

LİDER

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada 2861,81 m² Yüzölçümlü 54 No.lu
Parselde B blokta Kain 28 Bağımsız Bölüm Numaralı “Dükkan” nitelikli Taşınmaz**

HAZIRLAYAN

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR TARİHİ: 28.01.2026

RAPOR NO: 2026-OZ-011

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	08.01.2026 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	28.01.2026 tarih ve 2025-OZ-137 sayılı Rapor. Bu Rapor, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü Parsel 54 deki, "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "dükkan" Nitelikli taşınmazın 31.12.2025 tarihi itibarıyla Pazar satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Acıbadem Mahallesi, Sur yapı Excellence Projesi Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d (tapuda 28 nolu dükkan) Kadıköy/ İstanbul (UAVT: 545727620)
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet "dükkan" Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü Parsel 54 deki, "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B lok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "1 dükkan" Nitelikli Taşınmaz Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) Mülkiyetindedir.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planına ve Plan notu tadilatlarına göre; H: 12,50 m., max TAKS: 0,25, ayrık nizam yapılanma şartlarında KONUT ALANINDA (Ön Bahçe: 3,00 m, Yan Bahçe: 3,00 m, Arka Bahçe: 5,00 m çekme mesafesi) kalmaktadır. 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planını, 30.12.2022 tarihinde onaylanmış olup, askı süresinde itirazlar bulunmaktadır. Parsel Ayrıca 23.02.2011-20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup Karayolu Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir
Resmi Evrak	27.10.2017-000165-17B nolu isim değişikliği, 28.10.2022-00165-17B nolu yenileme ruhsatına sahiptir, henüz iskan almamıştır. B blok Ruhsat belgesi; 4A yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir.

31.12.2025 tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için;

Yasal-Mevcut Durum Pazar Satış Değeri;

58.230.000-TL (Elli Sekiz milyon iki yüz otuz bin Türk Lirası) (KDV Hariç)

69.876.000-TL (Altmış dokuz milyon sekiz yüz yetmiş altı bin Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme Uzmanı Engin Akkoç SPK L.No: 400244	Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç SPK L.No: 403230
--	---

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	7
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	8
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
3.3.1 Tapu Bilgileri	9
3.3.2 Tapu İncelemesi	10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	11
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	11
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	11
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	12
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	12
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	12
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	12
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	13
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	39
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	44
4.1.2.1. İl	44
4.1.2.2. İlçe	46
4.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	48
4.2.1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	49
4.2.2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	49

4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	49
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	49
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	49
Emsaller	50
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	52
Emsaller Ve Yorumlanması	53
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	54
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	54
5.4 Diğer tespit ve analizler	54
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	54
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	54
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	55
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	55
7. SONUÇ	57
EKLER	58

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 08.01.2026 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.01.2026 tarihinde, 2026-OZ-011 rapor numarası ile; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² Yüzölçümlü 19 Parsel Numaralı "arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazda Kain B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı "Dükkan" Nitelikli Taşınmazın 31.12.2025 tarihi itibarıyla Pazar satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum, kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme uzmanı Engin AKKOÇ ve Sorumlu değerlendirme uzmanı Nursel AKKOÇ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	08.01.2026-27.01.2026
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.01.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	13.06.2023 tarihli 2023-OZ-137 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 29.500.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 18.08.2023 tarihli 2023-OZ-196 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 12.10.2023 tarihli 2023-OZ-237 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme rapor tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 31.12.2023 tarihli 2023-OZ-295 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme 31.12.2023 tarihi itibarı ile KDV hariç 38.540.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 06.08.2024 tarihli 2024-OZ-165 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme 30.06.2024 tarihi itibarı ile KDV hariç 42.530.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 31.12.2024 tarihli 2024-OZ-345 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme 30.06.2024 tarihi itibarı ile KDV hariç 47.290.000-TL kıymet takdir edilmiştir. 08.08.2025 tarihli 2025-OZ-137 nolu raporumuzda; iş bu bağımsız bölüme 30.06.2025 tarihi itibarı ile KDV hariç 51.740.000-TL kıymet takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 77
FAALİYET KONUSU : Şirketin işgal konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

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

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

2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Burhaniye Mahallesi, Burhaniye Abdullahağa Caddesi, Sur Yapı Blok No: 21 iç kapı no:1 Üsküdar/İstanbul
TELEFON NO : +90 (216) 912 08 00 FAX: +90 (216) 422 65 14
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 167.500.000 TL
HALKA ARZ TARİHİ : 7-8 Aralık 2023
HALKA AÇIKLIK ORANI : % 26,87
KURULUŞ TARİHİ : 24.03.2022
TİCARİ SİCİL NO : 370711-5
FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerlendirme konusu taşınmazın; **31.12.2025 tarihi itibari ile Pazar satış değeri takdiri** amaçlı tanzim edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

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

Ruhsat belgesi; 4C yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir. Dosyasında olumsuz bir tespit yada tutanak olmadığı şifahi bilgisi alınmıştır. Ruhsat belgesi 6026 m²; kot altı 5, kot üstü 4+çatı katlı yapı için verilmiştir. Gerekli tüm izin ve belgelere sahiptir. Henüz iskan belgesi almamıştır.

3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

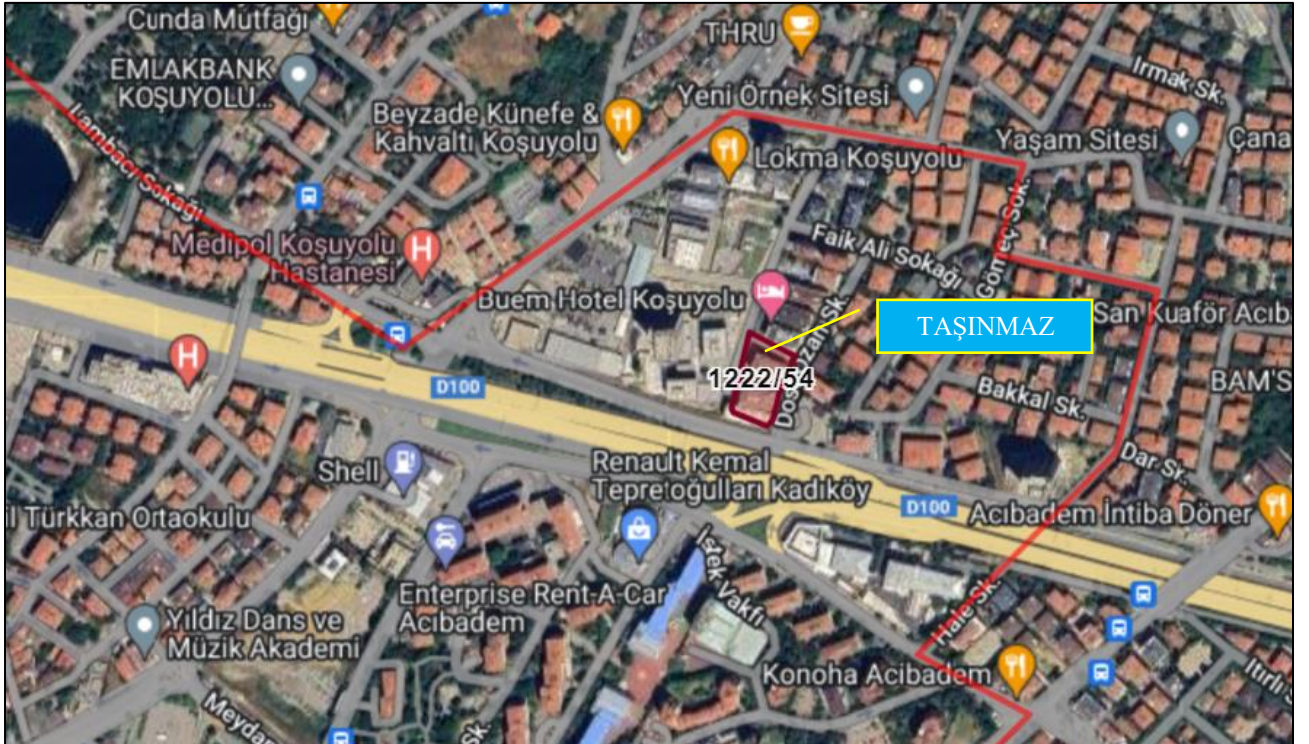
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Şeyh Galip Sokak, No: 13/1-d (tapu da 28 nolu) posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Sur Yapı Excellence projesinin 54 Parsel etabında yer almaktadır.

Bölge Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

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

Harita



41.0041, 29.0385

3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Web Tapu Takbis Sistemi üzerinden 15.01.2026 tarih, saat 14:37 de yapılan takyidat araştırmasında, takbis sisteminden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

3.3.1 Tapu Bilgileri

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

3.3.2 Tapu İncelemesi

Web Tapu Takbis Sistemi'nde 15.01.2026 tarih, saat 14:37 de alınan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesinde; - Yönetim Planı:10.09.2018 - Depo eklentisi: 3.bodrum kat eki depo 84,95 m2 14.09.2018-31255
Serhler Hanesinde; - İhtiyati Haciz: Maltepe Belediye Başkanlığı nın 29.09.2025 tarih 7840677155 sayılı haciz yazısı ile Borç: 58.650 TL (Alacaklı: Maltepe Belediye Başkanlığı) 29.09.2025-51311 y.
Rehinler Hanesinde; - Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
Rehinler Hanesinde; - Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

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

Taşınmaz üzerindeki İpotek kaydı; 14.08.2023 tarihinde terkin edilmiştir.

29.09.2025-51311 y. ile Maltepe Belediye Başkanlığı nın 29.09.2025 tarih 7840677155 sayılı haciz yazısı ile Borç: 58.650 TL (Alacaklı: Maltepe Belediye Başkanlığı) İhtiyati Haciz şerhi işlenmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde ipotek veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır; ancak Taşınmaz üzerindeki Kamu alacağına işaret eden şerh her türlü tasarrufuna manidir. **Şerhin kaldırılmasının ardından değerlendirme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

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

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

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

B blok; parselin güneyindedir. Blok; 5 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat, çatı arasından oluşmaktadır. 5.bodrum kat; kapalı otopark (A ve B blok altı birleşik), 4.bodrum kat; sığınaklar, 25 ve 26 nolu taşınmazın depo

eki, wc alanları, 3.bodrum katta; elektrik odası, tesisat hacimleri, 27 ve 28 nolu taşınmaz depo eki (90 m2), 2.bodrum katta; 27 ve 28 b.b. nolu (152 m2) dükkanlar, 1.bodrum katta; zemin kattaki dükkanların eklentileri, Zemin katta; 1.bodrum katta deposu olan 2 adet dükkan (25 ve 26 b.b. nolu), 1. Normal katta; 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu meskenler, 2.normal katta; 9,10,11,12,13,14,15,16 nolu meskenler, 3.normal ve çatı katta; 17,18,19,20,21,22,23,24 nolu dubleks meskenler bulunmaktadır. Ana yapıda toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binanın ana girişi projesinde ve mahallinde, zemin kattan, binanın doğu cephesi üzerinden (Şeyh Galip Sokak) sağlanmaktadır. Ana yapıda 2 adet asansör yer almaktadır.

