Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2024.EGYO.41

Aralık, 2024

FATIH ORKUN SAKALLI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH ORKUN SAKALLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 11:51

CETIN BEGIC
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 11:52

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.41
Raporun Konusu	İstanbul, Kartal, Çakmak, 9051 Ada 1 Parsel, AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Kartal, Çakmak, 9051 Ada 1 Parsel, AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler olan 238 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
• İş bu rapor, Üçyüzaltmışüç (363) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.	
• Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ **5**

1. RAPOR BİLGİLERİ **7**

1.1 Rapor Tarihi 7

1.2 Rapor Numarası 7

1.3 Raporun Türü / Başlık 7

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.6 Değerleme Tarihi 7

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı 7

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 7

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI **9**

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 9

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 9

2.4. İşin Kapsamı 9

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER **11**

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 11

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 11

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 11

3.1.3. Tanımı: 17

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 17

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 17

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 22

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 23

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 23

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 23

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 24

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 24

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. 24

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 24

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 25

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama 25

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER **27**

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 27

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler 27

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 31
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 31
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 31
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 32
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 32
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 32
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 32
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 32
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 33
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 33
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 33
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 33
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 33
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri 33
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 35
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 35
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar 36
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 36
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 36
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 38
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 38
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri 38
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş 38
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 38
6. SONUÇ 40
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 40
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 40
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ... 40
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 41
7. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.41 / 27.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Kordonboyu Mahallesi, Ankara Caddesi, İstmarina AVM, No:147/6 D: 1, 2….226 ve 227, No:147, D:1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 Kartal / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Dükkan
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 9051 ada 1 parsel mer-i imar planına göre "Konut + Hizmet Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 39 kat, E:2.00 ve Hmax: 78.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 3.616.961.049,99 ₺** **(Üçmilyar Altıyüzaltmışaltımilyon Dokuzyüzaltmışbirbin Kırkdokuz Türk Lirası Doksakdokuz Kuruş)**
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 4.339.615.241,01 ₺** **(Dörtmilyar Üçyüzotuzdokuzmilyon Altıyüzonbeşbin İkiyüzkırkbir Türk Lirası Bir Kuruş)**
Taşınmazların Emlak Konut GYO Hissesinin Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 1.446.784.420,00 ₺** **(Birmilyar Dörtyüzkırkaltımilyon Yediyüzseksendörtbin Dörtyüzyirmi Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 9051 Ada 1 Parsel, AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler mahallen kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.41

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.41

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel olan "11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel Olan "11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" Nitelikli Ana Taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler Olan "Dükkan" Nitelikli Gayrimenkuller, Depolu Dükkan Bloklarındaki 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler Olan İle "Depolu Dükkan" Nitelikli Gayrimenkuller ile Dükkan Bloklarındaki 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler Olan "Dükkan" Nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

<u>İstanbul İli:</u>

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos

aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmuştur. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmuştur.

Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

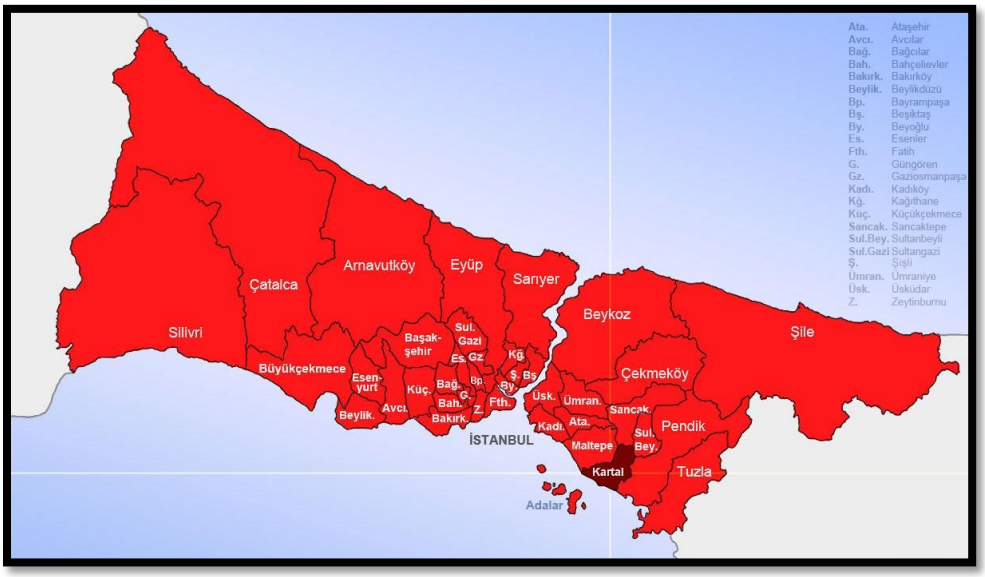
Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozayik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitimli nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar

oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç, yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



Kartal İlçesi:

Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda tarihî, ekonomik ve kültürel açıdan önemli bir yere sahiptir. Coğrafi konumu, ulaşım altyapısı, demografik yapısı ve sosyo-kültürel çeşitliliğiyle İstanbul'un hızla gelişen ilçelerinden biri olan Kartal, modernleşme ve kentsel dönüşüm süreci ile sosyal ve ekonomik yapısını yeniden şekillendirmektedir. Özellikle ulaşım ve altyapı alanındaki yatırımların ilçenin gelecekteki potansiyelini artırması beklenmektedir. Bu bağlamda, Kartal'ın İstanbul'un gelişim dinamikleri içerisindeki rolü önemlidir ve gelecekte de bu önemi koruyacağı öngörülmektedir.

Konumsal Özellikler: Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kuzeyinde Sancaktepe, doğusunda Pendik, batısında Maltepe ve güneyinde Marmara Denizi ile sınır komşusudur. İlçe, İstanbul'un önemli sahil şeridine sahip bölgelerinden biri olup, coğrafi konumu sayesinde sanayi, ticaret ve turizm gibi sektörlerde gelişim göstermiştir. Kartal, İstanbul'un önemli ana arterlerinden olan D100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın bir konumda olup, İstanbul'un merkezi ve çevre ilçelerine kolay ulaşım sağlamaktadır.

Tarihî Gelişim: Kartal'ın tarihi, Bizans dönemine kadar uzanmaktadır. Bizans İmparatorluğu döneminde küçük bir köy olan Kartal, Osmanlı İmparatorluğu döneminde de İstanbul'a bağlı kalmış ve özellikle 19. yüzyılda sanayi alanında gelişme göstermiştir. Kartal, 20. yüzyılın ortalarına kadar bir sayfiye yeri olarak bilinirken, sanayileşme süreci ile birlikte hızla büyümüş ve İstanbul'un sanayi bölgelerinden biri haline gelmiştir. Bugün, Kartal'ın tarihî mirası modern mimariyle harmanlanmış, kentsel dönüşüm projeleriyle tarihî dokusunu koruyarak yenilenmiştir.

