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

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HASANPAŞA MAHALLESİ, KURBAĞALIDERE CADDESİ,
NO: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14
ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ, FAHRETTİN KERİM GÖKAY CADDESİ, NO: 8, 8/3, SÖĞÜTLÜÇEŞME YHT YÜKSEK HIZLI TREN İSTASYONU
KADIKÖY / İSTANBUL

06.01.2025
SM-24-SPK-050

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 050
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-050
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	15 Adet Blokta Yer Alan 149 Adet İşyeri ve 1 Adet YHT Garı
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Hasanpaşa Mahallesi, Kurbağalıdere Caddesi, No: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, Zühtüpaşa Mahallesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No: 8, 8/3, Söğütlüçeşme YHT Yüksek Hızlı Tren İstasyonu Kadıköy / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ 5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI 5
1.2 UYGUNLUK BEYANI 5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER 5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR 8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ 9
3.1 TAPU KAYITLARI 9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ 10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ 11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER 12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI 12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ 12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 21
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 22
4.5. SWOT ANALİZİ 27
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ 28
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ 28
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ 28
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ 29
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 33
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ 33
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 41
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER 41
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 41
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ 41
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ 42

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 42
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ 42
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ 45
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ 45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME 50
8. SONUÇ 52

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Hasanpaşa Mahallesi'nde 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan, "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde 12.610,83 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Kargir Ev Ve Arsası" nitelikli, 4.628,84 m², yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazlar üzerinde yapımı devam eden projenin Yapım İçeren Alanlar için Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkın pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri,** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar

katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İş bu değerleme raporundaki değer esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde dilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerleme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerleme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerleme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihi itibariyle,

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR			
İli	İSTANBUL		
İlçesi	KADIKÖY		
Mahallesi	HASANPAŞA	ZÜHTÜPAŞA	ZÜHTÜPAŞA
Köyü	-		
Mevkii	-		
Pafta No.	G22A01B1C2-B2D1	G22A01B1C2-B2D1	G22A01B1C2-B2D1
Ada No.	3478	3479	3479
Parsel No.	1	1	2
Yüz ölçümü (m²)	23.448,54	12.610,83	4.628,84
Ana Taşınmazın Niteliği	ESKI VE YENI İSTASYON BINALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI	KARGIR EV VE ARSASI	ARSA
Blok No.	-		
Kat No.	-		
Bağımsız Bölüm No.	-		
Bağımsız Bölümün Niteliği	-		
Arsa Payı	-		
Cilt No.	26	60	60
Sayfa No.	2513	5802	5803
Tarih / Yevmiye No.	16.03.2020 / 12982		
Sahibi	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (1/1)	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (1/1)	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 06.11.2023 tarihinde, saat 16.45-16:46'da alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 - 1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

- İŞ BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV:4612 24/09/1985 (24.09.1985-4612) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

- İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355 (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- İST.2.NOLU KÜL VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87 (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (07.12.2010 - 23051 yevmiye) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (20.10.2009 - 20793) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR. (10.04.2009 – 7805) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ. (10.04.2009 - 7757) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESÇİL EDİLDİ. (HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESÇİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESÇİL EDİLDİ. (12.03.2009 - 5742) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664 (03.08.2005 - 9664) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- II NUMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716 (11.05.2004 - 4716) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- 2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994 (01.09.1997 - 4994) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- 2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177 (13.10.1988 - 4177) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- 42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581 (28.06.1988 - 2581) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222 (25.03.1988 - 1222) (3478 ada 1 parsel 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833 (29.02.1988 - 833) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337 (28.01.1985 - 337) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- 1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117 (11.01.1985 -117) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269 (12.06.1981 - 2269) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KISMI İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y (01.09.1967 - 4487) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- 2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ. (04.05.2004 - 4566) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

Şerhler Hanesinde:

- ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 –-1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

- HACİZ:02/04/1978 YEV:2412 574.96 TL. (02.04.1978 -1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- A M.KROKİDE BOZULDUĞU ŞEKİLDE 25 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (19.10.1983 -5652) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 06.11.2023 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti “T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI” ve “MALİYE HAZİNESİ” olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi'nde, 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde, 12.610,83 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Kargir Ev Ve Arsası" nitelikli, 4.628,84 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli, taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Halic'in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş,1600 yılı aşan bir süre boyunca 120'den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.

İdari Sınırlar:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.



Ulaşım:

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

Karayolu: Karayoluyla ulaşım, İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Avrupa'yı Anadolu ve Ortadoğu'ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer.

İstanbul ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına girmekte olup 1.195 km devlet yolu, 1.194 km'si il yolu ve 526 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 3.782 km.'dir



Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükreş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Havayolu: Yakın bir zamana kadar Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde, 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'de ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanı olarak hizmet vermekte iken, 2019 yılında; dünyanın en büyük havalimanlarından biri olan İstanbul Havalimanı hizmete açılmıştır. Arnavutköy ilçesi sınırları içinde yer alan İstanbul Havalimanı 200 milyon yolcu kapasitesi ile Asya ve Avrupa ile uzak kıta uçuşlarında önemli bir aktarma merkezi olması hedeflenmektedir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hezarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hezarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.

Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımadada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımadada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır

Su Kaynakları:

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmuştur. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük

çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindendir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

Ekonomik Durum:

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'ı sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

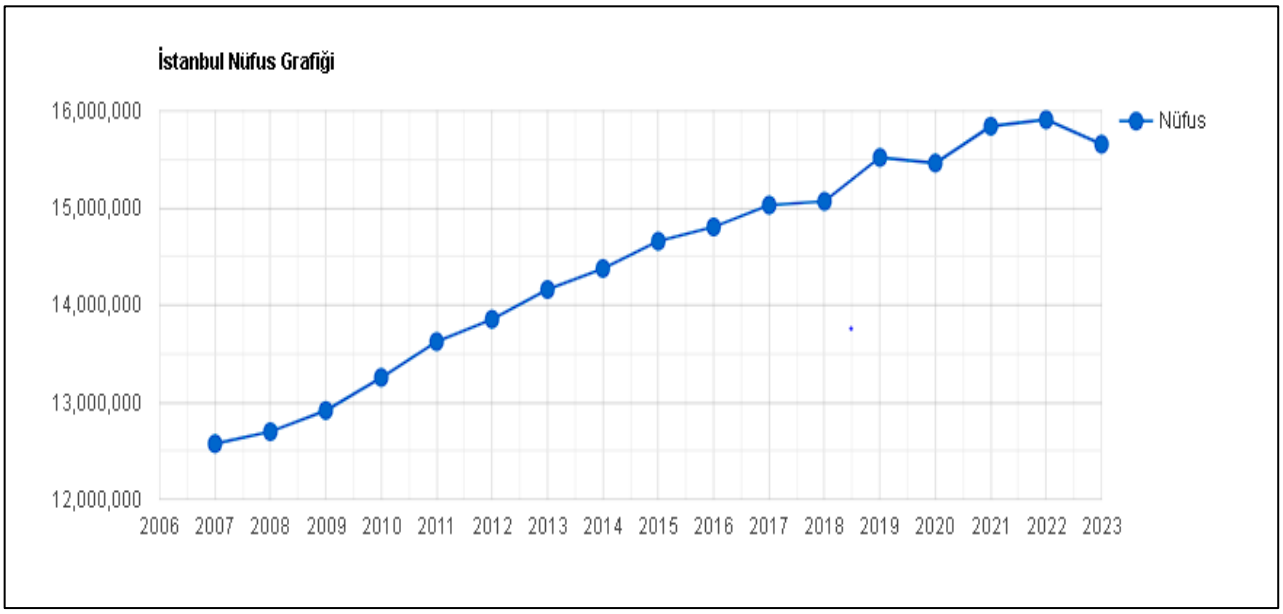
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m^3 tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul İlinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içerinde olduğu görülmektedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüş, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km2 olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2947 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2947/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