Değerleme konusu B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı “dükkan” Nitelikli Taşınmaz;

Projesinde; 2.bodrum katta; yekpare dükkan hacmi + 2 adet wc alanlarından oluşmakta olup, brüt; 152 m²'dir. 3.Bodrum katta; yekpare brüt 90 m2 depo eklentisi mevcuttur; ayrıca 2.bodrum katta 25 m2 teras kullanımı mevcuttur. 2. Bodrum ve 3. Bodrum kat içeriden merdivenle birbirine bağlanmıştır. Taşınmazın tamamı ~brüt 242 m2 dir. 2.bodrum katın tavan yüksekliği 350 cm, 3.bodrum katın 330 cm dir. 3.bodrum katın binanın dışına cephesi yaktır. 3. Bodrum kata araç rampası ile ulaşım imkanı bulunmaktadır.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

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

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.10.2023 tarih ve E-38354364-115.02.01-1906349 Sayılı Yazısında; “İlgili dilekçeye konu, Acıbadem Mahallesi 1222 ada 54 parsel; 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planına ve Plan notu tadilatlarına göre; H: 12,50 m., maxTAKS: 0,25, ayırık nizam yapılanma şartlarında KONUT ALANI nda (Ön Bahçe: 3,00 m, Yan Bahçe: 3,00 m, Arka Bahçe: 5,00 m çekme mesafesi) kalmaktadır.

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

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

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

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

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

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

Ruhsat belgesi; 4C yapı sınıfında 28 ünite için tanzim edilmiştir. Ruhsat belgesi; 6026 m2; kot altı 5, kot üstü 4+çatı katlı yapı için verilmiştir.

Dosyasında olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

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

İş bu taşınmazın, imar bilgileri açısından GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Proje geliştirilmemiştir.

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

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Taşınmazın yer aldığı 54 parsel; Sur Yapı Excellence projesinin birkaç etabından biri konumundadır. İş bu parsel; projenin doğu sınırında Şeyh Galip Sokağa cephelidir. Ana gayrimenkul; 2.861,81 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 2 bloktan ibarettir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B blok; parselin güneyindedir. Blok; 5 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat, çatı arasından oluşmaktadır. 5.bodrum kat; kapalı otopark (A ve B blok altı birleşik), 4.bodrum kat; sığınaklar, 25 ve 26 nolu taşınmazın depo eki, wc alanları, 3.bodrum katta; elektrik odası, tesisat hacimleri, 27 ve 28 nolu taşınmaz depo eki, 2.bodrum katta; 27 ve 28 b.b. nolu dükkanlar, 1.bodrum katta; zemin kattaki dükkanların eklentileri, Zemin katta; 1.bodrum katta deposu olan 2 adet dükkan (25 ve 26 b.b. nolu), 1. Normal katta; 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu meskenler, 2.normal katta; 9,10,11,12,13,14,15,16 nolu meskenler, 3.normal ve çatı katta; 17,18,19,20,21,22,23,24 nolu dubleks meskenler bulunmaktadır. Ana yapıda toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binanın ana girişi projesinde ve mahallinde, zemin kattan, binanın doğu cephesi üzerinden (Şeyh Galip Sokak) sağlanmaktadır. Ana yapıda 1 adet asansör yer almaktadır.

Değerleme konusu B blok 28 Bağımsız Bölüm Numaralı “dükkan” Nitelikli Taşınmaz;

Kat irtifakına esas onaylı projesinde ve mahallinde; 2.bodrum katta bina giriş yönüne göre sol arka cephede yer almaktadır. Taşınmaz; Şeyh Galip Sokağa kot altında kalmaktadır. Mahallinde; 2.bodrum katta; wc leri olan dükkan hacmi alanlarından oluşmakta olup, brüt; 152 m², 3.Bodrum kat brüt 90 m² dir, ayrıca 2.bodrum katta; 25 m² teras kullanımı mevcuttur. (ince imalatları eksiktir.)

Dekorasyon özellikleri;

Dükkanın, 2.bodrum kattaki kısmı, boş haldedir. Taşınmazın Camekanları eksiktir. Zeminler betondur.

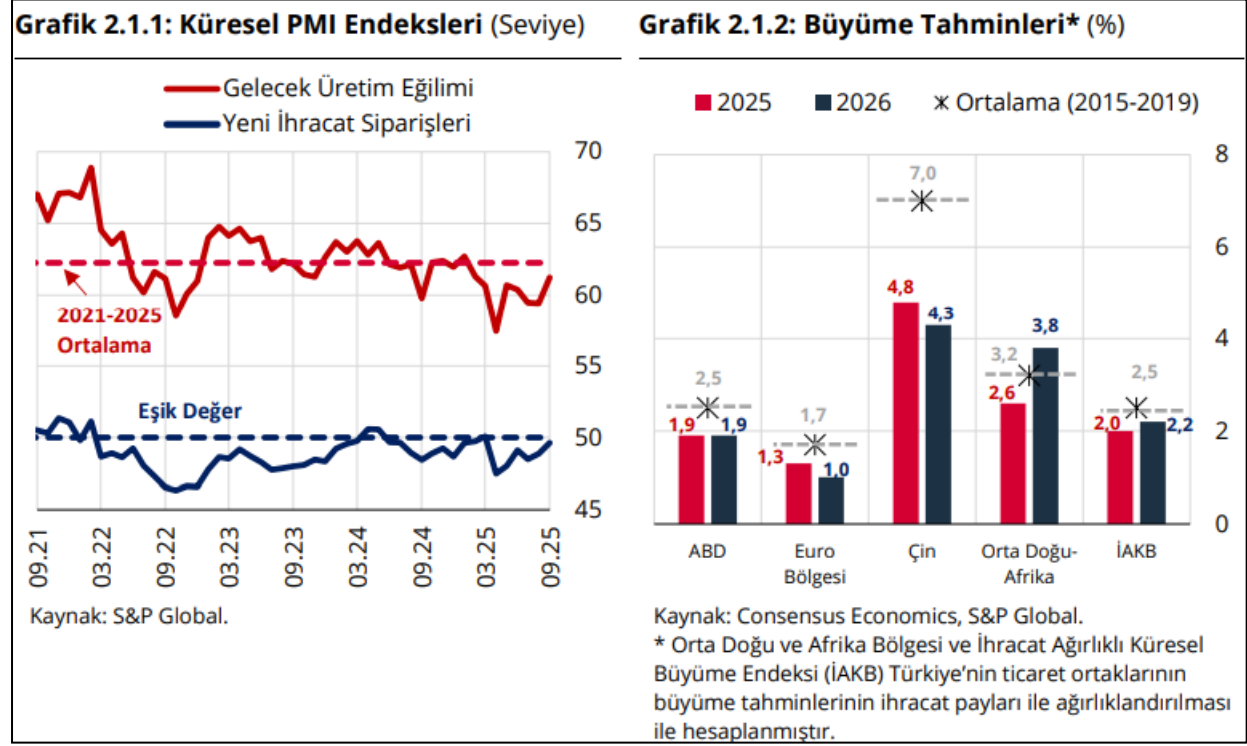
Dekorasyon eksiklikleri dikkate alınarak kıymet takdir edilmiştir. Tamamlanma seviyesi % 80 kabul edilmiş; bu doğrultuda kıymet takdir edilmiştir.

4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Küresel Ekonomik Görünüm (Enflasyon Raporu 2025-IV)

Küresel Ekonomi

Küresel ticaret politikalarına ilişkin süregelen belirsizlikler, son dönemde atılan korumacı adımlar sonrasında artmış ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskler belirginleşmiştir.



Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik canlılığını korurken, küresel büyüme görünümü zayıf kalmaya devam etmiştir.

Yapılan ikili anlaşmalar tarife oranlarının daha makul düzeylerde kalmasına rağmen, ancak yüksek oranlı sektörel tarifelerin de etkisiyle küresel ticarete korumacılık eğilimi tarife adımları öncesi döneme göre önemli oranda artmıştır. Diğer taraftan, ABD yönetiminin birçok sektörde yürüttüğü incelemeler, ABD-Çin arasında devam eden müzakere süreci ve yine ABD'de devam eden hukuki süreç, ticaret politikası belirsizliğinin yüksek seviyelerini korumasına neden olmaktadır. Tarife adımlarının etkilerini yansıtan PMI göstergeleri nisan ayında en düşük düzeylerine geriledikten sonra bir miktar toparlanmıştır (Grafik 2.1.1). Benzer şekilde yılın ilk yarısında küresel büyüme, yüksek belirsizliğe rağmen görece güçlü kalmış ve birçok ülkede 2025 yılı büyüme tahminleri son dönemde bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Ancak bu gelişmelerde, artan tarifelerden etkilenmemek için yatırım ve ticaretin öne çekilmesi ve stok yönetimi gibi geçici unsurların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede korumacı önlemlerin olumsuz etkilerinin 2026 yılında da görülmeye devam etmesi beklenmektedir. 2025 ve 2026 yılları birlikte değerlendirildiğinde tahminler büyük ekonomilerde ekonomik büyümenin 2026 yılında da zayıf kalacağına işaret etmektedir. Türkiye'nin dış talebinin ise Orta Doğu ve Afrika Bölgesinde görünümün kısmen iyileşmesine bağlı olarak, 2026 yılında 2025 yılına göre tarihsel ortalamasına daha yakın ancak zayıf seyretmesi beklenmektedir.

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

	Temmuz 2025	Ağustos 2025	Eylül 2025	Ekim 2025	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-0,6	-1,8	2,0	-0,4	1,0	4,1
Enerji	0,0	-4,6	0,9	-3,5	-10,2	1,8
Tarımsal Emtia	-4,5	0,7	1,9	-1,2	-3,0	3,5
Endüstriyel Metal	1,7	-0,5	2,6	5,4	6,6	9,7
Değerli Metal	0,7	1,0	8,7	9,9	50,2	18,7
Enerji Hariç	-1,2	1,2	3,1	2,6	14,0	6,5
Brent Petrol	-0,7	-3,9	-0,4	-4,9	-14,6	-4,4
Doğal Gaz (ABD)	-9,6	-12,7	4,2	11,4	30,1	45,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-7,1	-3,8	-0,9	-1,3	-20,9	-4,4
Kömür	5,2	0,8	-6,8	-0,1	-28,2	-6,1
Alüminyum	3,3	-0,3	2,1	5,1	7,1	10,0
Bakır	11,2	-18,0	3,4	9,8	14,4	13,6
Demir	2,8	4,0	3,4	0,0	-0,4	3,8
Buğday	-0,4	-5,8	1,0	-0,6	-12,7	6,1
Soya	-3,8	-0,6	1,4	1,5	3,2	9,0
Pirinç	-7,0	-1,9	-6,5	-7,8	-29,7	-19,7
Mısır	-5,5	-5,8	7,6	2,3	1,5	15,1
Pamuk	1,2	-0,9	-1,6	-1,4	-11,0	-1,0
Şeker	0,9	0,2	-3,7	-1,5	-30,4	-13,0

Kaynak: Bloomberg.