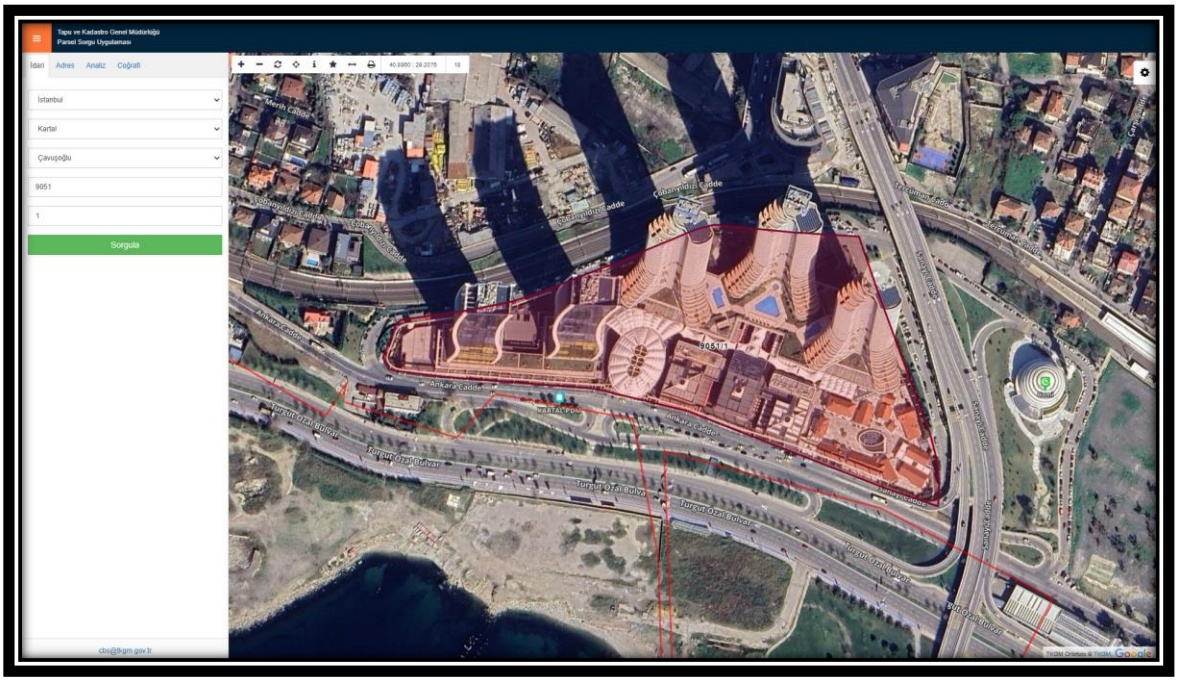
Ekonomik Yapı: Kartal, geçmişte bir sanayi merkezi olarak öne çıkmış olup, günümüzde ticaret, hizmet ve sanayi sektörlerinin dengeli bir biçimde geliştiği bir yapıya sahiptir. İlçede birçok büyük şirketin merkezi bulunmakta ve çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren işletmeler istihdam imkânı sağlamaktadır. Son yıllarda Kartal, ticaret ve hizmet sektörlerinde büyük yatırımlar çekmiş; özellikle ofis ve iş merkezi projeleri ile ekonomik yapısında bir dönüşüm yaşamıştır. Bununla birlikte, Kartal sahil şeridindeki turistik tesisler ve alışveriş merkezleri de ekonomik yapıyı desteklemektedir.

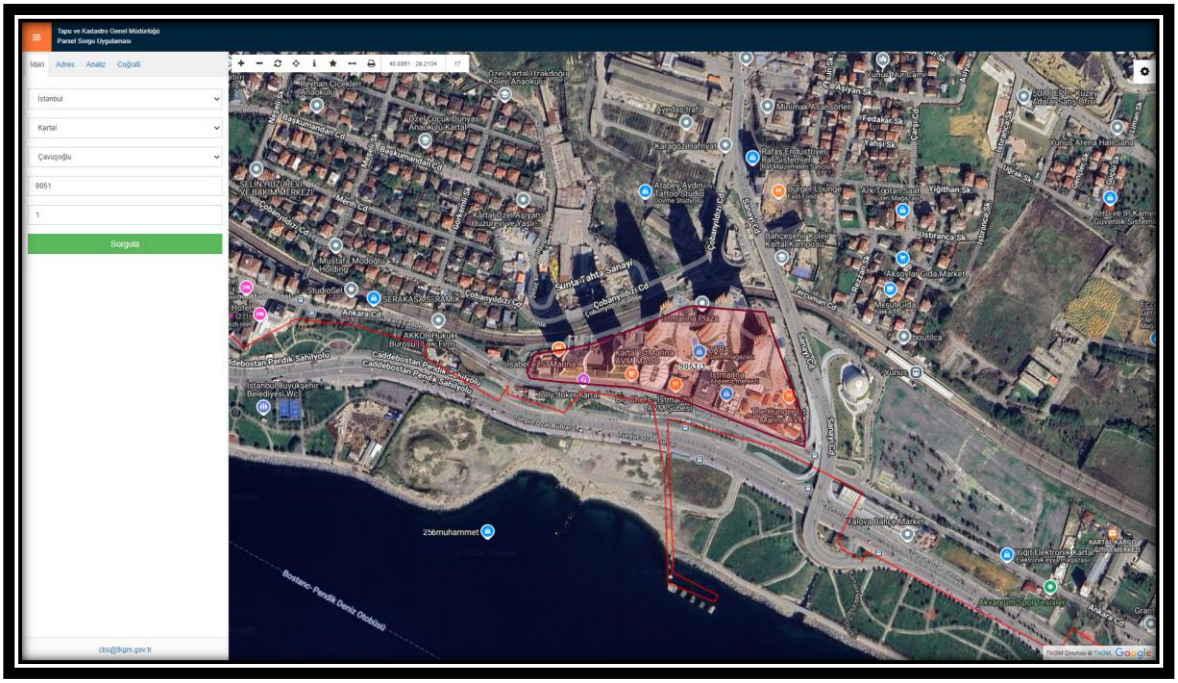
Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Kartal, İstanbul'un kültürel çeşitliliğini yansıtan bir ilçedir. Farklı etnik kökenlerden gelen insanların yaşadığı ilçede, bu kültürel çeşitlilik festivaller, etkinlikler ve sosyal faaliyetlerle desteklenmektedir. Her yıl düzenlenen Kartal Kültür ve Sanat Festivali, bölge halkını ve ziyaretçileri bir araya getirerek kültürel paylaşımı teşvik etmektedir. İlçede birçok sanat galerisi, kültür merkezi ve park bulunmaktadır. Ayrıca, Kartal sahili boyunca uzanan yeşil alanlar ve yürüyüş parkurları, bölge sakinlerinin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

Demografik Özellikler: Kartal, özellikle 1980'lerden sonra yoğun göç alarak nüfusunu hızla artırmıştır. Günümüzde İstanbul'un en kalabalık ilçelerinden biri olan Kartal, geniş bir yaş aralığına ve farklı etnik kökenlere sahip bir nüfusa ev sahipliği yapmaktadır. İlçede nüfus yoğunluğu yüksek olup, konut talebine bağlı olarak kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmıştır. Eğitim ve sağlık hizmetleri açısından gelişmiş olan Kartal, demografik yapısıyla dikkat çeken bir ilçedir.