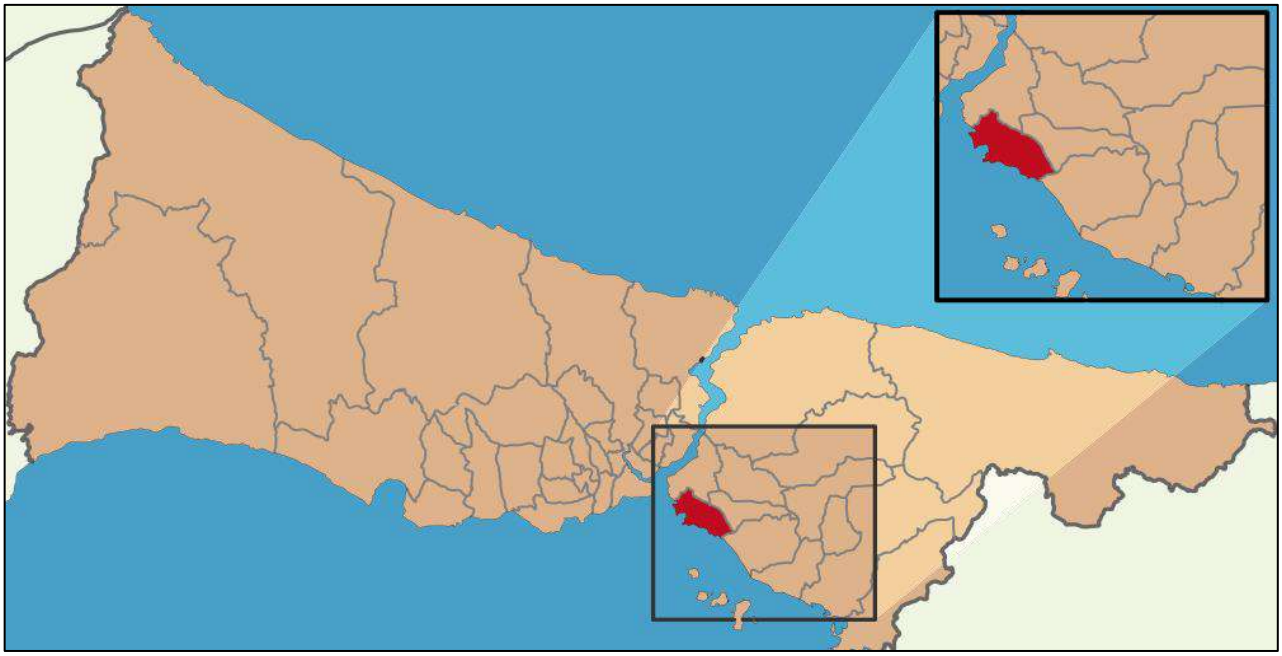
(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

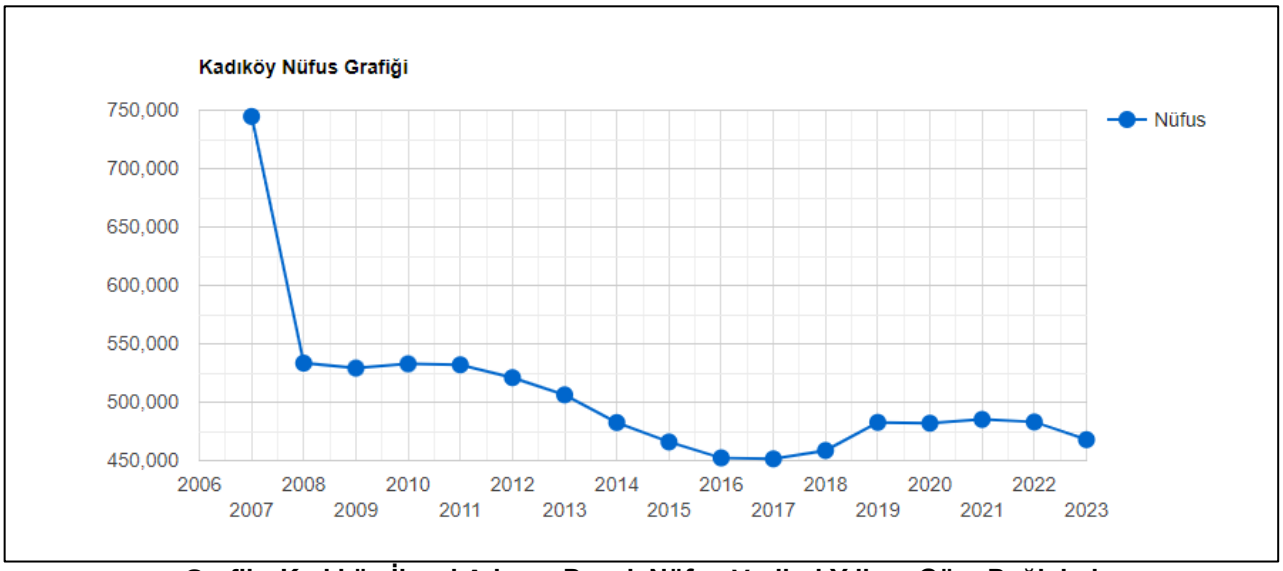
4.2.2 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur. Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır. Kadıköy, ancak 19. yüzyılda sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy, bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır. Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Coğrafi Özellikler Beyoğlu İlçesi, İstanbul İlinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir.

Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.





Grafik. Kadıköy İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

İklim

Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açılan güney ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 km²'dir. İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

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

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

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

Ulaşım

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir. Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşımıştır. Günümüzde ilçede banliyö taşımacılığı Marmaray ile

gerçekleştirilmekte olup Ayrılık Çeşmesi-Bostancı arasındaki istasyonlar (Ayrılık Çeşmesi ve Bostancı istasyonları dahil) Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir. İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy - Sabiha Gökçen Havalimanı metrosu (M4 hattı) geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır. Kadıköy'ün en doğusundan da Bostancı-Parseller metrosu (M8 hattı) geçmekte olup Emin Ali Paşa ve Ayşekadın istasyonları ilçe sınırları içindedir. Hattın güneydeki ilk istasyonu olan Bostancı istasyonu ise Kadıköy-Maltepe sınırında yer almakta olup Maltepe ilçesi sınırları dahilindedir.

Eğitim ve Sağlık

2020 verilerine göre Kadıköy'de 99 anaokulu, 48 ilkokul, 45 ortaokul, 67 lise, 5 halk eğitim merkezi ve 23 özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi bulunur. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Doğuş Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir.

Kültürel Yapı

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'lere kadar ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu, günümüzde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi ise Göztepe'dedir. Kadıköy'ün sembollerinden biri sayılan Kadıköy Boğa Heykeli ilçeye 1969 yılında taşınmış, şu anda bulunduğu Altıyol'a ise 1990'larda nakledilmiştir

Ekonomik Yapı

Kadıköy ilçesinde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır. Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Hasanpaşa Mahallesi, Kurbağalıdere Caddesi, No: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, Zühtüpaşa Mahallesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No: 8, 8/3, / İSTANBUL adresinde yer alan Söğütlüçeşme YHT Yüksek Hızlı Tren İstasyonu Kadıköy adı altında işletilen işyerleridir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Kadıköy Belediyesi'nin bulunduğu Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinden güney yönde ilerlenir, Fenerbahçe Köprülü Kavşağı'na geçilir, 3479 ada 1 parsel ve 3479 ada 2 parsel kavşağın sağ tarafında konumludur. Kavşak üzerinden kuzey yönde ilerlenirken Bağdat Caddesi'ne oradan da Taşköprü Caddesi'ne geçilir 3478 ada 1 parsel caddenin sağ tarafında konumludur.

Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle işyeri amaçlı yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, orta/yüksek gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3478 Ada 1 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorf bir formdadır. Parsel, kuzeybatı cephesinde yer alan Taşköprü Caddesi Kavşağı'na 85 m cepheli, batı cephesinde yer alan Taşköprü Caddesi Kavşağı'na 240 m, kuzeydoğu cephesinde, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'ne 125 m cephelidir. Parsel 23.448,54 m² yüz ölçümüne sahiptir.

3479 Ada 1 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak yamuk bir formdadır. Parsel, güneybatı cephesinde yer alan 3479 ada 3 parsel ve 551 ada 1 parsele cepheli, doğu cephesinde yer alan 3479 ada 2 parsele cepheli olup kuzeydoğu cephesinde yer alan isimsiz sokak'a yaklaşık 25 m cephelidir. Parsel 12.610,83 m² yüz ölçümüne sahiptir.

3479 Ada 2 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak yamuk bir formdadır. Parsel, batı cephesinde yer alan 3479 ada 1 parsel kuzeydoğu cephesinde yer alan isimsiz sokak'a yaklaşık 85 m cepheli ve aynı cepheden 1264 ada 95 parsele cephelidir. Parsel 4.628,84 m² yüz ölçümüne sahiptir.