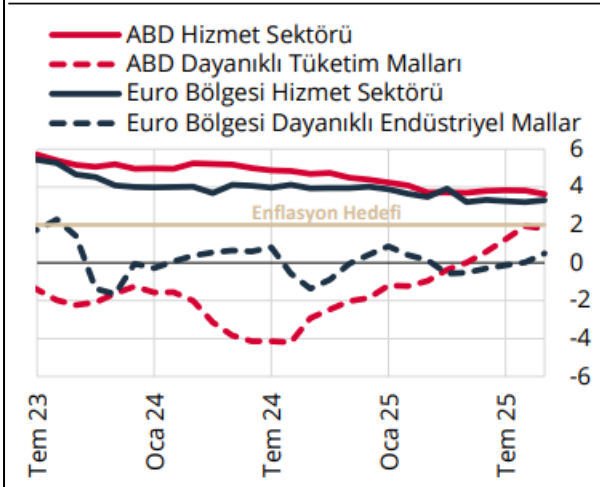
* 31 Ekim 2025 ile 14 Ağustos 2025 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir. Renklendirmenin kırmızı ve yeşil olması, fiyatlarda sırasıyla artış ve düşüş olduğunu göstermektedir.

Enerji ve enerji dışı emtia fiyatları arasındaki ayrışma dikkat çekmektedir. ABD doğal gaz fiyatlarındaki yüksek artışa rağmen enerji emtia endeksi yıllık bazda yüzde 10,2 düşmüştür. Mevcut Rapor döneminde ham petrol fiyatları yüzde 4,4 oranında gerilerken yıllık düşüş yüzde 14,4'e ulaşmıştır. OPEC+'ya üye ülkelerin petrol üretimini artırma kararlarını sürdürmesi ve küresel talep görünümündeki zayıflığın devam etmesi ham petrol fiyatlarını baskılamaktadır. Avrupa doğal gaz fiyatlarının da ABD'dekininki aksine son dönemde önemli bir gerileme kaydettiği görülmektedir. Diğer taraftan, Rapor döneminde yüzde 6,5 artan enerji dışı emtia fiyatlarında yıllık artış yüzde 14 olmuştur. Söz konusu artışta değerli ve endüstriyel metal fiyatlarının etkisi görülmektedir. Merkez bankalarının uluslararası rezervlerini çeşitlendirme stratejilerinin bir sonucu olarak altın talebini sürdürmesi, güvenli finansal varlık arayışı ve gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine devam edeceği beklentisiyle değerli metal fiyatları bir önceki Rapor dönemine göre yüzde 18,7 oranında artmıştır. Endüstriyel emtia fiyatları da tarifeler ve arz sorunları nedeniyle söz konusu dönemde yüzde 9,7 oranıyla artmaya devam etmiştir.

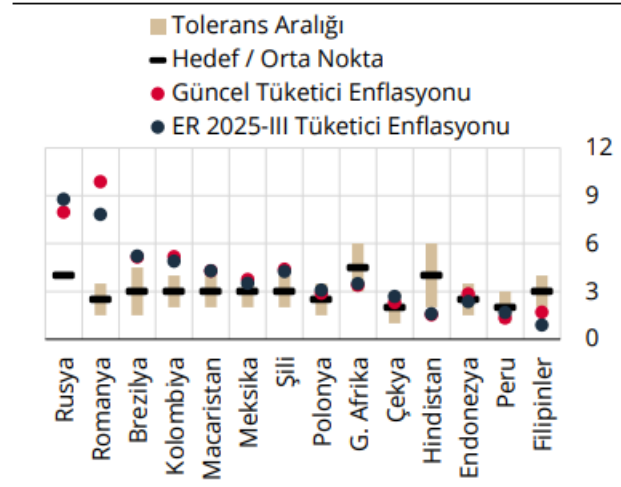
Tarife adımları küresel ölçekte enflasyon belirsizliğine yol açarken 2025 yılı enflasyon beklentileri bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir.

Küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte genel olarak hız kaybederken tarife adımları enflasyonist riskleri canlı tutmaktadır.

Grafik 2.1.3: ABD ve Euro Bölgesi Mal-Hizmet Enflasyonları (Yıllık, %)



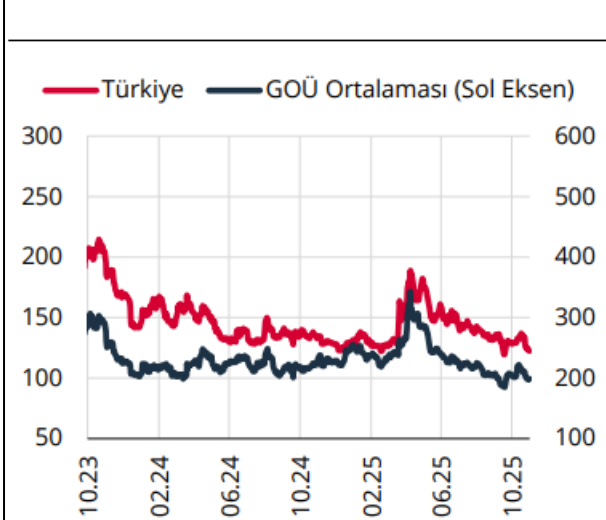
Grafik 2.1.4: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Yıllık, %)



Finansal Koşullar

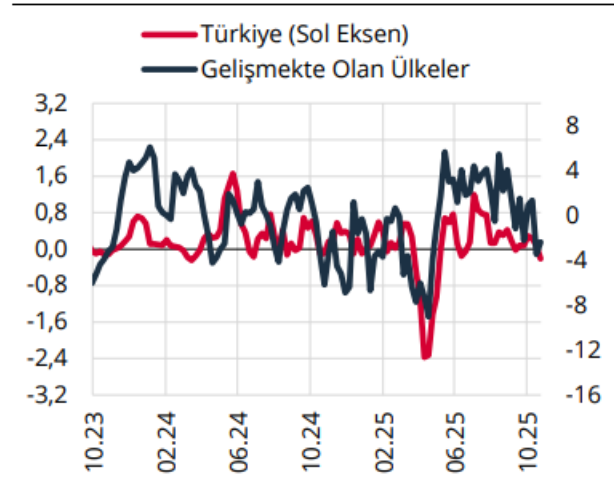
Küresel risk iştahı, önceki Rapor dönemine göre ticaret anlaşmalarına ilişkin süren belirsizlikler ve özellikle ekim ayı ile birlikte artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



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

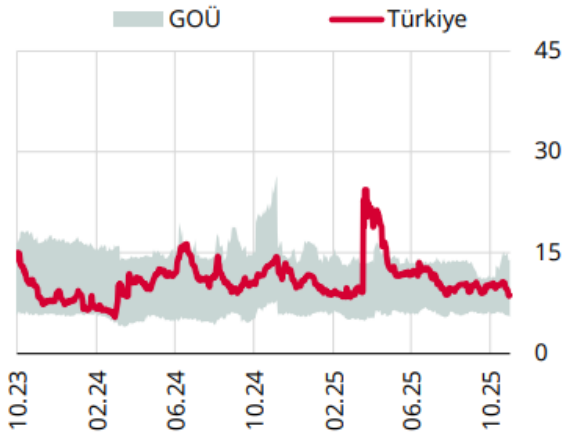
Grafik 2.2.2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir.

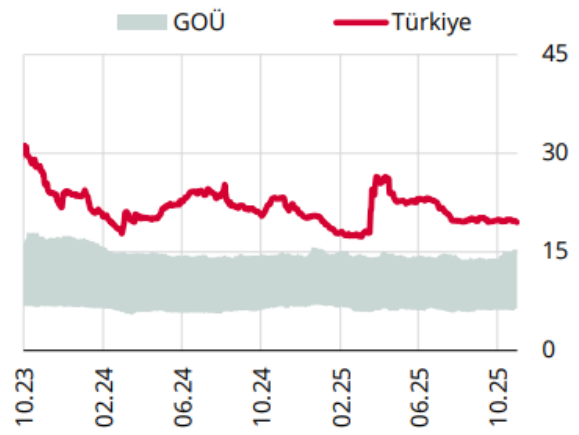
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

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

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

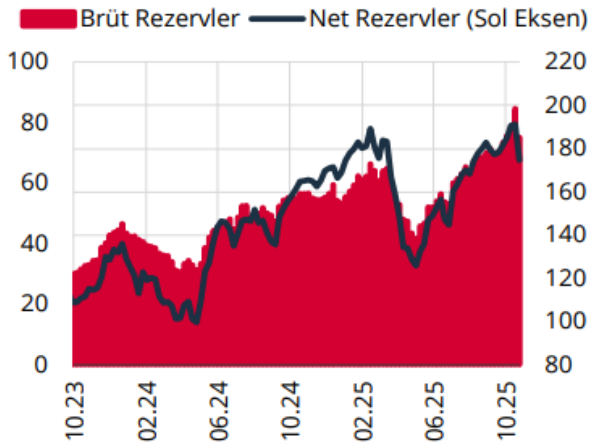


Kaynak: Bloomberg.

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

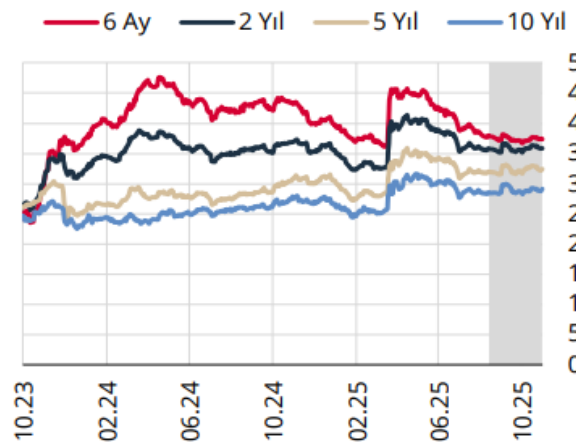
DİBS getirileri eylül ayında artan yurt içi belirsizlikler ve beklentilerden yüksek gelen enflasyon verisi ardından yükselmiştir.

Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)



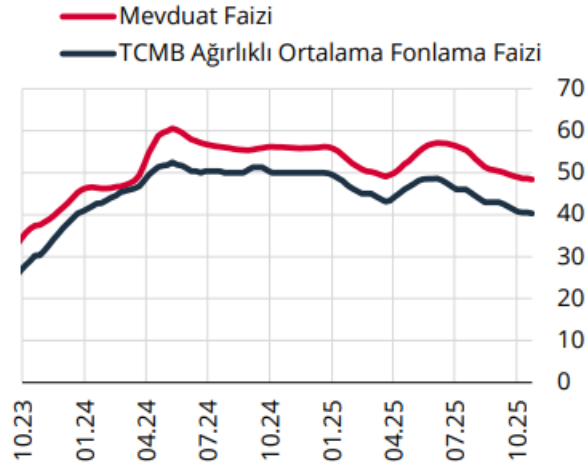
Kaynak: TCMB.

Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

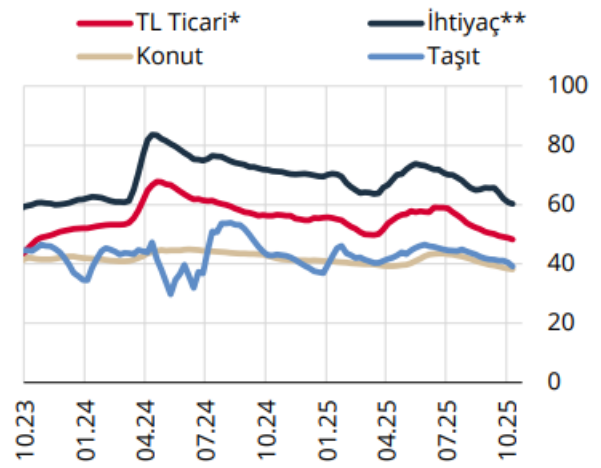


Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri*
(4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)

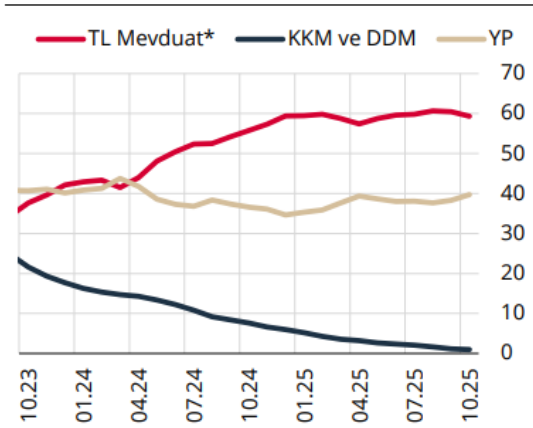


Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri**** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)

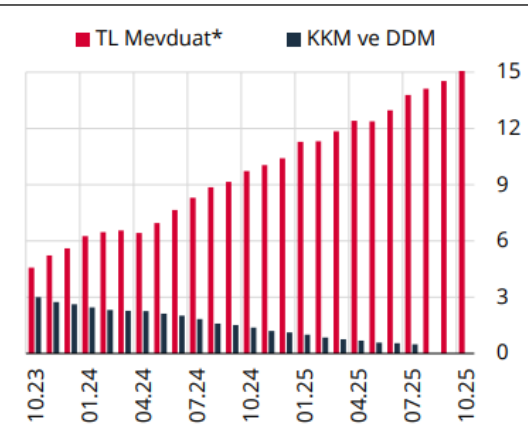


Mevcut Rapor döneminde finansal koşullarda bir miktar gevşeme olmakla birlikte sıkılık sürmüştür.

Grafik 2.2.9: Mevduat Kompozisyonu (% Pay)

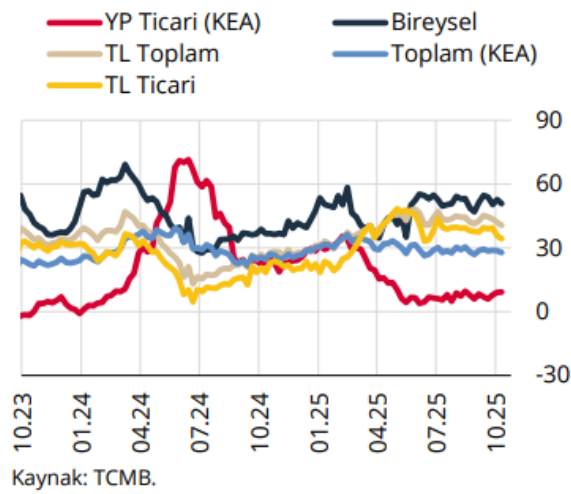


Grafik 2.2.10: TL Mevduat Kompozisyonu
(Trilyon TL)

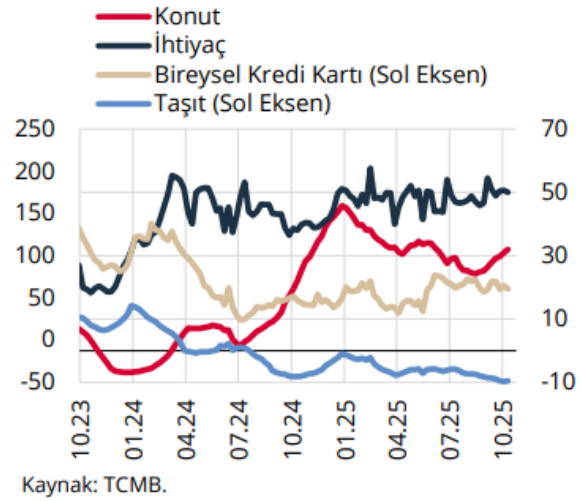


Bankaların mevduat kompozisyonunda TL payı tarihsel ortalamasına yakın seyrederken, kur korumalı mevduatın payı önemli ölçüde gerilemiştir.

Grafik 2.2.11: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)

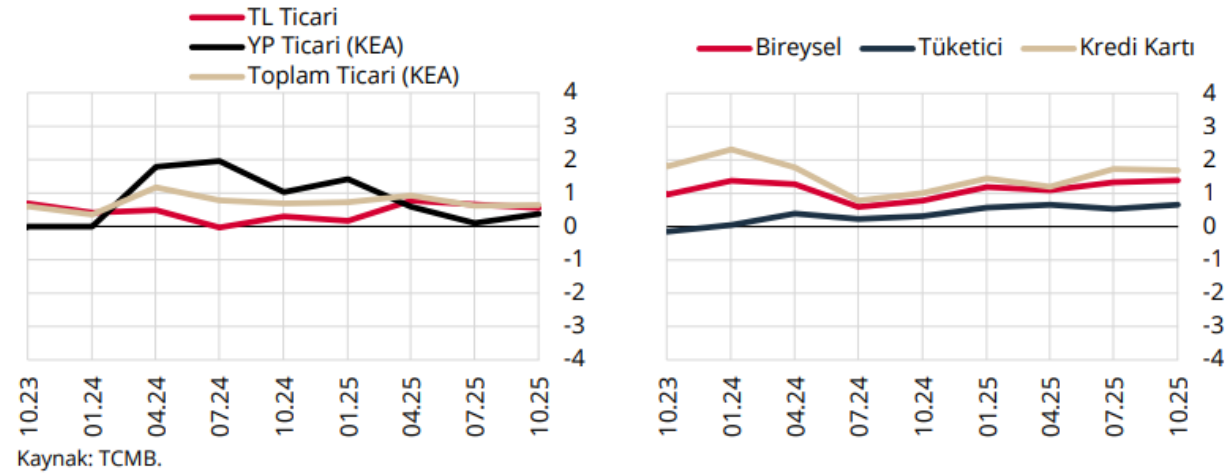


Grafik 2.2.12: Bireysel Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış, %)



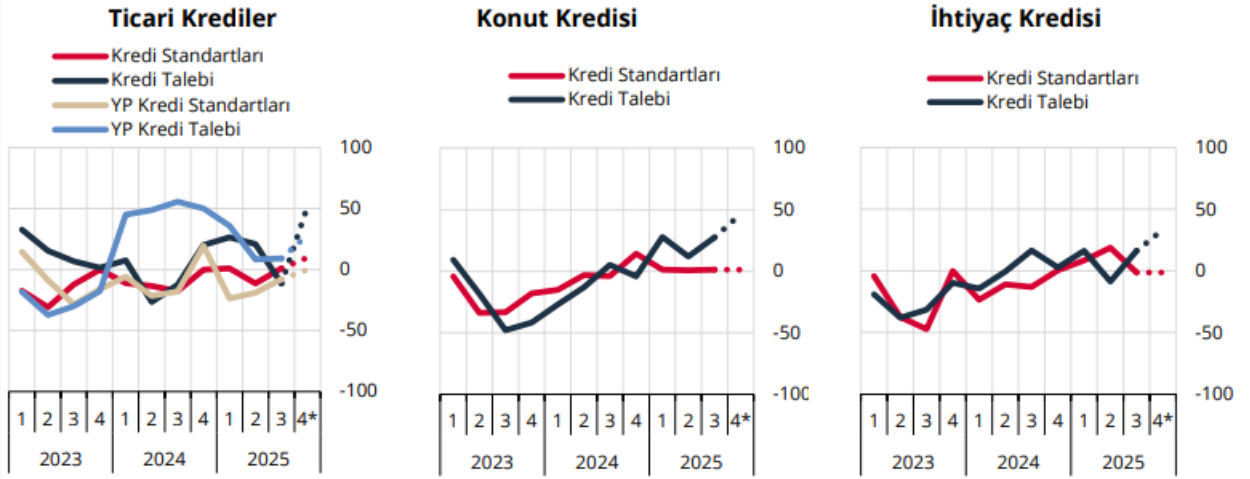
Kredilerde dengeli seyir devam etmektedir. Kredi faiz oranlarındaki gerilemeye karşın, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesinde mevcut Rapor döneminde azalma görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak mevcut Rapor döneminde azalmıştır.

Grafik 2.2.13: Kredi Değişimleri* (13 Haftalık Ortalama, Reel, Standart Değer)



* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalama ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Kredilerin stok bakiyelerindeki haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra 13 haftalık ortalamaları alınmıştır. Tüketici kredileri, konut, taşıt ve ihtiyaç kredilerinin; bireysel krediler ise tüketici kredileri ve bireysel kredi kartlarının toplamından oluşmaktadır.

Grafik 2.2.14: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: BKEA, TCMB.

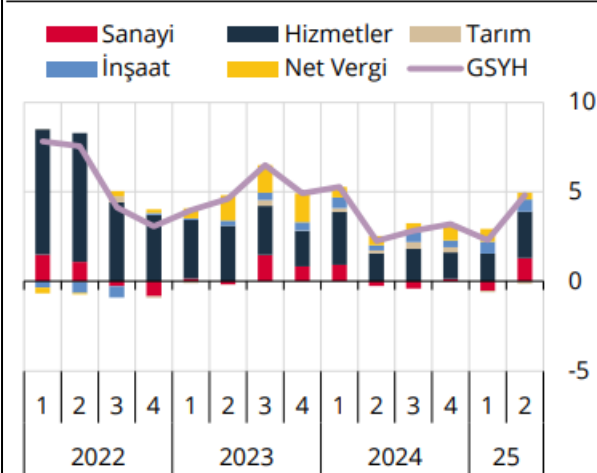
* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

İktisadi Faaliyet

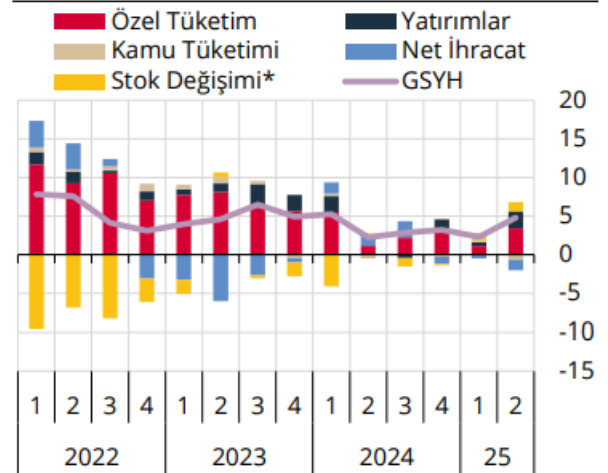
Arz ve Talep Gelişmeleri

2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 1,6 oranlarında artmış, büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2.3.1: GSYH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



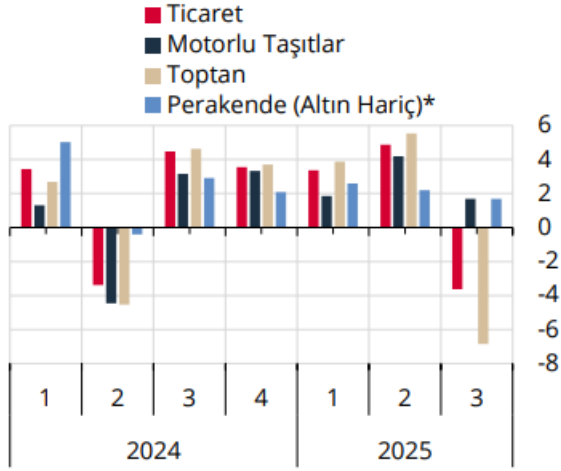
Grafik 2.3.2: GSYH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistikte sapmayı içermektedir.