Ulaşım ve Altyapı: Kartal'ın ulaşım olanakları, İstanbul genelindeki diğer ilçelere göre oldukça gelişmiştir. İlçeye İstanbul'un farklı bölgelerinden kara, deniz ve demiryolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Kadıköy-Tavşantepe Metro Hattı, D100 Karayolu ve Marmaray Hattı gibi ana ulaşım arterleri sayesinde Kartal, İstanbul'un birçok merkezi noktasına hızlı erişim imkânı sunmaktadır. Aynı zamanda Kartal İDO İskelesi, deniz ulaşımını kolaylaştırarak İstanbul'un diğer ilçelerine alternatif bir ulaşım sağlamaktadır. İlçede ayrıca kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında altyapı hizmetleri de modernize edilmektedir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:





İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel olan "11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler olan İstmarina alışveriş merkezidir. İstanbul'un en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan İstMarina AVM, Kartal sahilinde, Marmaray hattına ve deniz ulaşımına yakın stratejik bir konumda yer alır. Alışveriş merkezi, modern mimarisi ve deniz manzaralı konumuyla ziyaretçilere eşsiz bir alışveriş deneyimi sunarken, çevresindeki alanlar da sosyal ve ticari hayatın önemli bir parçası haline gelmiştir. İstMarina AVM'nin etrafı, lüks konut projeleri, iş merkezleri ve otellerle çevrilidir; bu da bölgenin hem yerel hem de uluslararası ziyaretçiler için cazip bir merkez olmasını sağlar. Ayrıca, sahil şeridi boyunca uzanan yürüyüş yolları, bisiklet parkurları ve yeşil alanlar, bölgeyi açık hava aktiviteleri için ideal bir yer haline getirir. Burada, denizin huzur verici atmosferiyle modern şehir hayatının dinamikleri bir araya gelir. AVM'nin çevresi, gastronomi

tutkunları için de oldukça zengin seçenekler sunar. Deniz manzaralı kafeler ve restoranlar, yerel ve uluslararası mutfaklardan geniş bir yelpazede lezzetler sunarak hem ziyaretçilere hem de bölge sakinlerine keyifli anlar yaşatır. İstMarina AVM'nin yakın çevresindeki toplu taşıma olanakları, bölgenin erişilebilirliğini artırır. Marmaray hattına birkaç dakikalık yürüme mesafesinde olan bu alan, aynı zamanda minibüs, otobüs ve taksi hatlarıyla da şehrin diğer bölgelerine kolayca ulaşım sağlar. Özel araç kullananlar için ise geniş otopark alanları ve ana arterlere bağlantı yolları büyük bir rahatlık sunar. Bölge, yalnızca alışveriş ve eğlence değil, aynı zamanda sağlık ve eğitim olanakları açısından da gelişmiş bir altyapıya sahiptir. Çevredeki özel hastaneler, klinikler ve eğitim kurumları, burayı aileler ve profesyoneller için ideal bir yaşam ve çalışma alanı haline getirir. İstMarina AVM'nin etrafı, denizle iç içe, modern ve sosyal bir yaşamın merkezi olarak hem yerel halk hem de turistler için benzersiz bir çekim noktasıdır.

3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul; 45.286,02 m^2 yüzölçümüne sahip 9051 ada, 1 parsel üzerinde 5/C yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrık nizamda inşa edilmiş 16 adet bloktan (A, B, C, D, E, Depolu Dükkan 5-6-7-8-9 ile Dükkan 1-2-3-4-8-10-11) meydana gelmiştir.

AVM Blok; 6 bodrum + zemin kat kat olarak inşa edilmiştir. AVM Bloğun 6. bodrum katında sığınak ile otopark, 5. bodrum katında otopark ile depo, 4. bodrum katında otopark ile depo, 3. bodrum katında 12 adet dükkan, 2. bodrum katında 76 adet dükkan, 1. bodrum katında 76 adet dükkan ve zemin katta ve tüm normal katlarda 74 adet dükkan olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 227 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip Depolu Dükkan Blok; 1 bodrum + zemin kat kat olarak inşa edilmiştir. Bloğun 1. bodrum katında dükkan eki alanlar ve zemin katta 1 adet depolu dükkan olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip Dükkan Blok; zemin kat kat olarak inşa edilmiştir. Bloğun zemin katında 1 adet dükkan olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların alan ve kat bilgisi ekte yer almaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ	
İL	İstanbul
İLÇE	Kartal
MAHALLE	Çavuşoğlu
MEVKİİ	-
ADA	9051
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜM	45.286,02 m²
MALİK HİSSE PAY/PAYDA	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 2/5
MALİK HİSSE PAY/PAYDA	Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 597/1000
MALİK HİSSE PAY/PAYDA	Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 3/1000
NİTELİK	11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası
B.B. NİTELİK	Dükkan
TARİH	18.05.2023
YEVMİYE	19437

SIRA	TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT	SAHİFE
1	101155529	AVM	3.Bodrum	1	467	2193255	99	9781
2	101155530	AVM	3.Bodrum	2	444	2193255	99	9782
3	101155531	AVM	3.Bodrum	3	447	2193255	99	9783
4	101155532	AVM	3.Bodrum	4	441	2193255	100	9784