PARSEL ÖZELLİKLERİ			
Ada / Parsel No	3478 / 1	3479 / 1	3479 / 2
Yüz ölçümü (m²)	23.448,54	12.610,83	4.628,84
Arazinin geometrik şekli	Amorf	Yamuk	Yamuk
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet		
Yola cephesi (m)	Taşköprü Caddesi Kavşağı: ~85 m Taşköprü Caddesi Kavşağı: ~240 m Fahrettin Kerim Gökay Caddesi: ~125 m	İsimsiz Sokak: ~ 25 m	İsimsiz Sokak: 85 m
Yoldan derinliği (m)	~Değişkenlik göstermektedir.		
Eğim – Topografik Yapı	Düz		
Arazi Yapısı	Engebesiz		
Altyapı hizmetleri var mı?	Evet		
Arazinin üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Evet		
Arazinin üzerinde yapı var mı?	Evet		
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet		
İmarlı alanda mı?	Evet		
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet		
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır		
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır		
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır		
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Evet		

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ (PROJENİN TAMAMI)			
Yapının İnşaat Tarzı	Çelik	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	3/A
Yapım Yılı	İnşaat Halinde	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 2 (ZK + 1NK) B Blok: 2 (ZK + 1NK) C Blok: 2 (ZK + 1NK) D Blok: 2 (ZK + 1NK)) E Blok: 2 (ZK + 1NK) F Blok: 2 (ZK + 1NK) GH BLOK: 3 (BK+ZK + 1NK) K BLOK: 1 (ZK) L Blok: 1 (ZK) M Blok: 1 (ZK) N Blok: 1 (ZK) O Blok: 1 (ZK) YHT Blok: 1 (ZK)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	-
Otopark	Var	**Asansör**	Yok
Yüzme Havuzu	Yok	**Özel Güvenlik**	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında tamamlanması planlanmaktadır.			

Taşınmazlar üzerinde devam etmekte olan proje; mevcut tadilat ruhsat ve ekinde A, B, C, D, E , F, G, H, I, K, L, M, N, O ve YHT Blokları olmak üzere toplamda 15 adet blok, 149 adet iş yeri ve 1 gar binası için hazırlanmıştır. Tadilat ruhsatları incelendiğinde toplamda 23.979,69 m² kapalı alan bulunmaktadır.

A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, O Bloklar 3478 ada 1 parsel üzerinde, N Blok ve YHT Bloğu 3479 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmektedir.

G, H blok tek bir blok olarak ruhsatlandırılmış olup G ve H arası duvar ile ayrılmış farklı fonksiyonlarda kullanımı planlanmıştır.

A, B, C, D, E, F, H, I, J, K, L, M ve O Bloklar ticari üniteler olup caddeye ve sokağa bakan kısımlar restoran ve perakende alanları, köprü altında çarşı içine bakan kısımlar büfe, doğal yiyecek alanları ve perakende mağazalar olarak tasarlanmıştır.

G Blok; konserler, sergiler, tiyatro vb. organizasyonların düzenleneceği, sahne alanları, fuaye alanları ve bodrum katında sahneye hazırlanmak için prova odaları, sanatçıların kullanacağı alanlardan oluşacaktır. Söz konusu blok yüksek tavanlı olarak planlanmıştır.

YHT bloğu ise gar alanı olup yeni YHT hizmet binası ve kısmen ticari üniteler olarak planlanmıştır.

Söz konusu projede 3479 ada 1 parsel üzerinde açık otopark alanı oluşturulacak, açık otoparka giriş Taşköprü Caddesi üzerinden sağlanacaktır. Proje kapsamında açık alanlarda peyzaj çalışması yapılacaktır.

Mevcut durumda projenin tadilat ruhsatlarından farklı olarak ilerlediği, mevcut durumdaki proje için ruhsat ve proje onayının beklediği bilgisi alınmıştır. Mevcutta inşası devam eden proje için tarafımıza CAD ortamından kat planları ve metrekare cetvelleri gönderilmiştir.

Onay aşamasındaki projeye ait tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planlarında ölçeklendirme farklılıkları bulunması sebebi ile brüt alan ölçümleri net olarak yapılamamaktadır. Bu sebeple tarafımıza iletilen metrekare cetvelindeki brüt alanlar baz alınmıştır.

A Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/131 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: 1 Bodrum Kat + Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 3 kat olarak, yaklaşık brüt 3.721,14 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 bodrum kat + zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 3.852,81 m² kapalı, 538,45 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 4.391,26 m² kullanım alanlıdır.

B Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde, A Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/132 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 2 kat olarak, yaklaşık brüt 1.716,30 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 1.479,69 m² kapalı, 240,24 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.719,93 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

C Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/133 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 2 kat olarak, yaklaşık brüt 1.219,31 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 960,78 m² kapalı, 258,46 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.219,24 m² alandan oluşmaktadır.

D Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, C Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/134 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 2 kat olarak, yaklaşık brüt 1.107,52 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 866,25 m² kapalı, 244,99 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık 1.111,24 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

E Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, D Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/135 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 2 kat olarak, yaklaşık brüt 866,53 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak

üzere toplamda 709,75 m² kapalı, 142,87 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 852,62 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

F Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, D Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/136 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 717,39 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 612,98 m² kapalı, 74,37 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 687,35 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

GH Blok: 3478 Ada 1 parselin güneydoğu cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/137 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: 1 Bodrum Kat + Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 3 kat olarak, yaklaşık brüt 5.132,99 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 bodrum kat + zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 5.511,60 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

I Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, GH Bloğun batısında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/138 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 842,20 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletine yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 765,36 m² kapalı, 85,04 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 850,40 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

J Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, I Bloğun batısında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/139 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 740,22 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 669,43 m² kapalı, 74,38 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 743,81 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

K Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, I Bloğun batısında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/140 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 823,69 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletine yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 770,00 m² kapalı, 85,55 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 855,55 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

L Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, K Bloğun batısında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/141 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 774,76 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 758,09 m² kapalı, 84,23 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 842,32 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

M Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/142 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, 22 adet ayrı kiosk kabin şeklinde, toplamda yaklaşık brüt 340,00 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak 22 adet kiosk kabin şeklinde, toplamda yaklaşık brüt 44 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu kiosk kabinlerin açılışa yakın bir zaman içinde konumlandırılacağı bilgisi alınmıştır.

N Blok: 3479 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, mevcut YHT binasının bitişiğinde yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/143 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 1.169,68 m² kapalı alanlıdır Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 1.302,51 m² kapalı, 110,35 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.412,86 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

O Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/144 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, 24 adet ayrı kiosk kabin şeklinde, toplamda yaklaşık brüt 561,97 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletine yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak 14 adet kiosk kabin şeklinde, toplamda yaklaşık brüt 181,68 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu kiosk kabinlerin açılışa yakın bir zaman içinde konumlandırılacağı bilgisi alınmıştır.

YHT Blok: 3479 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, mevcut YHT binasının bitişiğinde yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/145 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 2.982,95 m² kapalı alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere yaklaşık brüt 3.077,13 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmaz başvuru aşamasında olan tadilat ruhsatına ve tarafımıza gönderilen kat planlarına uygundur.

Ek olarak parseller üzerinde henüz onay aşamasında olan proje ve tadilat ruhsatlarında P Blok olarak isimlendirilen, metrekare cetveline göre toplamda 461,31 m² kapalı alanlı 27 adet kiosk kabin olarak hizmet verecek destek hizmet alanlarının olacağı tespit edilmiş olup söz konusu kiosk kabinlerin açılışa yakın bir zaman içinde konumlandırılacağı bilgisi alınmıştır.