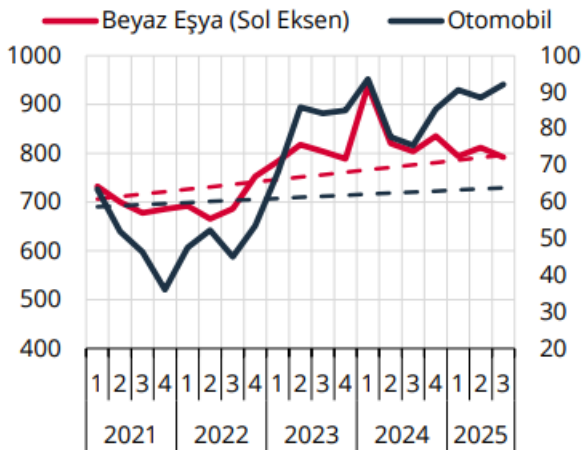
Grafik 2.3.3: Satış Hacim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TÜİK.

* Altın hariç PSHE, TÜİK tarafından saat ve mücevher kalemi hariç olarak açıklanan perakende satış hacmini göstermektedir. Üçüncü çeyrek ağustos itibarıyladır.

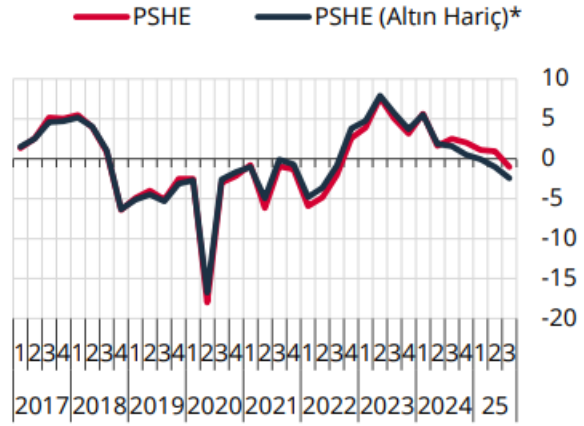
Grafik 2.3.5: Beyaz Eşya ve Otomobil Satışları* (Bin Adet, Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış)



Kaynak: ODM, TCMB, TURKBESD.

* Kesikli çizgiler 2010-2018 dönemi eğilimini göstermektedir.

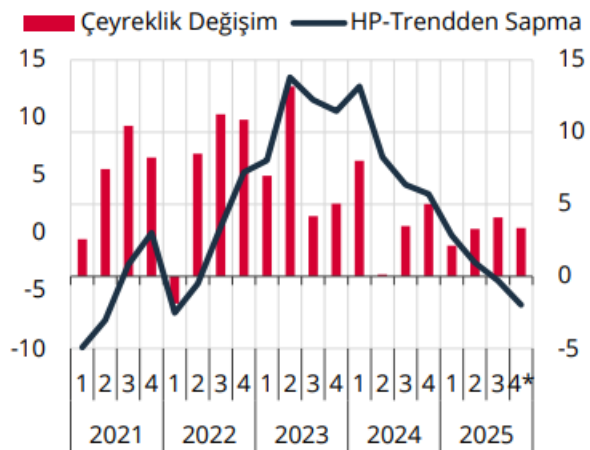
Grafik 2.3.4: Perakende Satış Hacim Endeksi (PSHE) (HP-Trendden Sapma, %)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Altın hariç PSHE, TÜİK tarafından saat ve mücevher kalemi hariç olarak açıklanan perakende satış hacmini göstermektedir. Üçüncü çeyrek ağustos itibarıyladır.

Grafik 2.3.6: Kartla Yapılan Harcamalar** (Reel, %)



Kaynak: TCMB.

* 19 Ekim itibarıyladır.

** TÜFE ile reelleştirilmiştir.

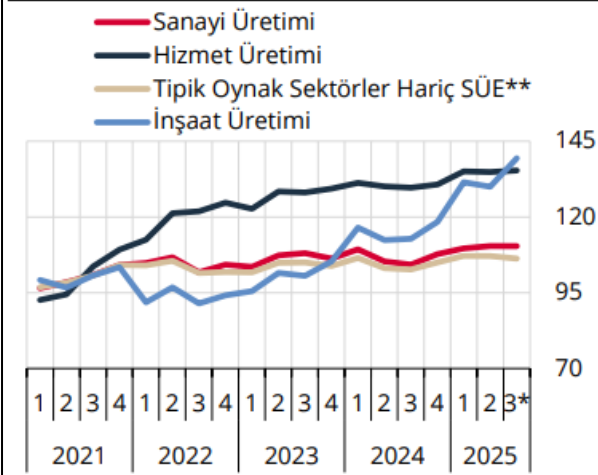
İkinci çeyrekte büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

Grafik 2.3.5: Beyaz Eşya ve Otomobil Satışları* (Bin Adet, Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış)

Grafik 2.3.6: Kartla Yapılan Harcamalar** (Reel, %)

Sanayi ve hizmet üretim endeksleri üçüncü çeyrekte yatay seyir izlemiştir.

Grafik 2.3.7: Sanayi, Hizmet ve İnşaat Üretim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2021=100)

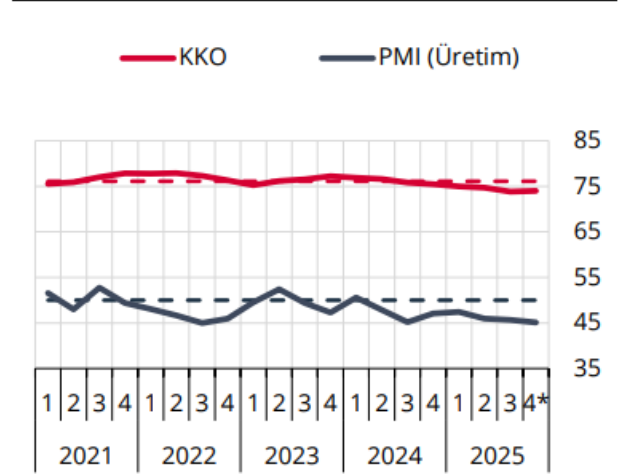


Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyla.

** Tipik olarak oynak bir seyir izleyen kayıtlı medya, bilgisayar-optik, temel eczacılık ve diğer ulaşım sektörleri dışlandığında sanayi üretimi.

Grafik 2.3.8: Kapasite Kullanım Oranı ve PMI** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



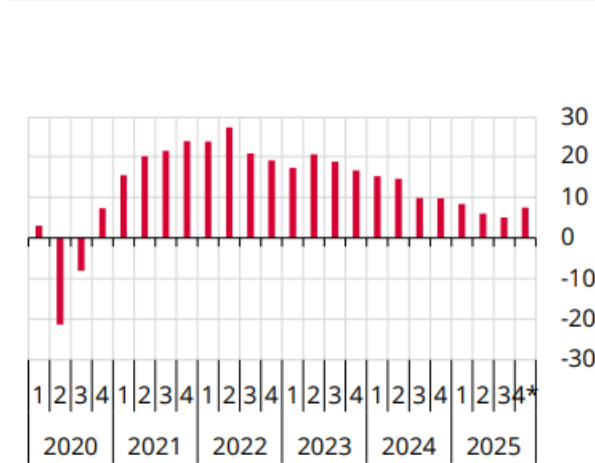
Kaynak: S&P, TCMB, TÜİK.

* Ekim ayı verisidir.

** Kesikli çizgiler KKO için 2007-2024 ortalaması, PMI için 50 eşik değeridir.

İmalat sanayi firmalarının yatırım beklentilerindeki gerileme ekim ayı itibarıyla yerini sınırlı bir iyileşmeye bırakmıştır.

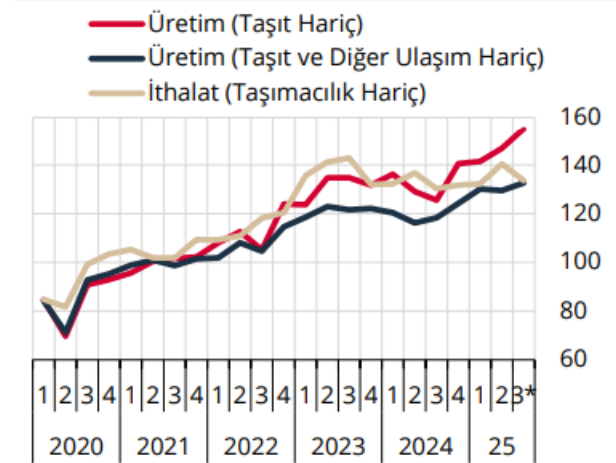
Grafik 2.3.9: İYA Sabit Sermaye Yatırım Harcaması Beklentileri (Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

* Ekim ayı verisidir.

Grafik 2.3.10: Taşıt Hariç Sermaye Malları Üretim ve İthalat Miktar Endeksleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, 2021=100)



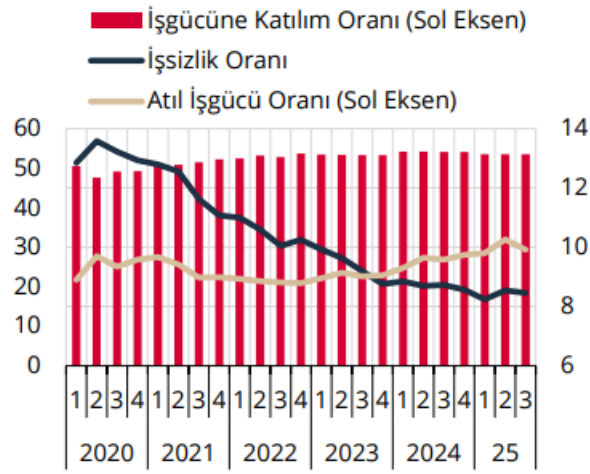
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

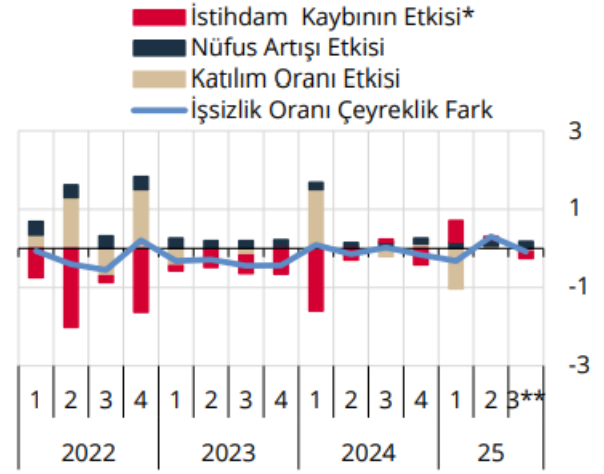
İşgücü Piyasası Gelişmeleri

İstihdam yılın üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir.