5	101155533	AVM	3.Bodrum	5	488	2193255	100	9785
6	101155534	AVM	3.Bodrum	6	156	2193255	100	9786
7	101155535	AVM	3.Bodrum	7	549	2193255	100	9787
8	101155536	AVM	3.Bodrum	8	497	2193255	100	9788
9	101155537	AVM	3.Bodrum	9	451	2193255	100	9789
10	101155538	AVM	3.Bodrum	10	447	2193255	100	9790
11	101155539	AVM	3.Bodrum	11	452	2193255	100	9791
12	101155540	AVM	3.Bodrum	12	448	2193255	100	9792
13	101155541	AVM	2.Bodrum	13	15671	2193255	100	9793
14	101155542	AVM	2.Bodrum	14	8347	2193255	100	9794
15	101155543	AVM	2.Bodrum	15	5113	2193255	100	9795
16	101155544	AVM	2.Bodrum	16	1068	2193255	100	9796
17	101155545	AVM	2.Bodrum	17	3001	2193255	100	9797
18	101155546	AVM	2.Bodrum	18	3022	2193255	100	9798
19	101155547	AVM	2.Bodrum	19	3004	2193255	100	9799
20	101155548	AVM	2.Bodrum	20	2974	2193255	100	9800
21	101155549	AVM	2.Bodrum	21	4096	2193255	100	9801
22	101155550	AVM	2.Bodrum	22	1695	2193255	100	9802
23	101155551	AVM	2.Bodrum	23	6765	2193255	100	9803
24	101155552	AVM	2.Bodrum	24	4073	2193255	100	9804
25	101155553	AVM	2.Bodrum	25	1994	2193255	100	9805
26	101155554	AVM	2.Bodrum	26	2079	2193255	100	9806
27	101155555	AVM	2.Bodrum	27	2409	2193255	100	9807
28	101155556	AVM	2.Bodrum	28	2418	2193255	100	9808
29	101155557	AVM	2.Bodrum	29	2084	2193255	100	9809
30	101155558	AVM	2.Bodrum	30	2036	2193255	100	9810
31	101155559	AVM	2.Bodrum	31	4235	2193255	100	9811
32	101155560	AVM	2.Bodrum	32	4345	2193255	100	9812
33	101155573	AVM	2.Bodrum	33	1679	2193255	100	9813
34	101155576	AVM	2.Bodrum	34	1869	2193255	100	9814
35	101155577	AVM	2.Bodrum	35	2374	2193255	100	9815
36	101155578	AVM	2.Bodrum	36	1789	2193255	100	9816
37	101155579	AVM	2.Bodrum	37	1788	2193255	100	9817
38	101155580	AVM	2.Bodrum	38	644	2193255	100	9818
39	101155581	AVM	2.Bodrum	39	3865	2193255	100	9819
40	101155582	AVM	2.Bodrum	40	1531	2193255	100	9820
41	101155583	AVM	2.Bodrum	41	1542	2193255	100	9821
42	101155584	AVM	2.Bodrum	42	3676	2193255	100	9822
43	101155585	AVM	2.Bodrum	43	12059	2193255	100	9823
44	101155586	AVM	2.Bodrum	44	1672	2193255	100	9824
45	101155587	AVM	2.Bodrum	45	911	2193255	100	9825
46	101155588	AVM	2.Bodrum	46	1910	2193255	100	9826
47	101155589	AVM	2.Bodrum	47	1471	2193255	100	9827
48	101155590	AVM	2.Bodrum	48	2807	2193255	100	9828
49	101155591	AVM	2.Bodrum	49	2418	2193255	100	9829
50	101155592	AVM	2.Bodrum + 1.Bodrum	50	3282	2193255	100	9830
51	101155607	AVM	2.Bodrum	51	1915	2193255	100	9831
52	101155608	AVM	2.Bodrum	52	2150	2193255	100	9832
53	101155609	AVM	2.Bodrum	53	13701	2193255	100	9833
54	101155610	AVM	2.Bodrum	54	14685	2193255	100	9834
55	101155611	AVM	2.Bodrum	55	1082	2193255	100	9835
56	101155612	AVM	2.Bodrum	56	8370	2193255	100	9836
57	101155613	AVM	2.Bodrum	57	10862	2193255	100	9837
58	101155614	AVM	2.Bodrum	58	9110	2193255	100	9838

59	101155615	AVM	2.Bodrum	59	5745	2193255	100	9839
60	101155616	AVM	2.Bodrum	60	8114	2193255	100	9840
61	101155617	AVM	2.Bodrum	61	2257	2193255	100	9841
62	101155618	AVM	2.Bodrum	62	2345	2193255	100	9842
63	101155620	AVM	2.Bodrum	63	2544	2193255	100	9843
64	101155621	AVM	2.Bodrum	64	2239	2193255	100	9844
65	101155622	AVM	2.Bodrum	65	1202	2193255	100	9845
66	101155623	AVM	2.Bodrum	66	1330	2193255	100	9846
67	101155624	AVM	2.Bodrum	67	4021	2193255	100	9847
68	101155625	AVM	2.Bodrum	68	366	2193255	100	9848
69	101155626	AVM	2.Bodrum	69	1947	2193255	100	9849
70	101155627	AVM	2.Bodrum	70	1816	2193255	100	9850
71	101155628	AVM	2.Bodrum	71	3742	2193255	100	9851
72	101155629	AVM	2.Bodrum	72	155	2193255	100	9852
73	101155630	AVM	2.Bodrum	73	298	2193255	100	9853
74	101155631	AVM	2.Bodrum	74	155	2193255	100	9854
75	101155632	AVM	2.Bodrum	75	155	2193255	100	9855
76	101155633	AVM	2.Bodrum	76	155	2193255	100	9856
77	101155634	AVM	2.Bodrum	77	155	2193255	100	9857
78	101155635	AVM	2.Bodrum	78	155	2193255	100	9858
79	101155636	AVM	2.Bodrum	79	69	2193255	100	9859
80	101155637	AVM	2.Bodrum	80	69	2193255	100	9860
81	101155639	AVM	2.Bodrum	81	69	2193255	100	9861
82	101155640	AVM	2.Bodrum	82	69	2193255	100	9862
83	101155641	AVM	2.Bodrum	83	155	2193255	100	9863
84	101155642	AVM	2.Bodrum	84	155	2193255	100	9864
85	101155643	AVM	2.Bodrum	85	155	2193255	100	9865
86	101155644	AVM	2.Bodrum	86	155	2193255	100	9866
87	101155645	AVM	1.Bodrum	87	155	2193255	100	9867
88	101155646	AVM	1.Bodrum	88	155	2193255	100	9868
89	101155647	AVM	1.Bodrum	89	8769	2193255	100	9869
90	101155648	AVM	1.Bodrum	90	1370	2193255	100	9870
91	101155649	AVM	1.Bodrum	91	1453	2193255	100	9871
92	101155652	AVM	1.Bodrum	92	1485	2193255	100	9872
93	101155653	AVM	1.Bodrum	93	5594	2193255	100	9873
94	101155655	AVM	1.Bodrum	94	5672	2193255	100	9874
95	101155656	AVM	1.Bodrum	95	10959	2193255	100	9875
96	101155657	AVM	1.Bodrum	96	9022	2193255	100	9876
97	101155658	AVM	1.Bodrum	97	4114	2193255	100	9877
98	101155659	AVM	1.Bodrum	98	1838	2193255	100	9878
99	101155660	AVM	1.Bodrum	99	2828	2193255	100	9879
100	101155661	AVM	1.Bodrum	100	1841	2193255	100	9880
101	101155662	AVM	1.Bodrum	101	1012	2193255	100	9881
102	101155663	AVM	1.Bodrum	102	4779	2193255	100	9882
103	101155665	AVM	1.Bodrum	103	9322	2193255	101	9883
104	101155664	AVM	1.Bodrum	104	1849	2193255	101	9884
105	101155666	AVM	1.Bodrum	105	4664	2193255	101	9885
106	101155667	AVM	1.Bodrum	106	5047	2193255	101	9886
107	101155668	AVM	1.Bodrum	107	2815	2193255	101	9887
108	101155669	AVM	1.Bodrum	108	2608	2193255	101	9888
109	101155670	AVM	1.Bodrum	109	1578	2193255	101	9889
110	101155671	AVM	1.Bodrum	110	10667	2193255	101	9890
111	101155672	AVM	1.Bodrum + 2.Bodrum	111	14047	2193255	101	9891
112	101155673	AVM	1.Bodrum + 2.Bodrum	112	11803	2193255	101	9892