Parseller üzerinde yer alan inşası devam eden projenin henüz onay aşamasında olan proje ve tadilat ruhsatlarına uygun devam ettiği bilgisi verilmiş olup toplam inşaat alanı tarafımıza iletilen m² cetveline istinaden toplam brüt inşaat alanı 23.962,30 m²'dir.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
İlçe merkezine yakın konumda olması	3478 ada 1 parselin amorf formda olması
Konu taşınmazların Söğütlüçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması	İnşaat çalışmalarının devam ediyor olması
Bilinirliğinin yüksek olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	• İlçe merkezine yakın konumda olması • Ticari yoğun bölgede konumlanması • Ulaşım imkanının iyi olması • Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması • Konu taşınmazların Söğütlüçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması	**ZAYIF YANLAR**	• Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması • İnşaat çalışmalarının devam ediyor olması	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Bilinirliğinin yüksek olması, • Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması • Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması	**TEHDİTLER**	• Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	-	**Lejant**	Kısmen Park, Kısmen Ana İstasyon (Gar Alanı), Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı), Kısmen Hızlı Tren Hattı
İnşaat Nizamı	-	**H max**	6,50m (2 Kat) (Ana İstasyon (Gar Alanı))
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	0,60 (Ana İstasyon (Gar Alanı))
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 tarihli 1/1000 Ölçekli D-100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ, 17.12.2012 t. tarihli 1/1000 Ölçekli FENERBAHÇE STADI ÖNÜ - TAŞKÖPRÜ CADDESİ - O-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 tarihli 1/1000 Ölçekli HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI, 23.12.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve - (16.3.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI kapsamında "Kısmen Park" "Kısmen Ana İstasyon (Gar Alanı)", "Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)" "Kısmen Hızlı Tren Hattı" alanında kalmaktadır. "Ana İstasyon (Gar Alanı)" alanı KAKS: 0,60 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m²'si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebileceği belirtilmiştir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 tarihli 1/1000 Ölçekli D-100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ, 17.12.2012 t. tarihli 1/1000 Ölçekli FENERBAHÇE STADI ÖNÜ - TAŞKÖPRÜ CADDESİ - O-1 YOLU

KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 tarihli 1/1000 Ölçekli HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI, 23.12.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve - (16.3.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI kapsamında “Kısmen Park” “Kısmen Ana İstasyon (Gar Alanı)”, “Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)” “Kısmen Hızlı Tren Hattı” alanında kalmaktadır. “Ana İstasyon (Gar Alanı)” alanı KAKS: 0,60 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m²’si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebileceği belirtilmiştir.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Konu parseller üzerinde mevcut durumda inşası devam eden proje için düzenlenen ruhsatlar;

3478 ada 1 parsel (Eski 3453 ada 1 parsel) için düzenlenen ruhsatlar;

- 10.02.2021 tarih, 2021/43 sayılı, A01 Blok, 2.099,82 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 10.02.2021 tarih, 2021/44 sayılı, A02 Blok, 3.212,41 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 10.02.2021 tarih, 2021/45 sayılı, A03 Blok, 775,52 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 10.02.2021 tarih, 2021/46 sayılı, A04 Blok, 1.579,76 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 10.02.2021 tarih, 2021/47 sayılı, A05 Blok, 3.971,65 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 10.02.2021 tarih, 2021/48 sayılı, A06 Blok, 4.444,39 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 10.02.2021 tarih, 2021/49 sayılı, A07 Blok, 4.478,61 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/131 sayılı, A Blok, 3.721,14 inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/132 sayılı, B Blok, 2.031,26 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/133 sayılı, C Blok, 1.518,05 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/134 sayılı, D Blok, 1.107,52 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/135 sayılı, E Blok, 866,53 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/136 sayılı, F Blok, 1.432,46 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/137 sayılı, GH Blok, 5.132,99 m² inşaat alanı ve 3 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/138 sayılı, I Blok, 842,20 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/139 sayılı, J Blok, 740,22 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/140 sayılı, K Blok, 823,69 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/141 sayılı, L Blok, 774,76 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/142 sayılı, M Blok, 340,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/144 sayılı, O Blok, 561,97 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

3479 ada 1 parsel (Eski 3454 ada 1 parsel) için düzenlenen ruhsatlar;

- Bila tarih, Bila sayılı, B Blok, 4.468,32 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/143 sayılı, N Blok, 1.169,98 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/145 sayılı, YHT Blok, 2.916,92 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Taşınmazların mevcut durumda son tadilat projesi ve ruhsatından kısmen farklı olarak devam ettiği, mevcut durumdaki proje için yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Yetkilisi tarafından tarafımıza gönderilen henüz onay aşamasında olan tadilat ruhsatına ek olacağı bilgisi alınan kat planları ve metrekare cetvellerine göre; rapora konu taşınmazlar üzerinde devam eden projeler mevcut durumda inşa aşamasında olup natamam vaziyette teslim edileceği, dış duvarların örülmeyeceği, yalnızca iç duvarların örülüp, kaba inşaat seviyesinde bırakılacağı, O, M ve P olarak isimlendirilen kiosk kabinlerinin ise açılışa yakın bir zamanda yerleştirileceği bilgisi alınmıştır.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların mevcut durumda son tadilat projesi ve ruhsatından kısmen farklı olarak devam ettiği, mevcut durumdaki proje için yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazların ruhsat belgelerinin arka sayfasında yer alan belirtme gereği, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. Maddesi hükümleri kapsamında ve 3194 sayılı İmar Kanunun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecek olup herhangi bir yapı denetim firma bilgisi bulunmamaktadır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Akfen GYO A.Ş. tarafından inşaası devam eden Söğütlüçeşme YHT İstasyonu ve Terminal projesi bulunmaktadır. Değerleme çalışması, proje için hazırlanan ve onaylanan yasal evraklara göre yapılmıştır. Projede değişiklik ya da tadilat olması durumunda değişiklik olacağı muhakkaktır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-023 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-023	03.07.2024	2.534.350.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi'nde, 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde, 12.610,83 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Kargir Ev Ve Arsası" nitelikli, 4.628,84 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli, taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde mevcut durumda 15 bloklta toplam 149 adet iş yeri ve 1 adet gar binası için geliştirilen projesinin inşası devam etmektedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde 06.09.2022 tarihli sözleşmeye göre inşa edilen proje Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Proje tamamlanmasının ardından, projede yer alan ticari üniteler 28 yıl süre ile yüklenici firma kullanımında olacaktır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

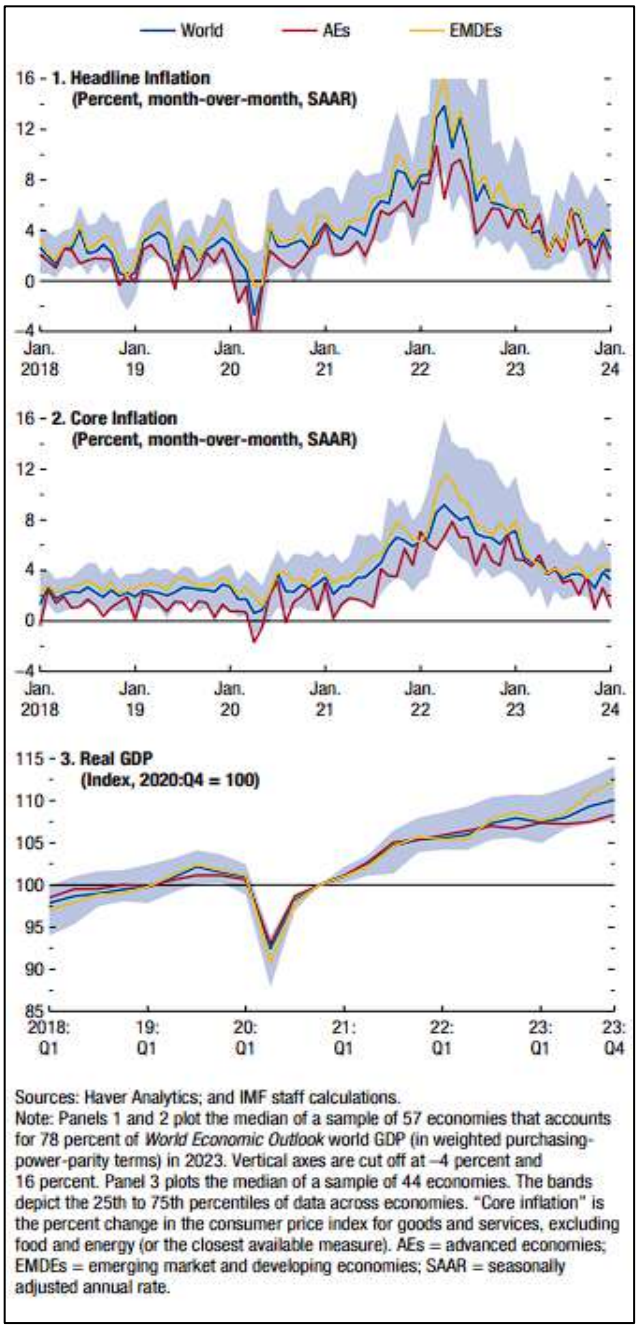
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