Grafik 2.3.11: Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

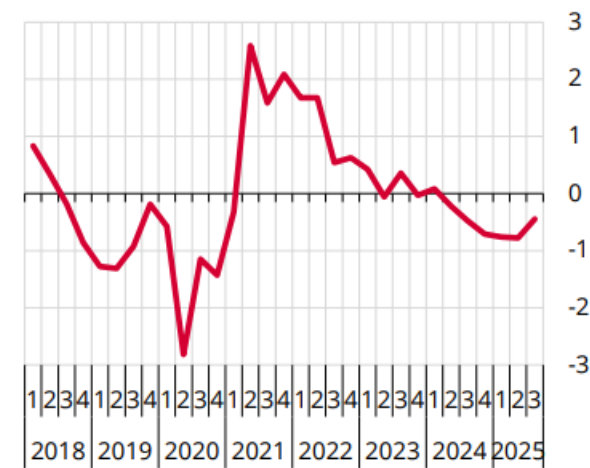


Grafik 2.3.12: Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkıları (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)

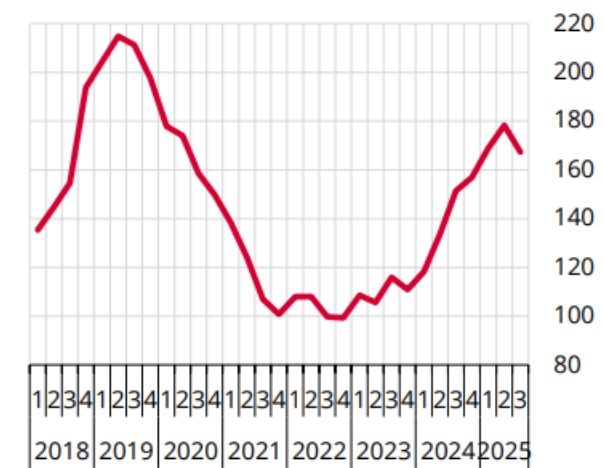


İşgücü piyasası manşet işsizlik oranının ima ettiğine kıyasla daha az sıklıdır.

Grafik 2.3.13: Bileşik İşgücü Piyasası Endeksi (Standardize Edilmiş Değerler)

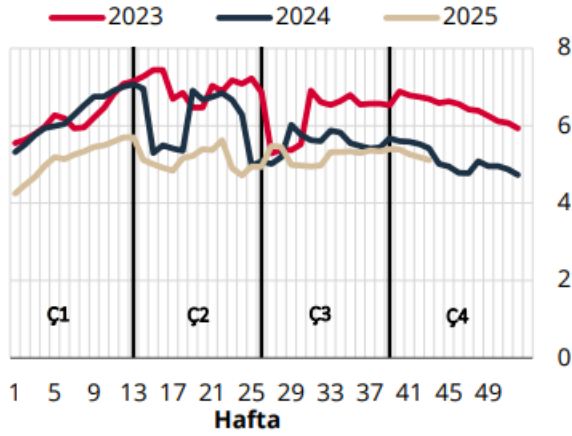


Grafik 2.3.14: Kariyer.net Toplam İlan Başına Başvuru Sayısı (Mevsimsellikten Arındırılmış)

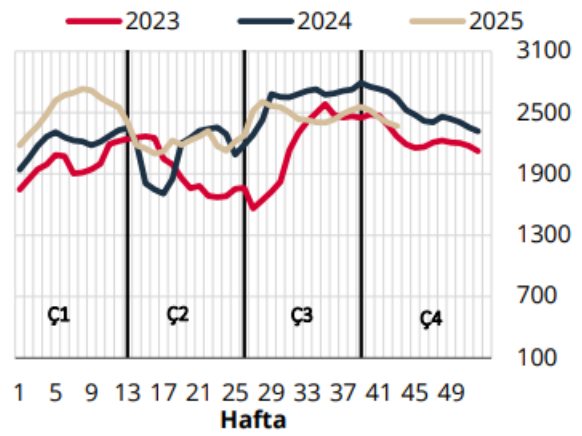


Anket göstergeleri, imalat sanayi firmalarının geleceğe yönelik istihdam beklentilerinde tarihsel ortalamanın altındaki seyrin devamına işaret etmektedir.

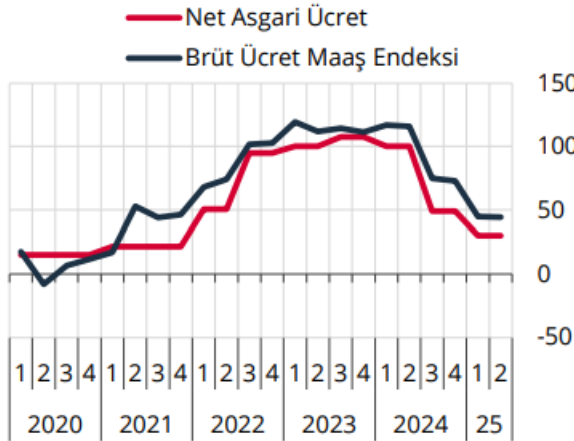
Grafik 2.3.17: Yeni İş İlanı* (4 Haftalık Ortalama, Bin Adet)



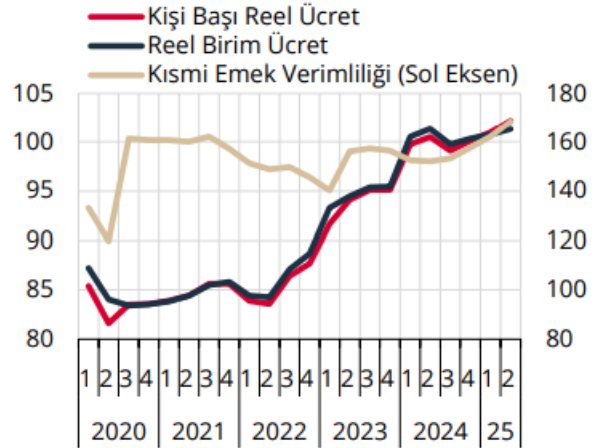
Grafik 2.3.18: Toplam İş Başvurusu* (4 Haftalık Ortalama, Milyon Adet)



Grafik 2.3.19: Tarım Dışı Ücret Endeksi ve Net Asgari Ücret (Nominal, Yıllık % Değişim)

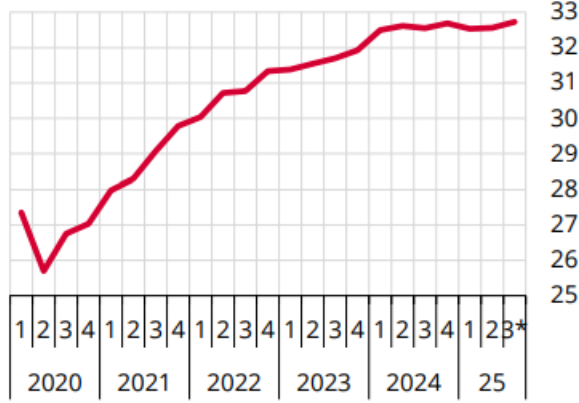


Grafik 2.3.20: Tarım Dışı Kısmi Emek Verimliliği*, Kişi Başı Reel Ücret ve Reel Birim Ücret** (Mevsimsellikten Arındırılmış, 2021=100)



Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık artış oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 44,3 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2.3.15: Toplam İstihdam**
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Milyon Kişi)

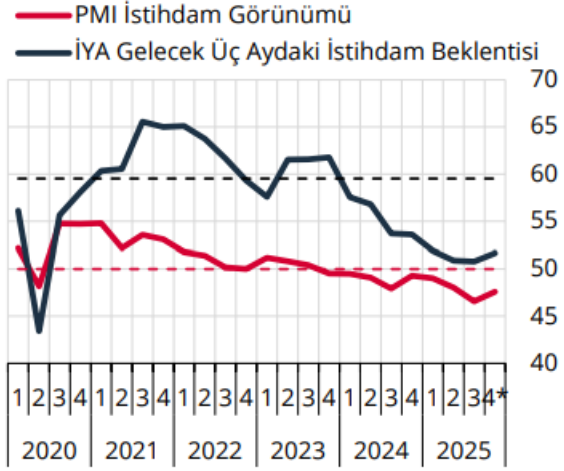


Kaynak: TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyla.

** Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

Grafik 2.3.16: Sanayi Sektöründe İstihdam Görünümü ve Beklentisi**
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Artacak-Azalacak)



Kaynak: S&P Global, TCMB.

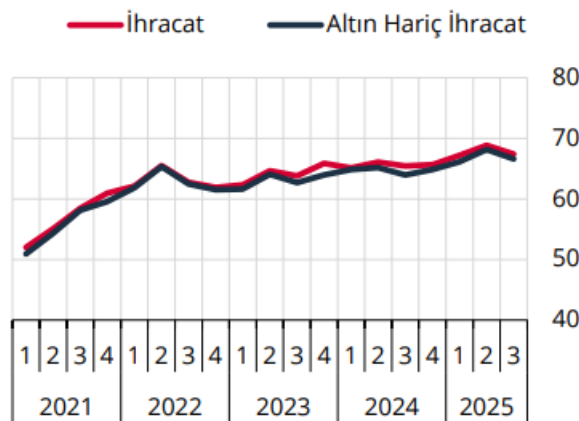
* Ekim ayı verisidir.

** İYA göstergesi PMI ile uyumlu olarak nötr seviyesi 50 olacak şekilde ayarlanmıştır. Kesikli çizgiler İYA için 2011-2019 ortalaması, PMI için 50 eşik değeridir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

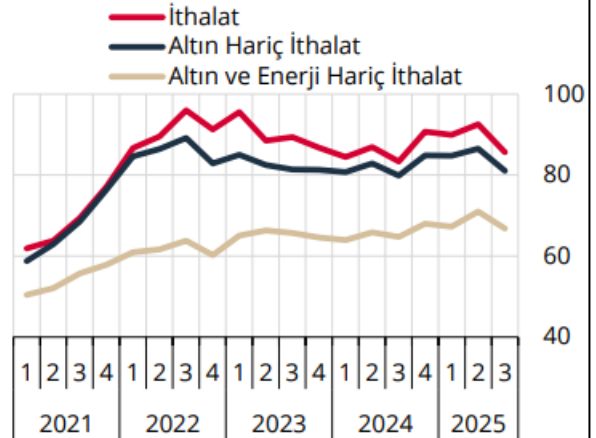
İhracat 2025 yılının üçüncü çeyreğinde dış ticaret açığı gerilemiştir.