113	101155674	AVM	1.Bodrum	113	11971	2193255	101	9893
114	101155675	AVM	1.Bodrum	114	9699	2193255	101	9894
115	101155676	AVM	1.Bodrum	115	9229	2193255	101	9895
116	101155677	AVM	1.Bodrum	116	859	2193255	101	9896
117	101155678	AVM	1.Bodrum	117	791	2193255	101	9897
118	101155679	AVM	1.Bodrum	118	2399	2193255	101	9898
119	101155680	AVM	1.Bodrum	119	3222	2193255	101	9899
120	101155681	AVM	1.Bodrum	120	3439	2193255	101	9900
121	101155682	AVM	1.Bodrum	121	6211	2193255	101	9901
122	101155683	AVM	1.Bodrum	122	836	2193255	101	9902
123	101155684	AVM	1.Bodrum	123	836	2193255	101	9903
124	101155685	AVM	1.Bodrum	124	750	2193255	101	9904
125	101155686	AVM	1.Bodrum	125	756	2193255	101	9905
126	101155687	AVM	1.Bodrum	126	1369	2193255	101	9906
127	101155688	AVM	1.Bodrum	127	5194	2193255	101	9907
128	101155689	AVM	1.Bodrum	128	2814	2193255	101	9908
129	101155690	AVM	1.Bodrum	129	5061	2193255	101	9909
130	101155691	AVM	1.Bodrum	130	2866	2193255	101	9910
131	101155692	AVM	1.Bodrum	131	2945	2193255	101	9911
132	101155693	AVM	1.Bodrum	132	673	2193255	101	9912
133	101155694	AVM	1.Bodrum	133	837	2193255	101	9913
134	101155695	AVM	1.Bodrum	134	675	2193255	101	9914
135	101155696	AVM	1.Bodrum	135	842	2193255	101	9915
136	101155697	AVM	1.Bodrum	136	114	2193255	101	9916
137	101155698	AVM	1.Bodrum	137	114	2193255	101	9917
138	101155699	AVM	1.Bodrum	138	114	2193255	101	9918
139	101155702	AVM	1.Bodrum	139	1601	2193255	101	9919
140	101155703	AVM	1.Bodrum	140	1512	2193255	101	9920
141	101155704	AVM	1.Bodrum	141	1647	2193255	101	9921
142	101155705	AVM	1.Bodrum	142	3923	2193255	101	9922
143	101155706	AVM	1.Bodrum	143	4540	2193255	101	9923
144	101155707	AVM	1.Bodrum	144	263	2193255	101	9924
145	101155708	AVM	1.Bodrum	145	267	2193255	101	9925
146	101155709	AVM	1.Bodrum	146	3710	2193255	101	9926
147	101155710	AVM	1.Bodrum	147	3291	2193255	101	9927
148	101155711	AVM	1.Bodrum	148	3706	2193255	101	9928
149	101155712	AVM	1.Bodrum	149	267	2193255	101	9929
150	101155713	AVM	1.Bodrum	150	263	2193255	101	9930
151	101155714	AVM	1.Bodrum	151	4637	2193255	101	9931
152	101155715	AVM	1.Bodrum	152	4082	2193255	101	9932
153	101155716	AVM	1.Bodrum	153	4281	2193255	101	9933
154	101155717	AVM	Zemin Kat	154	8743	2193255	101	9934
155	101155718	AVM	Zemin Kat	155	2573	2193255	101	9935
156	101155719	AVM	Zemin Kat	156	1481	2193255	101	9936
157	101155720	AVM	Zemin Kat	157	2509	2193255	101	9937
158	101155766	AVM	Zemin Kat	158	2196	2193255	101	9938
159	101155734	AVM	Zemin Kat	159	2099	2193255	101	9939
160	101155752	AVM	Zemin Kat	160	2106	2193255	101	9940
161	101155753	AVM	Zemin Kat	161	2103	2193255	101	9941
162	101155754	AVM	Zemin Kat	162	4043	2193255	101	9942
163	101155755	AVM	Zemin Kat	163	6164	2193255	101	9943
164	101155756	AVM	Zemin Kat	164	2540	2193255	101	9944
165	101155757	AVM	Zemin Kat	165	2830	2193255	101	9945
166	101155760	AVM	Zemin Kat	166	2246	2193255	101	9946

167	101155761	AVM	Zemin Kat	167	2789	2193255	101	9947
168	101155762	AVM	Zemin Kat	168	3651	2193255	101	9948
169	101155763	AVM	Zemin Kat	169	1748	2193255	101	9949
170	101155764	AVM	Zemin Kat	170	613	2193255	101	9950
171	101155765	AVM	Zemin Kat	171	4157	2193255	101	9951
172	101155733	AVM	Zemin Kat	172	2339	2193255	101	9952
173	101155767	AVM	Zemin Kat	173	2253	2193255	101	9953
174	101155768	AVM	Zemin Kat	174	2782	2193255	101	9954
175	101155769	AVM	Zemin Kat	175	2623	2193255	101	9955
176	101155770	AVM	Zemin Kat	176	2178	2193255	101	9956
177	101155771	AVM	Zemin Kat	177	2543	2193255	101	9957
178	101155772	AVM	Zemin Kat	178	876	2193255	101	9958
179	101155773	AVM	Zemin Kat	179	1699	2193255	101	9959
180	101155774	AVM	Zemin Kat	180	2251	2193255	101	9960
181	101155775	AVM	Zemin Kat	181	2774	2193255	101	9961
182	101155776	AVM	Zemin Kat	182	3992	2193255	101	9962
183	101155777	AVM	Zemin Kat	183	3625	2193255	101	9963
184	101155778	AVM	Zemin Kat	184	1245	2193255	101	9964
185	101155779	AVM	Zemin Kat	185	1228	2193255	101	9965
186	101155780	AVM	Zemin Kat	186	1196	2193255	101	9966
187	101155787	AVM	Zemin Kat	187	1599	2193255	101	9967
188	101155788	AVM	Zemin Kat	188	2483	2193255	101	9968
189	101155789	AVM	Zemin Kat	189	657	2193255	101	9969
190	101155790	AVM	Zemin Kat	190	1196	2193255	101	9970
191	101155793	AVM	Zemin Kat	191	1209	2193255	101	9971
192	101155794	AVM	Zemin Kat	192	1259	2193255	101	9972
193	101155795	AVM	Zemin Kat	193	323	2193255	101	9973
194	101155802	AVM	Zemin Kat	194	4671	2193255	101	9974
195	101155810	AVM	Zemin Kat	195	2699	2193255	101	9975
196	101155811	AVM	Zemin Kat	196	2240	2193255	101	9976
197	101155812	AVM	Zemin Kat	197	1606	2193255	101	9977
198	101155813	AVM	Zemin Kat	198	1428	2193255	101	9978
199	101155814	AVM	Zemin Kat	199	3226	2193255	101	9979
200	101155817	AVM	Zemin Kat	200	2237	2193255	101	9980
201	101155826	AVM	Zemin Kat	201	2996	2193255	101	9981
202	101155830	AVM	Zemin Kat	202	3151	2193255	102	9982
203	101155839	AVM	Zemin Kat	203	2276	2193255	102	9983
204	101155840	AVM	Zemin Kat	204	2677	2193255	102	9984
205	101155841	AVM	Zemin Kat	205	1292	2193255	102	9985
206	101155842	AVM	Zemin Kat	206	15524	2193255	102	9986
207	101155843	AVM	Zemin Kat	207	1326	2193255	102	9987
208	101155844	AVM	Zemin Kat	208	789	2193255	102	9988
209	101155845	AVM	Zemin Kat	209	1201	2193255	102	9989
210	101155846	AVM	Zemin Kat	210	1008	2193255	102	9990
211	101155847	AVM	Zemin Kat	211	1097	2193255	102	9991
212	101155849	AVM	Zemin Kat	212	1077	2193255	102	9992
213	101155850	AVM	Zemin Kat	213	1426	2193255	102	9993
214	101155851	AVM	Zemin Kat	214	275	2193255	102	9994
215	101155853	AVM	Zemin Kat	215	258	2193255	102	9995
216	101155854	AVM	Zemin Kat	216	261	2193255	102	9996
217	101155855	AVM	Zemin Kat	217	254	2193255	102	9997
218	101155856	AVM	Zemin Kat	218	168	2193255	102	9998
219	101155857	AVM	Zemin Kat	219	254	2193255	102	9999
220	101155858	AVM	Zemin Kat	220	261	2193255	102	10000