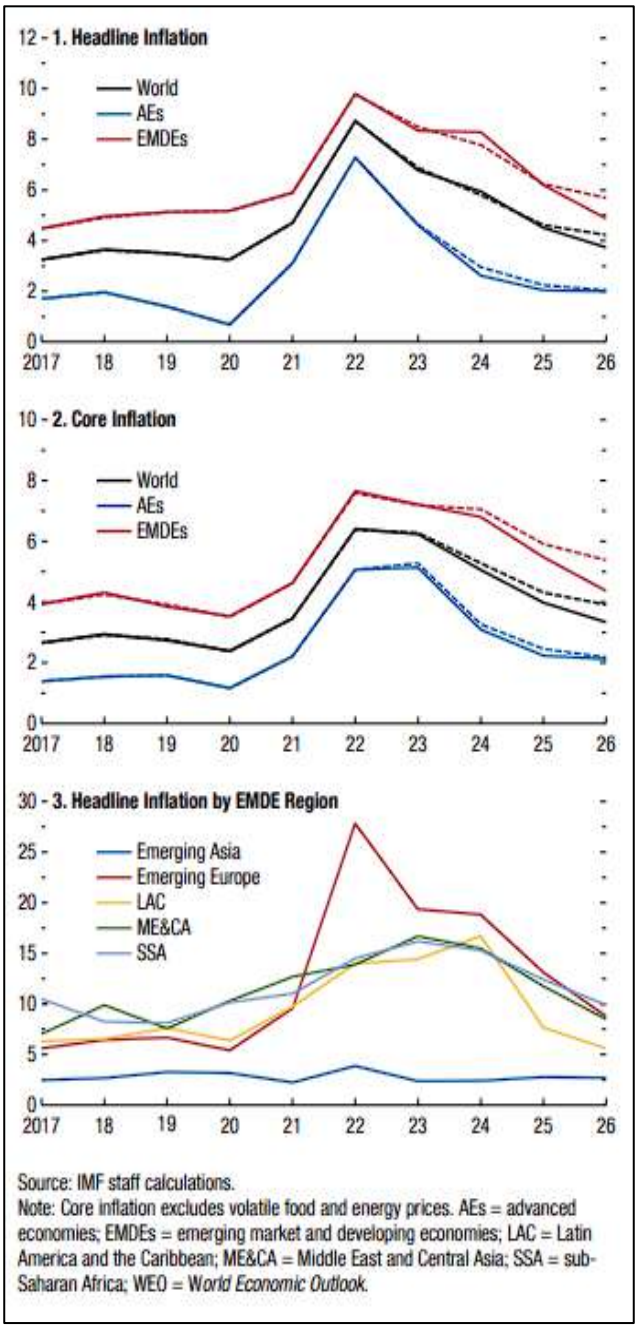
2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



Sources: Haver Analytics; and IMF staff calculations.
Note: Panels 1 and 2 plot the median of a sample of 57 economies that accounts for 78 percent of *World Economic Outlook* world GDP (in weighted purchasing-power-parity terms) in 2023. Vertical axes are cut off at –4 percent and 16 percent. Panel 3 plots the median of a sample of 44 economies. The bands depict the 25th to 75th percentiles of data across economies. "Core inflation" is the percent change in the consumer price index for goods and services, excluding food and energy (or the closest available measure). AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; SAAR = seasonally adjusted annual rate.



Source: IMF staff calculations.
Note: Core inflation excludes volatile food and energy prices. AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; LAC = Latin America and the Caribbean; ME&CA = Middle East and Central Asia; SSA = sub-Saharan Africa; WEO = *World Economic Outlook*.

**Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

Enflasyon Grafikleri

		Projections		Difference from January 2024 WEO *Update*[1]		Difference from October 2023 WEO[1]	
	2023	2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	**3.2**	**3.2**	**3.2**	**0.1**	**0.0**	**0.3**	**0.0**
Advanced Economies	**1.6**	**1.7**	**1.8**	**0.2**	**0.0**	**0.3**	**0.0**
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	–0.1	–0.2	–0.4	–0.3
Germany	–0.3	0.2	1.3	–0.3	–0.3	–0.7	–0.7
France	0.9	0.7	1.4	–0.3	–0.3	–0.6	–0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	–0.4	0.0	–0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	–0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	–0.1	–0.1	–0.1	–0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	–0.2	0.0	–0.4	–0.1
Other Advanced Economies[2]	1.8	2.0	2.4	–0.1	–0.1	–0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	**4.3**	**4.2**	**4.2**	**0.1**	**0.0**	**0.2**	**0.1**
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India[3]	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	–0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	–0.3	–0.1	0.3	–0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	–0.1	0.0	–0.6	0.3
Saudi Arabia	–0.8	2.6	6.0	–0.1	0.5	–1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	–0.1	–0.2	–0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	–0.1	0.2	–0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	–0.1	–0.1	–0.9	–0.4
Memorandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	–0.1	–0.1	–0.4	–0.3
ASEAN-5[4]	4.1	4.5	4.6	–0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	–0.2	0.0	–0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies[5]	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries[5]	4.0	4.7	5.2	–0.2	–0.1	–0.3	–0.1
World Trade Volume (goods and services)	**0.3**	**3.0**	**3.3**	**–0.3**	**–0.3**	**–0.5**	**–0.4**
Imports							
Advanced Economies	–1.0	2.0	2.8	–0.7	–0.4	–1.0	–0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	–0.3	0.5	–0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	–0.1	–0.3	–0.6	–0.4
Emerging Market and Developing Economies	–0.1	3.7	3.9	–0.4	–0.4	–0.5	–0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil[6]	–16.4	–2.5	–6.3	–0.2	–1.5	–1.8	–1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	–5.7	0.1	–0.4	1.0	0.0	2.8	–0.3
World Consumer Prices[7]	**6.8**	**5.9**	**4.5**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**–0.1**
Advanced Economies[8]	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	–0.4	–0.2
Emerging Market and Developing Economies[7]	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

[1]Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO *Update*, and October 2023 WEO forecasts.

[2]Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

[3]For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

[4]Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

[5]Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

**Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

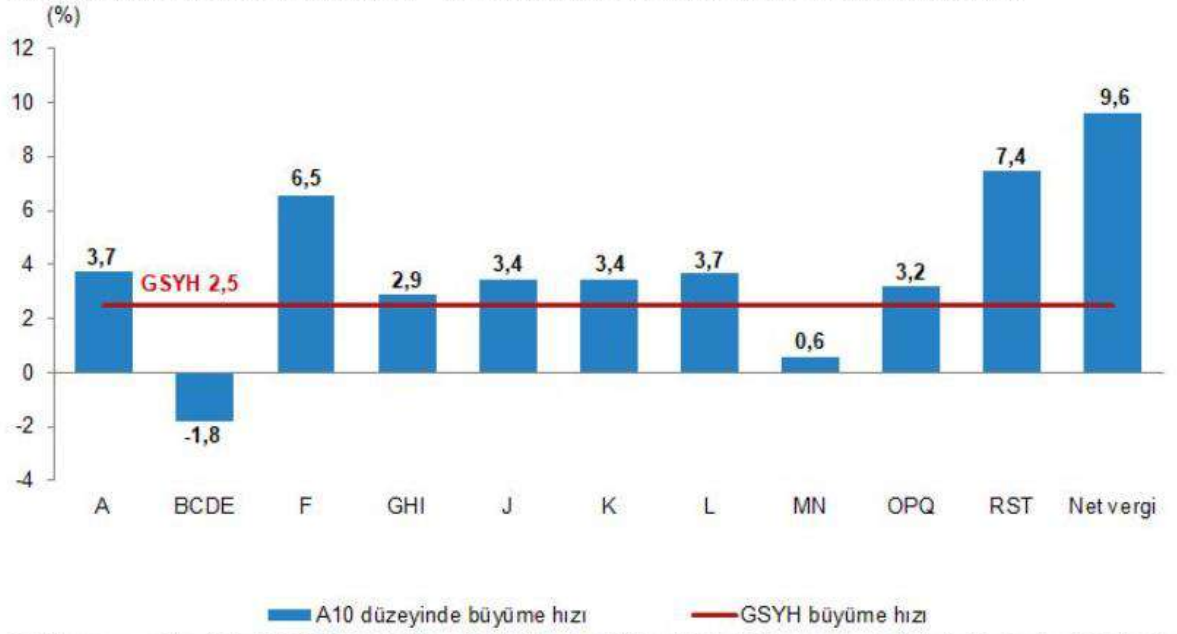
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10[(1)] düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024



1) **A**-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, **BCDE**-Sanayi, **F**-İnşaat, **GHI**- Hizmetler, **J**-Bilgi ve iletişim, **K**-Finans ve sigorta faaliyetleri, **L**-Gayrimenkul faaliyetleri, **MN**- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, **OPQ**- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, **RST**- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