Grafik 2.3.21: İhracat (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

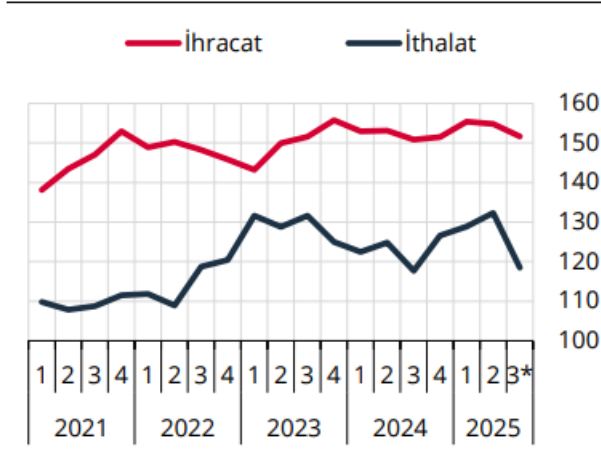
Grafik 2.3.22: İthalat (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Küresel ticaret belirsizlikleriyle öne çekilen talep sonucu ikinci çeyrekte artan ithalat hacmi üçüncü çeyrekte gerilemiş, dış ticaret haddi ise yükselişini sürdürmüştür.

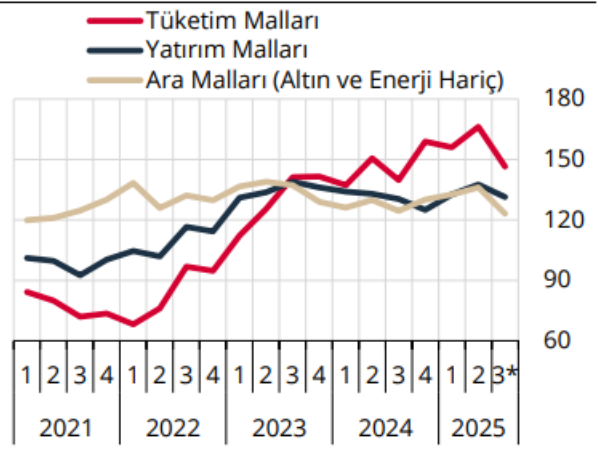
Grafik 2.3.23: Dış Ticaret Miktar Endeksleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

Grafik 2.3.24: Mal Grupları İtibarıyla İthalat Miktar Endeksleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, 2015=100)

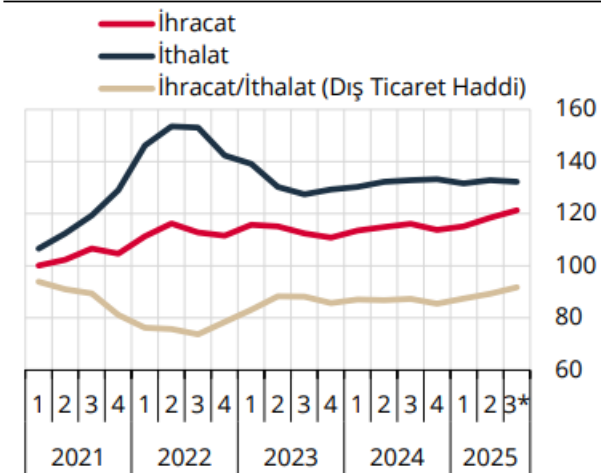


Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

Hizmetler dengesi fazlası üçüncü çeyrekte yatay seyretmiştir.

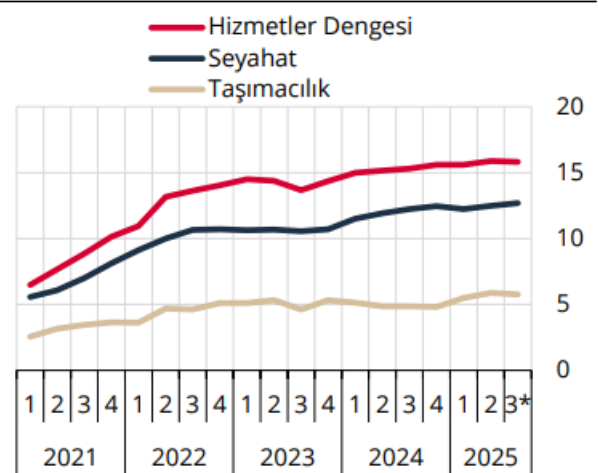
Grafik 2.3.25: Dış Ticaret Birim Değer Endeksleri
(2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

Grafik 2.3.26: Hizmetler Dengesi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)

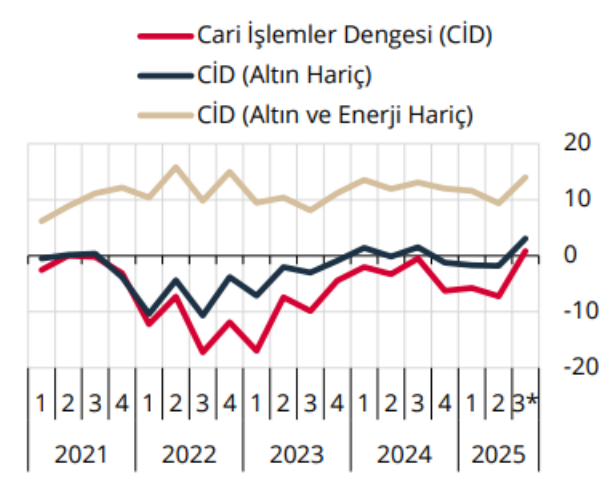


Kaynak: TCMB.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari işlemler dengesi üçüncü çeyrekte iyileşme kaydetmiştir.

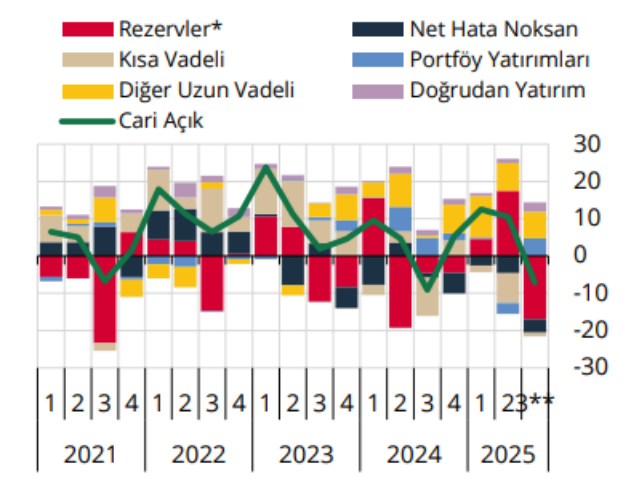
Grafik 2.3.27: Cari İşlemler Dengesi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

Grafik 2.3.28: Cari Açığın Finansmanı (Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB.

* TCMB rezervleri ile yurt dışı bankalardaki efektif ve mevduatların toplamını göstermektedir. Negatif değer rezerv artışını ifade etmektedir.

** Ağustos ayı itibarıyladır.

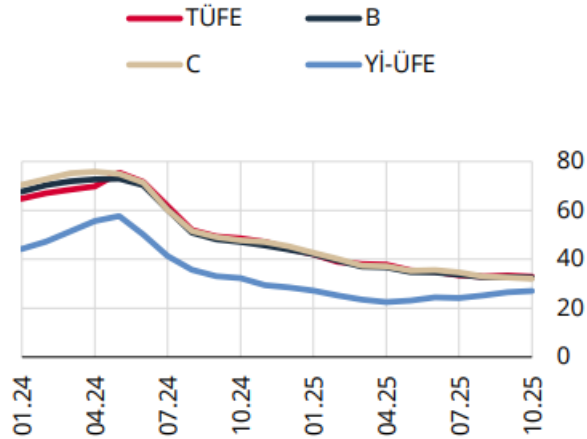
Üçüncü çeyrekte, mevsimsel etkilerle verilen cari fazla ve sermaye girişleri ile birlikte rezervler güçlü bir toparlanma kaydetmiştir.

Enflasyon

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş ve bir önceki Rapor'da sunulan tahmin aralığının orta noktasının altında gerçekleşmiştir

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve bir önceki Rapor'da sunulan tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci yavaşlamakla beraber devam etmektedir (Grafik 2.4.1). Uluslararası enerji emtia fiyatları Rapor döneminde gerilerken enerji dışı grupta endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artış izlenmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü revize edilerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Mevcut Rapor döneminde nominal döviz kuru sepetindeki artış oranı bir önceki döneme kıyasla daha sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler nihai yurt içi talepteki zayıf seyrin devam ettiğine ve talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna işaret etmiştir. Diğer taraftan, Rapor döneminde gıda fiyatları üzerinde kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisi belirgin olarak hissedilmiştir (Mercek Altı 2.3). Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Son üç ayda tüketici fiyatlarındaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı vermiş, diğer alt ana grupların katkısı ise enflasyonu düşürücü yönde olmuştur (Grafik 2.4.2). Hizmet yıllık enflasyonu gerilemekle beraber yüksek seyretmeye devam etmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır.

Grafik 2.4.1: TÜFE, Yi-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)

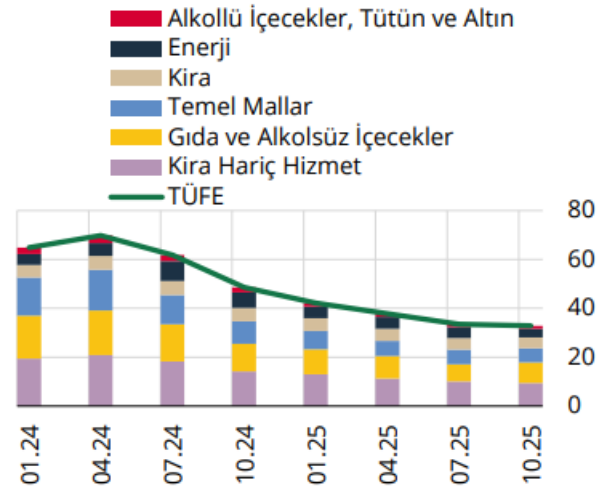


Kaynak: TÜİK.

* B endeksi: İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışı TÜFE.

C endeksi: Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

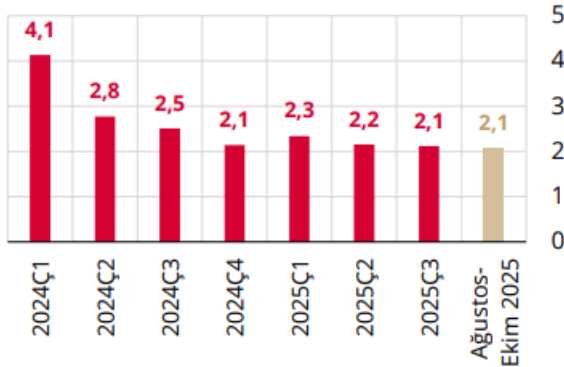
Grafik 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Ana eğilim göstergeleri dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir.