221	101155859	AVM	Zemin Kat	221	258	2193255	102	10001
222	101155860	AVM	Zemin Kat	222	259	2193255	102	10002
223	101155862	AVM	Zemin Kat	223	4926	2193255	102	10003
224	101155863	AVM	Zemin Kat	224	3495	2193255	102	10004
225	101155864	AVM	Zemin Kat	225	3513	2193255	102	10005
226	101155865	AVM	Zemin Kat	226	4985	2193255	102	10006
227	101155866	AVM	Zemin Kat	227	5134	2193255	102	10007
228	101155867	Dükkan-1	1.Bodrum Kat	1	1587	2193255	102	10008
229	101155868	Dükkan-2	1.Bodrum Kat	1	761	2193255	102	10009
230	101155869	Dükkan-3	1.Bodrum Kat	1	1289	2193255	102	10010
231	101155870	Dükkan-4	1.Bodrum Kat	1	372	2193255	102	10011
232	101155871	Depolu Dükkan-5	1.Bodrum Kat	1	5182	2193255	102	10012
233	101155872	Depolu Dükkan-6	1.Bodrum Kat	1	4443	2193255	102	10013
234	101155873	Depolu Dükkan-7	1.Bodrum Kat	1	4902	2193255	102	10014
235	101155874	Dükkan-8	1.Bodrum Kat	1	2145	2193255	102	10015
236	101155875	Depolu Dükkan-9	1.Bodrum Kat	1	4941	2193255	102	10016
237	101155876	Dükkan-10	1.Bodrum Kat	1	4434	2193255	102	10017
238	101155877	Dükkan-11	1.Bodrum Kat	1	2508	2193255	102	10018

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kartal Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Kartal Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

12.23.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz olan Çavuşoğlu Mahallesi, "11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler kiracılar tarafından kullanılmakta olup, mevcut durum uyumludur.

9051 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KULLANIM AMACI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	9051	1	YENİ YAPI RUHSATI	14.03.2014	3/15	AVM	DÜKKAN	235	137.727,33 m²	5/A
2	9051	1	YENİ YAPI RUHSATI	14.03.2014	3/15	AVM	KAPALI SPOR SALONU	1		5/A
3	9051	1	YENİ YAPI RUHSATI	14.03.2014	3/15	AVM	SİNEMA BİNASI	10		5/A
3	9051	1	TADİLAT RUHSATI	31.12.2015	08/054	AVM	OFİS VE İŞ YERİ	1	151.544,28 m²	5/A
3	9051	1	TADİLAT RUHSATI	10.05.2018	210	AVM	OFİS VE İŞ YERİ	227	151.544,28 m²	5/A

9051 ADA 1 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KULLANIM AMACI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	9051	1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	22.03.2016	1/41	AVM	OFİS VE İŞ YERİ	1	151.544,28 m²	5/A

9051 ADA 1 PARSEL RESTORASYON										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KULLANIM AMACI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	555	DÜKKAN-1	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	116,08 m²	5/D
2	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	554	DÜKKAN-2	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	43,98 m²	5/D
3	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	553	DÜKKAN-3	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	86,61 m²	5/D
4	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	552	DÜKKAN-4	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	21,82 m²	5/D
5	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	551	DEPOLU DÜKKAN-5	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	471,01 m²	5/D
6	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	550	DEPOLU DÜKKAN-6	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	339,27 m²	5/D
7	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	549	DEPOLU DÜKKAN-7	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	345,56 m²	5/D
8	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	548	DÜKKAN-8	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	135,06 m²	5/D
9	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	547	DEPOLU DÜKKAN-9	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	368,99 m²	5/D
10	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	546	DÜKKAN-10	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	352,46 m²	5/D
11	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	545	DÜKKAN-11	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	159,10 m²	5/D

9051 ADA 1 PARSEL YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KULLANIM AMACI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	AVM	OFİS VE İŞ YERİ	227	151.544,28 m²	5/A
2	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-1	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	116,08 m²	5/D
3	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-2	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	43,98 m²	5/D
4	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-3	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	86,61 m²	5/D
5	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-4	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	21,82 m²	5/D
6	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-5	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	471,01 m²	5/D
7	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-6	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	339,27 m²	5/D
8	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-7	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	345,56 m²	5/D
9	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-8	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	135,06 m²	5/D
10	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-9	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	368,99 m²	5/D
11	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-10	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	352,46 m²	5/D
12	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-11	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	159,10 m²	5/D

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBIS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz 18.05.2023 tarih 19437 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına Satış ve İpotek işlemiyle tescil olmuştur.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri incelenmiştir.