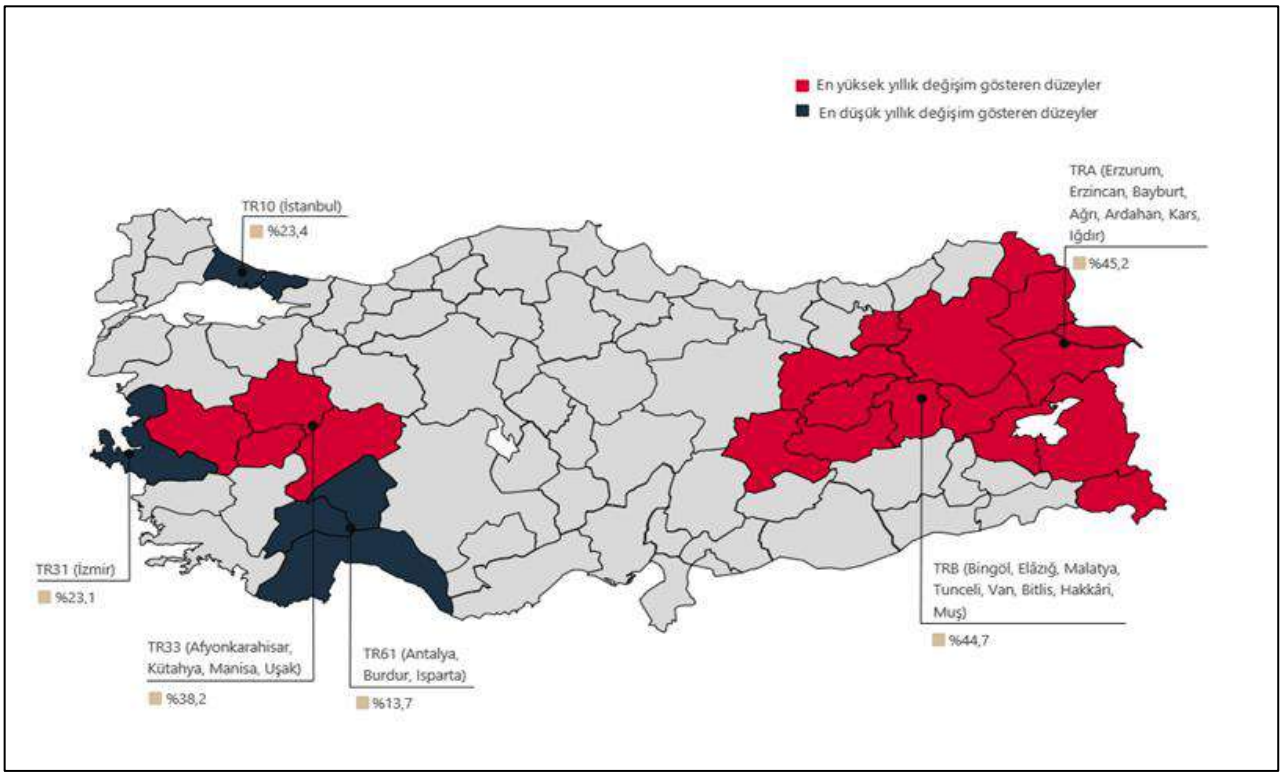


Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	**Su**	✓
Kanalizasyon	✓	**Isıtma Sistemi**	✓
Asansör	✓	**Klima Sistemi**	✓
Kapalı Otopark	×	**Yangın Merdiveni**	✓
Jeneratör	✓	**Kapalı Devre Kamera Sistemi**	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	×	**Sosyal Tesis**	×
Diğer Özellikler: Taşınmazların mevcut durumda inşaası devam etmekte olup söz konusu özelliklerü proje detaylarından ve ruhsat belgelerinden temin edilmiştir.			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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 karşı 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 gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede yeterli miktarda kiralık emsal taşınmaz bulunması ve bölgenin yerleşik bir gayrimenkul piyasasına sahip olması nedenleriyle değerleme konusu taşınmazın kira birim fiyatının belirlenmesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın niteliği gereği ticari birimler olması ve gelir getiren bir mülk olması sebebiyle “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerleme konusu taşınmazların “Ticari” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda, ticari haraketliliğin oldukça düşük olduğu Acıbadem Caddesi üzerinde konumlu, 30 üzeri bina içerisinde, 300 m² zemin kat, 80 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 245.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 326 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, konu taşınmazlara göre ticari haraketliliğin yüksek olduğu Kadıköy Rıhtımda üzerinde konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, 180 m² zemin katta yer alan dükkan için 320.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir.

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, konu taşınmazlara göre ticari haraketliliğin kısmen düşük olduğu Mahmut Baba Sokak üzerinde, köşe konumlu, 25 yıllık bina içerisinde, 65 m² zemin kat, 75 m² üst kat, 117 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 110.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Bodrum kat 1/4 oranında, üst kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 326 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, ticari haraketliliğin ve görünebilirliğin kötü olduğu Söğütlüçeşme Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık bina içerisinde, 50 m² zemin kat, 50 m² üst katlı olduğu beyan edilen dükkan için 65.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Üst kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 75 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 5: Taşınmazlara yakın konumda göre ticari haraketliliğin kısmen daha düşük olduğu Tulumbacı Asım Sokak üzerinde konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, bakımlı 20 m² zemin kat, 30 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 45.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. İstenilen kiranın yüksek olduğu düşünülmektedir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 25 m² olarak hesaplanmıştır.)



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için kira birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması neticesinde taşınmazların konumu, cephe uzunluğu, kullanım alanı ve rapor içerisinde belirtilen olumlu/olumsuz özellikler sonucunda taşınmazın zemin kat birim kira değerinin 1.600.- TL/m²/ay aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	**Emsal-2**	**Emsal-3**	**Emsal-4**	**Emsal-5**
Alan (m²)	380	180	257	100	40
Alan Düzeltmesi (m²) (zemine indirgenmiş)	326	180	120	75	25
Kira Bedeli (TL)	245.000	320.000	110.000	65.000	45.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	235.000	310.000	100.000	60.000	35.000
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum / Ticari Haraketlilik Şerefiyesi (%)	-100%	0%	-100%	-90%	-25%
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Birim Fiyat (TL/m²)	720,86	1.722,22	833,33	800,00	1.400,00
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m²)	1.441,72	1.722,22	1.666,67	1.520,00	1.750,00
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	**1.620,12**				

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, ilgili sözleşme ve projeden tespit edilen 14.559 m² alanlı ticari alanların inşasının tamamlanmış olduğu varsayımıyla günümüz itibariyle kira bedelinin yaklaşık ~1.600 TL/m² civarında olacağı kanaatine varılmıştır.

Kira Değeri

Taşınmaz	Kiralanabilir Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Ticari Üniteler	14.599,00	~ 1.600,00	23.295.000.-
		Kira Değeri (TL/ay)	**23.295.000.-**

Parseller üzerinde yer alan projenin tamamlanması halinde, %100 doluluk oranına sahip olduğu varsayımıyla kira getirisi tabloda gösterilmiştir.

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

Değerleme konusu proje içeriğinde yer alan parsellerin devlet kurumlarına ait olması, yapıların sözleşme gereği belli bir miktarı yüklenici kullanımında olacak olması, daha sonra yapının devredilecek olması gibi etkenler göz önüne alınarak maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu projenin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut ticari işletmeler de incelenerek rantbl bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Değerleme konusu proje ile ilgili Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne göre proje içerisinde bulunan ticari alanlar, çok amaçlı salon, depo, teknik hacim ve otopark alanları inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından işletilecek olup her türlü tasarruf ilgili firmaya ait olacaktır.

