 20/09/2023 Nispeti YASINAK Yerli Durum Yedekçisi		
EKLENTE : 3.Bodrum kat ekli depo 84,95m2				
Mülkiyetin devranda ziyan ve zararı hakları ile ilgili ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				