Beyanlar Hanesinde

- "Diğer (Konusu: Korunma Alanının Kendi Parseli Olduğuna Dair Belirtme Vardır.) Tarih: 14/11/2019 Sayı: 939821" beyanı bulunmaktadır. (27.11.2019 - 30759)
- "....KM ne Çevrilmiştir." beyanı bulunmaktadır. (15.08.2018 - 18664)
- Yönetim Planı 30.07.2018 tarihlidir. (06.08.2018 - 17892)
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır." beyanı bulunmaktadır. (09.12.2014 - 25509)
- "KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 01/06/2005 YEV: 5924" beyanı bulunmaktadır. (01.06.2005 - 5924)

- "İST. 2 NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KURULUNUN 13/04/2005 TARİH 290 SAYILI KORUMA KURULU KARARI VARDIR. 11/05/2005 SAYI 1070 YEV:4902" beyanı bulunmaktadır. (11.05.2005 - 4902)

Şerhler Hanesinde

- "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş LEHİNE YILLIĞI 1 KRŞ BEDELLE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ)" şerhi bulunmaktadır. (15.10.2015 - 23814)

Rehinler Hanesinde

- *Değerlemeye konu olmayan diğer hisseler üzerinde* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden FBK müddetle 765.000.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (18.05.2023 - 19437)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde

- "A.M HARİTASINDA SARI BOYA İLE TARALI 574 00 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE İRTİFAK HAKKI" irtifak hakkı bulunmaktadır. (12.05.1973 - 4196)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kartal Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel olan 9051 ada 1 parselin mer-i imar planına göre "Konut + Hizmet Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 39 kat, E:2.00 ve Hmax: 78.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

- Bu alanda konut, rezidans, alışveriş merkezi otel konaklama tesisleri, ticaret, ofis , büro, işhanı, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, kongre merkezi, sinema, tiyatro vb. Sosyal kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, günübirlik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanları, spor alanı, katlı otopark vb. Fonksiyonlar yer alabilir.
- Eğimden dolayı açığa cıkan 1 bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta rezidans ve konut fonksiyonu yer alamaz. Bodrum katta iskan edilen kısmın oturum alanı parsel alanının %40'ını geçemez.
- E:2.70 olup, Hmax: Mimari Proje
- Planlama alanındaki "K+H" belirtmeli Konut+Hizmet alanında projenin ihtiyacı olan sosyal donatı parsel içerisinde çözümlenecektir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir,

kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Taşınmazlar 3194 Sayılı İmar Kanunun 26. Maddesi; Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler : 29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir. şeklinde olup, Yapı Denetim Kuruluşu'ndan muaftır.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz olan 9051 ada 1 parseldeki kat irtifakı kurulmuş olup, gerekli izinler sonrasında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler tapuda "Dükkan" niteliklidir. Taşınmazlar mahallen kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölüme yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Taşınmaz herhangi bir sözleşmeye konu değildir.

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel olan "11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2….226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler olan İstmarina alışveriş merkezidir. İstMarina AVM ve çevresi, Kartal sahilinin modern yüzünü yansıtan ve ziyaretçilere eşsiz bir yaşam deneyimi sunan bir bölgedir. Marmara Denizi'nin hemen kıyısında yer alan bu bölge, hem yerli halk hem de turistler için cazibe merkezi olmayı başarmıştır. AVM'nin bulunduğu konum, İstanbul'un ana ulaşım ağlarının kesişim noktasında yer aldığı için oldukça avantajlıdır. Marmaray hattına olan yakınlığı ve sahil yolu boyunca sağlanan kolay erişim, bölgeyi her yaştan ve her kesimden insan için erişilebilir kılar. Bunun yanı sıra, deniz ulaşımı olanakları ve bölgedeki geniş otopark alanları, İstMarina AVM'ye gelen ziyaretçilere büyük kolaylık sağlar. AVM'nin çevresi, modern mimarinin en güzel örneklerini sergileyen lüks konut projeleri ve iş merkezleriyle donatılmıştır. Bu bölge, İstanbul'un hızla gelişen bölgelerinden biri olarak hem yatırımcılar hem de yeni bir yaşam alanı arayanlar için cazip hale gelmiştir. Sahil boyunca sıralanan bu modern yapılar, yalnızca estetik görünümüyle değil, sunduğu sosyal olanaklarla da dikkat çeker. Özellikle spor salonları, yüzme havuzları ve çocuk oyun alanları gibi olanaklarla donatılan konut projeleri, bölge sakinlerine konforlu bir yaşam sunar. Çevrede yer alan iş merkezleri ise çalışan kesim için bölgeyi ideal bir noktaya dönüştürmüştür. Sahil şeridinin düzenli bir şekilde yapılandırılması, yürüyüş yolları ve bisiklet parkurlarıyla hem spor yapmak hem de açık havada vakit geçirmek isteyenlere fırsat sunar. Deniz kenarındaki banklar ve geniş yeşil alanlar, şehir yaşamının karmaşasından uzaklaşmak isteyenler için sakin bir ortam sağlar. Çevredeki restoranlar ve kafeler, özellikle akşam saatlerinde yoğun ilgi görmektedir. Deniz manzarası eşliğinde yemek yemek ya da bir fincan kahve içmek isteyenler için İstMarina AVM çevresi oldukça popülerdir. Türk ve dünya mutfaklarından geniş bir seçki sunan bu mekanlar, her damak tadına hitap eder. Ayrıca bölgedeki açık hava etkinlikleri ve festival alanları, çevredeki sosyal hayatı daha da renklendirmektedir. Bölge, yalnızca alışveriş ve sosyal etkinliklerle değil, sağlık ve eğitim olanaklarıyla da öne çıkmaktadır. Çevredeki özel hastaneler ve poliklinikler, sağlık hizmetlerine kolay erişim imkanı sunarken, kaliteli eğitim kurumları da ailelerin çocukları için ideal bir seçenek oluşturur. Çocuklar için düzenlenen etkinlikler ve kurslar, ailelerin bölgeyi tercih etmelerinde önemli bir faktördür. Ayrıca, İstMarina AVM'nin içinde ve çevresinde düzenlenen çeşitli kültürel etkinlikler, bölgenin entelektüel ve sanatsal yönünü de ön plana çıkarır. Ulaşım olanakları açısından bakıldığında, İstMarina AVM'nin çevresi tam bir geçiş noktasıdır. Sahil yolu, Kartal'dan Kadıköy'e kadar kesintisiz bir bağlantı sağlar. Marmaray hattı, bölgeyi Asya ve Avrupa yakasının diğer bölgelerine bağlayan hızlı bir ulaşım seçeneğidir. Bunun yanında minibüs, otobüs ve taksi hatları da oldukça çeşitlidir. Özel aracıyla gelenler için otopark olanakları geniş ve kullanışlıdır. Bu ulaşım çeşitliliği, bölgenin yoğun ziyaretçi almasının en önemli nedenlerinden biridir. Sonuç olarak, İstMarina AVM ve çevresi, İstanbul'un hem modern hem de doğal güzelliklerini bir arada sunan özel bir bölgedir. Alışverişten sosyal etkinliklere, sağlık ve eğitim olanaklarından ulaşım kolaylıklarına kadar her türlü ihtiyaca cevap verebilen bu alan, sahil şeridi boyunca keyifli bir yaşam sunar. Bölge, sunduğu imkanlar ve modern dokusuyla yalnızca bir alışveriş merkezi çevresi olmanın ötesinde, tam anlamıyla bir yaşam merkezi haline gelmiştir. Marmara Denizi'nin huzur dolu atmosferiyle bütünleşen bu alan, ziyaretçilerine her an keyifli vakit geçirme fırsatı tanır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir.