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Değerleme konusu proje içerisinde yer alacak olan ticari ünite toplam kiralanabilir alan 14.559 m² olacaktır.
- Söz konusu projenin 2025 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. 2024 yılı için birim değeri güncel emsaller dikkate alınarak 1.600.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu bedel üzerinden ilk yıl için %45, ikinci yıl için % 35, üçüncü yıl için %25, dördüncü yıl için %20, beşinci yıl için %17, altıncı yıl için %14 ve sonraki yıllar için %11 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- İlk yıl ticari ünitelerin doluluk oranı %75, 2025 yılı için %92,50, 2026 yılı için %95, 2027 yılı ve sonraki yıllar için maksimum %98 olarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu oranlar belirlenirken çevrede yer alan benzer işletmeler dikkate alınmıştır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince, 2022 yılı için her ay 17.059.-TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291.-TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılacaktır. Bu bedel paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu kira bedeli, 2025 için 4.314.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Firmadan alınan bilgiye göre 2025 yılı için inşaat maliyetine harcanacak olan bedel 82.800.000.-TL'dir. İnşaat çalışmalarının 2025 yılı tamamlanacak olması sebebiyle inşaat maliyeti sadece 2025 yılına yansıtılmıştır.
- İşletme giderleri her yıl için toplam gelirin %15 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası firmadan alınan bilgiye göre 2025 yılı için 4.000.000.-TL olup diğer yıllar için artış oranları kadar arttırılarak hesaplanmıştır.
- Toplam gelirin %1'i oranında yenileme maliyeti eklenmiştir.
- Projeksiyon 2025 yılı ve takip eden 27 yıl için 12'şer ay olmak üzere toplamda 27 yıl olarak oluşturulmuştur.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin altı aylık ortalamaları dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,50 civarındadır.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-3,19 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %23,19 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Ticari Ünite Fonksiyonu	
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	1.600,0
Artış Oranı (İlk yıl)	45,0%
Artış Oranı (İkinci yıl)	35,0%
Artış Oranı (Üçüncü yıl)	25,0%
Artış Oranı (Dördüncü yıl)	20,0%
Artış Oranı (Beşinci yıl)	17,0%
Artış Oranı (Altıncı yıl)	14,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	11,0%

NAKİT AKIŞ

Proje Nakit Akışı (TL)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Ticari Ünite Fonksiyonu														
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan (m²)		14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		2.320	3.132	3.915	4.698	5.497	6.266	6.955	7.721	8.570	9.513	10.559	11.720	13.010
Doluluk Oranı (%)		75,00%	92,50%	95,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Ticari Ünite Geliri (TL)		303.991.920	506.146.547	649.782.729	804.362.620	941.104.266	1.072.858.863	1.190.873.338	1.321.869.405	1.467.275.040	1.628.675.294	1.807.829.576	2.006.690.830	2.227.426.821
Loft Performans Alan Kira Geliri (TL)		40.000.000	50.000.000	62.500.000	75.000.000	87.750.000	102.667.500	120.120.975	140.541.541	164.433.603	192.387.315	225.093.159	263.358.996	308.130.025
Toplam Gelirler (TL)		**343.991.920**	**556.146.547**	**712.282.729**	**879.362.620**	**1.028.854.266**	**1.175.526.363**	**1.310.994.313**	**1.462.410.946**	**1.631.708.642**	**1.821.062.609**	**2.032.922.735**	**2.270.049.825**	**2.535.556.846**
TCDD Kira Değeri (TL)		4.314.000	5.823.900	7.279.875	8.735.850	10.220.945	11.651.877	12.933.583	14.356.277	15.935.468	17.688.369	19.634.090	21.793.840	24.191.162
İşletme Gideri (TL)		51.598.788	83.421.982	106.842.409	131.904.393	154.328.140	176.328.954	196.649.147	219.361.642	244.756.296	273.159.391	304.938.410	340.507.474	380.333.527
Yenileme maliyeti (TL)		3.439.919	5.561.465	7.122.827	8.793.626	10.288.543	11.755.264	13.109.943	14.624.109	16.317.086	18.210.626	20.329.227	22.700.498	25.355.568
Bina Sigortası (TL)		4.000.000	5.400.000	6.750.000	8.100.000	9.477.000	10.803.780	11.992.196	13.311.337	14.775.584	16.400.899	18.204.998	20.207.547	22.430.378
İnşaat maliyeti (TL)		82.800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Giderleri (TL)	**0**	**146.152.707**	**100.207.347**	**127.995.112**	**157.533.869**	**184.314.627**	**210.539.875**	**234.684.869**	**261.653.366**	**291.784.435**	**325.459.285**	**363.106.725**	**405.209.359**	**452.310.635**
Net Gelir (TL)	**0**	**197.839.213**	**455.939.199**	**584.287.617**	**721.828.751**	**844.539.639**	**964.986.488**	**1.076.309.444**	**1.200.757.580**	**1.339.924.207**	**1.495.603.324**	**1.669.816.010**	**1.864.840.466**	**2.083.246.211**
Net Nakit Akışları	0	197.839.213	455.939.199	584.287.617	721.828.751	844.539.639	964.986.488	1.076.309.444	1.200.757.580	1.339.924.207	1.495.603.324	1.669.816.010	1.864.840.466	2.083.246.211

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051
14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00
14.441	16.029	17.792	19.750	21.922	24.333	27.010	29.981	33.279	36.940	41.003	45.514	50.520	56.077
98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
2.472.443.771	2.744.412.586	3.046.297.971	3.381.390.747	3.753.343.730	4.166.211.540	4.624.494.809	5.133.189.238	5.697.840.055	6.324.602.461	7.020.308.731	7.792.542.692	8.649.722.388	9.601.191.850
360.512.129	421.799.191	493.505.054	577.400.913	675.559.068	790.404.109	924.772.808	1.081.984.185	1.265.921.497	1.481.128.152	1.732.919.937	2.027.516.327	2.372.194.102	2.775.467.099
2.832.955.901	**3.166.211.777**	**3.539.803.024**	**3.958.791.660**	**4.428.902.798**	**4.956.615.649**	**5.549.267.617**	**6.215.173.424**	**6.963.761.552**	**7.805.730.612**	**8.753.228.668**	**9.820.059.018**	**11.021.916.490**	**12.376.658.950**
26.852.190	29.805.931	33.084.583	36.723.887	40.763.515	45.247.502	50.224.727	55.749.447	61.881.886	68.688.894	76.244.672	84.631.586	93.941.060	104.274.577
424.943.385	474.931.767	530.970.454	593.818.749	664.335.420	743.492.347	832.390.143	932.276.014	1.044.564.233	1.170.859.592	1.312.984.300	1.473.008.853	1.653.287.473	1.856.498.842
28.329.559	31.662.118	35.398.030	39.587.917	44.289.028	49.566.156	55.492.676	62.151.734	69.637.616	78.057.306	87.532.287	98.200.590	110.219.165	123.766.589
24.897.719	27.636.468	30.676.480	34.050.892	37.796.491	41.954.105	46.569.056	51.691.652	57.377.734	63.689.285	70.695.106	78.471.568	87.103.440	96.684.819
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
505.022.853	**564.036.283**	**630.129.547**	**704.181.446**	**787.184.453**	**880.260.110**	**984.676.602**	**1.101.868.847**	**1.233.461.468**	**1.381.295.076**	**1.547.456.365**	**1.734.312.596**	**1.944.551.139**	**2.181.224.827**
2.327.933.047	**2.602.175.494**	**2.909.673.477**	**3.254.610.215**	**3.641.718.344**	**4.076.355.539**	**4.564.591.016**	**5.113.304.577**	**5.730.300.083**	**6.424.435.536**	**7.205.772.304**	**8.085.746.422**	**9.077.365.351**	**10.195.434.122**
2.327.933.047	**2.602.175.494**	**2.909.673.477**	**3.254.610.215**	**3.641.718.344**	**4.076.355.539**	**4.564.591.016**	**5.113.304.577**	**5.730.300.083**	**6.424.435.536**	**7.205.772.304**	**8.085.746.422**	**9.077.365.351**	**10.195.434.122**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	20,50%	20,50%	20,50%
Risk Primi	1,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	21,69%	23,19%	23,69%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**4.506.967.589**	**3.997.383.204**	**3.847.461.318**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**4.506.970.000**	**3.997.380.000**	**3.847.460.000**
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**122.684.643**	**108.813.193**	**104.732.153**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**122.680.000**	**108.810.000**	**104.730.000**

Kira Analizi		
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	**0**	**343.991.920**

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	20,50%	20,50%	20,50%
Risk Primi	1,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	21,69%	23,19%	23,69%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**282.678.873**	**279.236.886**	**278.108.109**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**282.679.000**	**279.237.000**	**278.108.000**
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**7.694.835**	**7.601.140**	**7.570.407**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**7.690.000**	**7.600.000**	**7.570.000**

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362

Sabit Kira Analizindeki Varsayımlar:

- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan ve Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm") arasında 08.08.2024 tarihinde, başlangıç tarihi 01.11.2024 olan, her yıl karşılıklı mutabakat ile uzatılacak iki ayrı kira sözleşmesi imzalanmıştır.