2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin

edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9

oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın

aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☑	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	**Güvenlik**	Var ☑	Yok ☐
Yapım yılı	2014	**Otopark**	Var ☑	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☑	Yok ☐
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☑	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☑	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	**Çatı Tipi**	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	**Jeneratör**	Var ☑	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: AVM Blok; 6 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat : Dükkan Blok; Zemin Kat : Depolu Dükkan Blok; 1 Bodrum Kat + Zemin Kat
Yapı Sınıfı	: 5/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke

Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması
- Gelişen bölgede yer alması
- İskan almış olması

Olumsuz Etkenler:

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra

taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

DÜKKAN EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Point Gayrimenkul 0 (534) 672 83 79	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 150 m² bodrum, 250 m² zemin katı kullanım alanı bulunan toplam 400 m² kullanım alanlı depolu dükkan 20.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000.000 ₺	400,00 m²	50.000,00 ₺/m²
2	Sahibinden 0 (532) 376 16 77	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 180 m² bodrum, 180 m² zemin	18.900.000 ₺	360,00 m²	52.500,00 ₺/m²

		katı kullanım alanı bulunan, toplam 360 m² alanlı depolu dükkan 18.900.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.			
3	Coldwell Banker Birikim Gayrimenkul 0 (530) 303 64 34	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 90 m² bodrum, 120 m² zemin katı kullanım alanı bulunan, toplam 210 m² alanlı depolu dükkan 12.985.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	12.985.000 ₺	210,00 m²	61.833,33 ₺/m²
4	Yılmaz İnşaat 0 (532) 230 97 96	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 20 m² bodrum, 100 m² zemin katı kullanım alanı bulunan, toplam 120 m² alanlı depolu dükkan 9.750.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	9.750.000 ₺	120,00 m²	81.250,00 ₺/m²
5	Sahibinden 0 (532) 769 99 99	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 300 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 22.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	22.000.000 ₺	300,00 m²	73.333,33 ₺/m²
6	Canan Aksoy 0 (532) 598 16 20	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 100 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 10.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	10.500.000 ₺	100,00 m²	105.000,00 ₺/m²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Point Gayrimenkul	Sahibinden	Coldwell Banker Birikim Gayrimenkul	Yılmaz İnşaat	Sahibinden	Canan Aksoy
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (534) 672 83 79	0 (532) 376 16 77	0 (530) 303 64 34	0 (532) 230 97 96	0 (532) 769 99 99	0 (532) 598 16 20
DÜKKAN TİPİ	DEPOLU	DEPOLU	DEPOLU	DEPOLU	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	20.000.000 ₺	18.900.000 ₺	12.985.000 ₺	9.750.000 ₺	22.000.000 ₺	10.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	18.000.000 ₺	17.010.000 ₺	11.686.500 ₺	8.775.000 ₺	19.800.000 ₺	9.450.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	400,00 m²	360,00 m²	210,00 m²	120,00 m²	300,00 m²	100,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	150,00 m²	180,00 m²	90,00 m²	20,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	250,00 m²	180,00 m²	120,00 m²	100,00 m²	300,00 m²	100,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	280 m²	216 m²	138 m²	104 m²	300 m²	100 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	64.285,71 ₺/m²	78.750,00 ₺/m²	84.684,78 ₺/m²	84.375,00 ₺/m²	66.000,00 ₺/m²	94.500,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	5%	0%	0%	0%	5%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	-10%	0%	-10%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	5%	0%	0%	0%	5%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	5%	-5%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	15%	-5%	0%	-10%	10%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	73.928,57 ₺/m²	74.812,50 ₺/m²	84.684,78 ₺/m²	75.937,50 ₺/m²	72.600,00 ₺/m²	85.050,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	77.835,56 ₺/m²					

KİRALIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Sahibinden 0 (533) 685 93 13	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin + 1. normal katında yer alan, brüt 225 m² zemin, 225 m² 1. kat kullanım alanı bulunan, toplamda brüt 450 m² kullanım alanlı 2 katlı dükkan aylık 185.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	185.000 ₺	450,00 m²	411,11 ₺/m²
2	Sena Ekşioğlu Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 477 09 53	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin + asma katında yer alan, brüt 200 m² zemin, 150 m² asma kat kullanım alanı bulunan, toplamda brüt 350 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan aylık 220.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	220.000 ₺	350,00 m²	628,57 ₺/m²
3	Pendik Emlak 0 (535) 878 90 22	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, brüt 40 m² kullanım alanı bulunan dükkan aylık 33.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	33.000 ₺	40,00 m²	825,00 ₺/m²
4	Aslan Brokers Gayrimenkul 0 (539) 382 82 10	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin + asma katında yer alan, brüt 90 m² zemin, 50 m² asma kat kullanım alanı bulunan, toplamda brüt 140 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan aylık 85.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	85.000 ₺	140,00 m²	607,14 ₺/m²

KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Sahibinden	Sena Ekşioğlu Gayrimenkul Danışmanlık	Pendik Emlak	Aslan Brokers Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (533) 685 93 13	0 (532) 477 09 53	0 (535) 878 90 22	0 (539) 382 82 10
DÜKKAN TİPİ	İKİ KATLI DÜKKAN	ASMA KATLI	TEK KAT	ASMA KATLI
KİRA FİYATI (₺)	185.000 ₺	220.000 ₺	33.000 ₺	85.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	166.500 ₺	198.000 ₺	29.700 ₺	76.500 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	450,00 m²	350,00 m²	40,00 m²	140,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	225,00 m²	200,00 m²	40,00 m²	90,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	150,00 m²	0,00 m²	50,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	225,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	300 m²	250 m²	40 m²	107 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	555,00 ₺/m²	792,00 ₺/m²	742,50 ₺/m²	717,19 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	10%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	-20%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	ESKİ	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	10%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	-15%	-15%	-10%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-5%	-20%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-5%	-35%	-30%	-30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	527,25 ₺/m²	514,80 ₺/m²	519,75 ₺/m²	502,03 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	515,96 ₺/m²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Hesap detayı ektedir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazın yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazın büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmaz, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazın özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gerekliliklerı, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde kat irtifakına esas ruhsatlı/iskanlı konut blokları mevcuttur. Yapılara ait tüm izinler alınmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bölüm 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz olan 9051 Ada 1 Parseldeki "Dükkkan" vasıflı taşınmazın kat, konum, alan vb. öz nitelikleri dikkate alındığında ortalama m^2 değeri ~77.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

HESAP DETAYI				
AÇIKLAMA	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV HARİÇ DEĞER
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA	3.616.961.049,99 ₺	1.446.784.420,00 ₺	19.689.322,66 ₺	3.616.961.049,99 ₺

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

HESAP DETAYI				
AÇIKLAMA	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV DAHİL DEĞER
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA	4.339.615.241,01 ₺	1.736.141.304,00 ₺	19.689.322,66 ₺	4.371.029.631,30 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.12.2024 tarihinde 363 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

EKLER

- **EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU**
- **TAKYİDAT BELGESİ**
- **İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ**
- **SAHA FOTOĞRAFLARI**
- **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- **MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**