- 3478 ada 1 parsele dair yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 7 Milyon Euro+KDV, 3479 ada 1 ve 2 parsele dair yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 1 Milyon Euro+KDV olup toplam yıllık kira bedeli 8 Milyon Euro+KDV'dir.

- Sözleşmede belirtildiği üzere kira artışları Takip eden yıllarda EUROSTAT tarafından yayınlanan önceki yıla ait "Tüm Kalemler İçin Euro Bölgesi Tüketici Fiyat Endeksi" oranında kira artışı uygulanacak olup, kira ödemeleri aylık, peşin olarak yapılacaktır. Projeksiyonda ilk yıl için %2, ikinci yıl için %1,5, üçüncü yıl ve sonraki yıllarda %1 olarak baz alınmıştır.

- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince, 2022 yılı için her ay 17.059 TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılacaktır. Bu bedel paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu kira bedeli, inşaat çalışmalarının tamamlanacağı göz önünde bulundurularak 2025 için 4.314.000.-TL (117.432.-Eur) olarak hesaplanmıştır.

- Bina sigortası firmadan alınan bilgiye göre 2025 yılı için bütçelenen bedel 100.000.-Eur olup diğer yıllar için artış oranları kadar arttırılarak hesaplanmıştır.

- Toplam gelirin %1'i oranında öngörülmeyen giderler için diğer gider kalemi eklenmiştir.

- Projeksiyon 2025 yılı ve takip eden 27 yıl için 12'şer ay olmak üzere toplamda 27 yıl olarak oluşturulmuştur.

- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %8 olarak alınmıştır.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NAKİT AKIŞI														
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**	**31.12.2030**	**31.12.2031**	**31.12.2032**	**31.12.2033**	**31.12.2034**	**31.12.2035**	**31.12.2036**	**31.12.2037**
Ticari Ünite Fonksiyonu														
Yıllık Ticari Ünite Geliri (EUR)	8.000.000	8.160.000	8.282.400	8.365.224	8.448.876	8.533.365	8.618.699	8.704.886	8.791.934	8.879.854	8.968.652	9.058.339	9.148.922	9.240.412
Toplam Gelirler (EUR)	**0**	**8.160.000**	**8.282.400**	**8.365.224**	**8.448.876**	**8.533.365**	**8.618.699**	**8.704.886**	**8.791.934**	**8.879.854**	**8.968.652**	**9.058.339**	**9.148.922**	**9.240.412**
TCDD Kira Değeri (EUR)		117.432	119.780	122.176	124.620	127.112	129.654	132.247	134.892	137.590	140.342	143.149	146.012	148.932
Bina Sigortası (EUR)		100.000	102.000	104.040	106.121	108.243	110.408	112.616	114.869	117.166	119.509	121.899	124.337	126.824
Diğer Giderler	0	81.600	82.824	83.652	84.489	85.334	86.187	87.049	87.919	88.799	89.687	90.583	91.489	92.404
Toplam Giderleri(EUR)	**0**	**299.032**	**304.604**	**309.868**	**315.229**	**320.689**	**326.249**	**331.912**	**337.680**	**343.555**	**349.538**	**355.632**	**361.838**	**368.160**
Net Gelir (EUR)	**0**	**7.860.968**	**7.977.796**	**8.055.356**	**8.133.647**	**8.212.676**	**8.292.449**	**8.372.973**	**8.454.254**	**8.536.299**	**8.619.115**	**8.702.707**	**8.787.084**	**8.872.251**
Net Nakit Akışları	**0**	**7.860.968**	**7.977.796**	**8.055.356**	**8.133.647**	**8.212.676**	**8.292.449**	**8.372.973**	**8.454.254**	**8.536.299**	**8.619.115**	**8.702.707**	**8.787.084**	**8.872.251**

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
31.12.2038	**31.12.2039**	**31.12.2040**	**31.12.2041**	**31.12.2042**	**31.12.2043**	**31.12.2044**	**31.12.2045**	**31.12.2046**	**31.12.2047**	**31.12.2048**	**31.12.2049**	**31.12.2050**	**31.12.2051**
9.332.816	9.426.144	9.520.405	9.615.609	9.711.765	9.808.883	9.906.972	10.006.042	10.106.102	10.207.163	10.309.235	10.412.327	10.516.450	10.621.615
9.332.816	**9.426.144**	**9.520.405**	**9.615.609**	**9.711.765**	**9.808.883**	**9.906.972**	**10.006.042**	**10.106.102**	**10.207.163**	**10.309.235**	**10.412.327**	**10.516.450**	**10.621.615**
151.911	154.949	158.048	161.209	164.433	167.722	171.076	174.498	177.988	181.547	185.178	188.882	192.659	196.513
129.361	131.948	134.587	137.279	140.024	142.825	145.681	148.595	151.567	154.598	157.690	160.844	164.061	167.342
93.328	94.261	95.204	96.156	97.118	98.089	99.070	100.060	101.061	102.072	103.092	104.123	105.165	106.216
374.599	**381.158**	**387.839**	**394.643**	**401.575**	**408.635**	**415.827**	**423.153**	**430.615**	**438.217**	**445.960**	**453.849**	**461.885**	**470.071**
8.958.216	**9.044.986**	**9.132.567**	**9.220.966**	**9.310.191**	**9.400.248**	**9.491.145**	**9.582.889**	**9.675.487**	**9.768.946**	**9.863.274**	**9.958.478**	**10.054.566**	**10.151.544**
8.958.216	**9.044.986**	**9.132.567**	**9.220.966**	**9.310.191**	**9.400.248**	**9.491.145**	**9.582.889**	**9.675.487**	**9.768.946**	**9.863.274**	**9.958.478**	**10.054.566**	**10.151.544**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**98.637.248**	**94.054.251**	**89.803.424**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**98.640.000**	**94.050.000**	**89.800.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**3.623.557.663**	**3.455.195.767**	**3.299.036.550**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**3.623.560.000**	**3.455.200.000**	**3.299.040.000**

Kira Analizi		
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	**0**	**8.160.000**

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**7.590.698**	**7.555.556**	**7.520.737**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**7.591.000**	**7.556.000**	**7.521.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**278.864.494**	**277.578.727**	**276.292.960**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**278.860.000**	**277.580.000**	**276.290.000**

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	108.810.000
TAŞINMAZIN SABİT KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	94.050.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	**101.430.000**
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	**3.726.290.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	**7.556.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	**277.580.000**
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	**36,7362**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ticari ünite nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değerin ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu proje içeriğinde yer alan parsellerin devlet kurumlarına ait olması, yapıların sözleşme gereği belli bir miktarı yüklenici kullanımında olacak olması, daha sonra yapının devredilecek olması gibi etkenler göz önüne alınarak arsa ve proje değeri tespiti yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerleme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu proje içerisindeki kiralanabilir alanlar değerlemede dikkate alınmıştır.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği arsadır. Gayrimenkuller üzerinde YHT istasyonu inşaatı devam etmektedir. III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Aynı tebliğin 26. maddesine göre: “Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş., devlet kurumları ile 06.09.2022 tarihinde noter onaylı "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi" imzalamıştır. Değerleme raporunun konusu Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ‘nin anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydalarının değerinin tespit edilmesidir. Anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydaların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için yukarıda belirtilen tebliğ hükümleri uyarınca sözleşmenin tapu siciline şerhi zorunludur. Diğer yandan 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü’nde hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmamakta olup, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı’nın 07.08.2012 tarihli yazısında “arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı” belirtilmiştir. Bu nedenle değerleme konusu sözleşmenin şerh edilmemiş olmasının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaya engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerleme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın kira değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (TL)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)**
Taşınmaz Değeri (TL)	3.726.290.000.-	4.471.550.000.-
	Üçmilyaryediyüzyirmialtımilyonikiyüzdoksanbin Türk Lirası	**Dörtmilyardörtyüzyetmişbirmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	277.580.000.-	333.095.000.-
	İkiyüzyetmişyedimilyonbeşyüzseksenbin Türk Lirası	**Üçyüzotuzüçmilyondoksanbeşbin Türk Lirası**

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (EUR)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)**
Taşınmaz Değeri (EUR)	101.430.000.-	121.715.000.-
	Yüzbirmilyondörtyüzotuzbin Euro	**Yüzyirmibirmilyonyediyüzonbeşbin Euro**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	7.556.000.-	9.065.000.-
	Yedimilyonbeşyüzellialtıbin Euro	**Dokuzmilyonaltmışbeşbin Euro**

**Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.*

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nurullah KİBAR	Merve GÜNEŞ	Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 924076	Lisans No: 409249	Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.