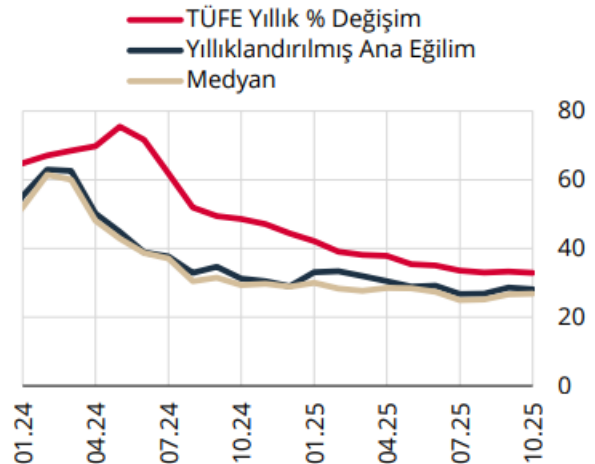
Grafik 2.4.3: Ana Eğilim Göstergeleri*
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim, Çeyreklik Ortalama)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Mevsimsellikten arındırılmış B, C, SATRIM, Medyan, oynak kalemleri dışlayan (VOLX) ve dinamik faktör (DFM) göstergelerinin çeyreklik ortalaması.

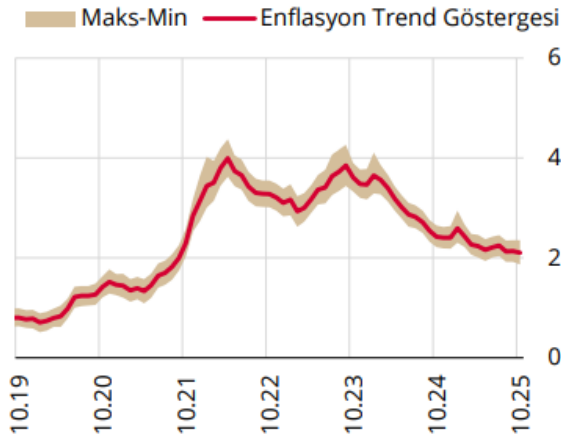
Grafik 2.4.4: TÜFE, Medyan ve Ana Eğilim*
(Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Yıllıklandırılmış ana eğilim olarak mevsimsellikten arındırılmış B, C, SATRIM, Medyan, oynak kalemleri dışlayan, dinamik faktör modeli olmak üzere 6 farklı göstergenin 3 aylık ortalamasının yıllıklandırılmış değeri kullanılmıştır. Medyan için de aylık değişimlerin 3 aylık ortalamasının yıllıklandırılmış değeri kullanılmıştır.

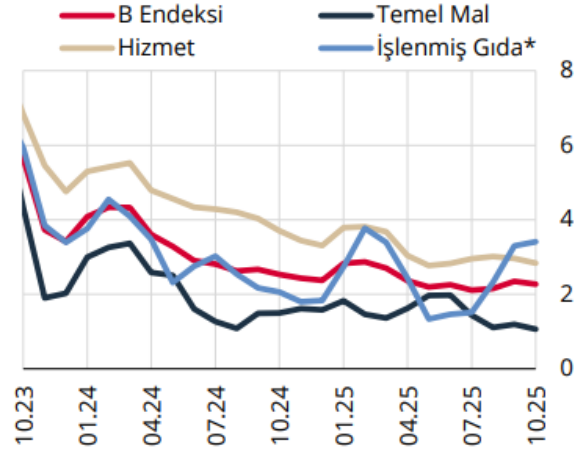
Grafik 2.4.5: Çok Değişkenli Trend Enflasyon Göstergesi* (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stock ve Watson (2016) MUCSVO modelinin işlenmiş gıda ile mevsimsellikten arındırılmış temel mallar ve hizmet ana gruplarının aylık fiyat değişimlerine uygulanmasıyla elde edilmiştir.

Grafik 2.4.6: B Endeksi ve Bileşenleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim, 3 Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* İşlenmiş gıda grubunda istatistiksel olarak anlamlı bir mevsimsel etki bulunamadığı için, ilgili veri grafikte mevsimsel etkilerden arındırılmadan sunulmuştur.

Yurt içi enerji enflasyonu Rapor döneminde görece ılımlı bir seyir izlemiştir.

Kaynak : https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/5874dbf7-830b-407c-b900-3a51aa8dce8c/enf25_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-5874dbf7-830b-407c-b900-3a51aa8dce8c-pHoHyti

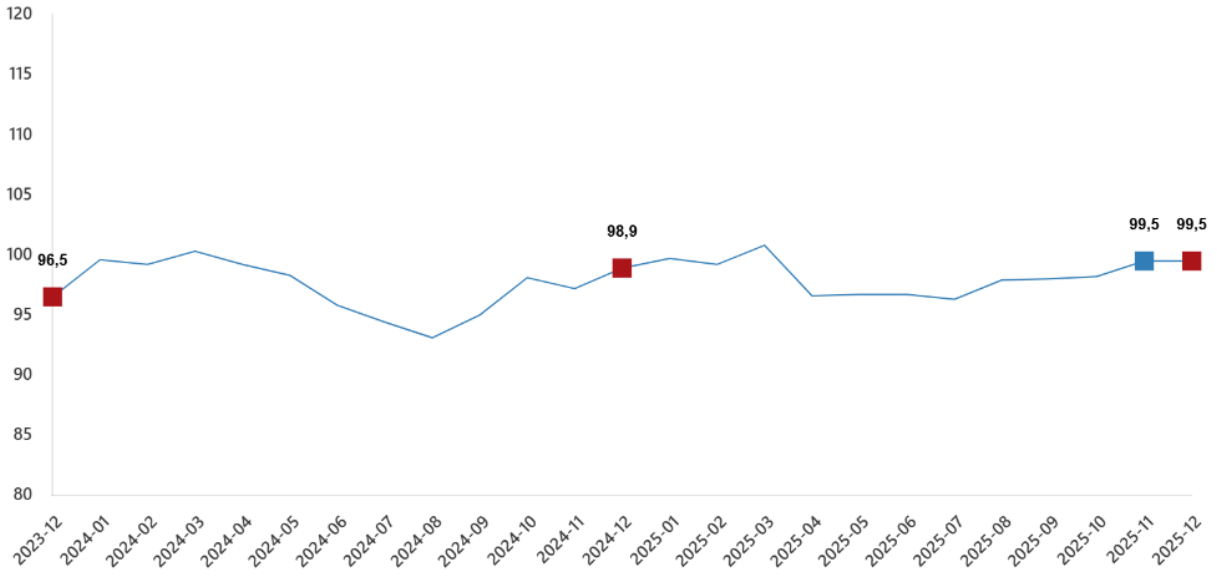
Ekonomik Güven Endeksi, Aralık 2025

Ekonomik güven endeksi 99,50 değerinde kaldı

Ekonomik güven endeksi Aralık ayında aynı düzeyde kalarak 99,5 değerini aldı.

Bir önceki aya göre Aralık ayında tüketici güven endeksi %1,8 oranında azalarak 83,5 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,5 oranında artarak 103,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %0,4 oranında artarak 112,3 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,1 oranında artarak 115,4 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,5 oranında azalarak 84,5 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi, Aralık 2025



Ekonomik güven endeksi, güven endeksleri ve değişim oranları, Aralık 2025

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Kasım	Aralık	Kasım	Aralık
Ekonomik güven endeksi	99,5	99,5	1,3	0,0
Tüketici güven endeksi	85,0	83,5	1,6	-1,8
Reel kesim güven endeksi	103,2	103,7	1,2	0,5
Hizmet sektörü güven endeksi	111,8	112,3	1,0	0,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	114,2	115,4	0,9	1,1
İnşaat sektörü güven endeksi	84,9	84,5	1,5	-0,5

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir. Tüketici güven endeksinde mevsim etkisi bulunmamaktadır.

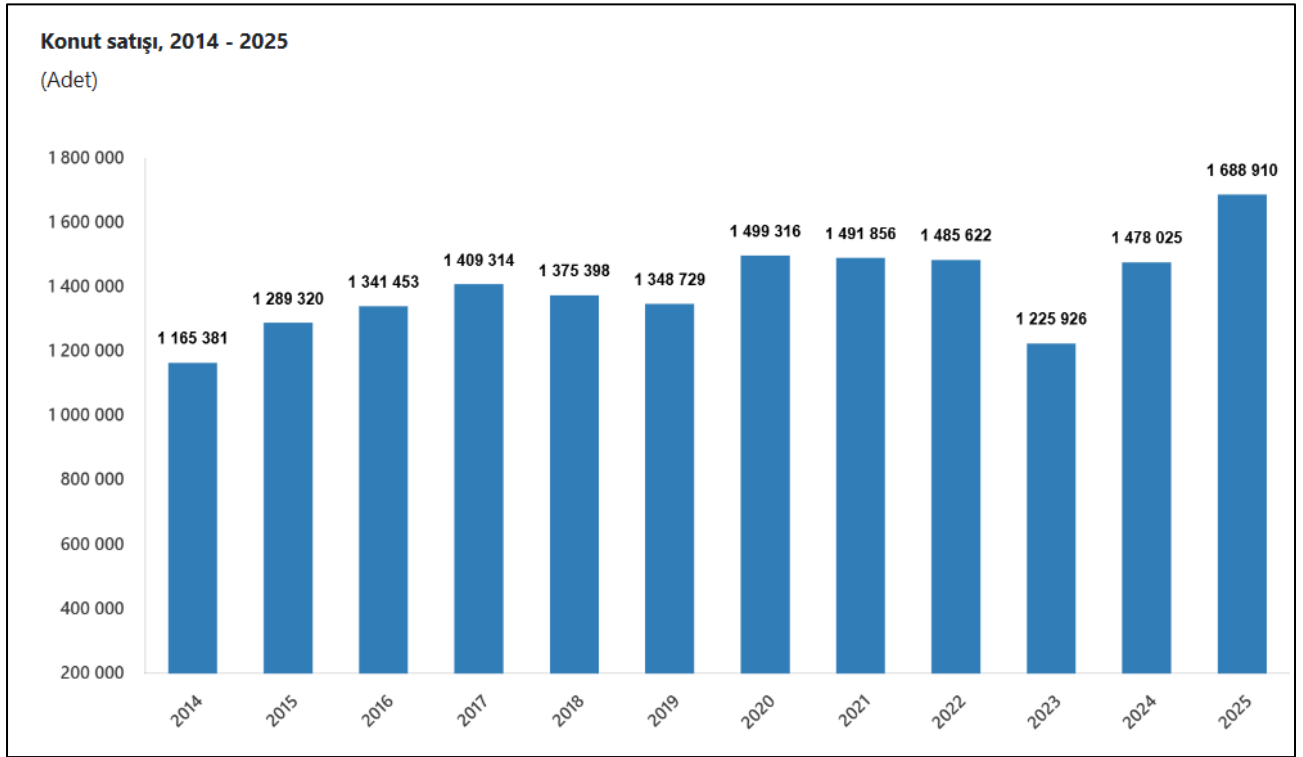
Kaynak:

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Aralik-2025-54108>

Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2025

Türkiye genelinde 2025 yılında 1 milyon 688 bin 910 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

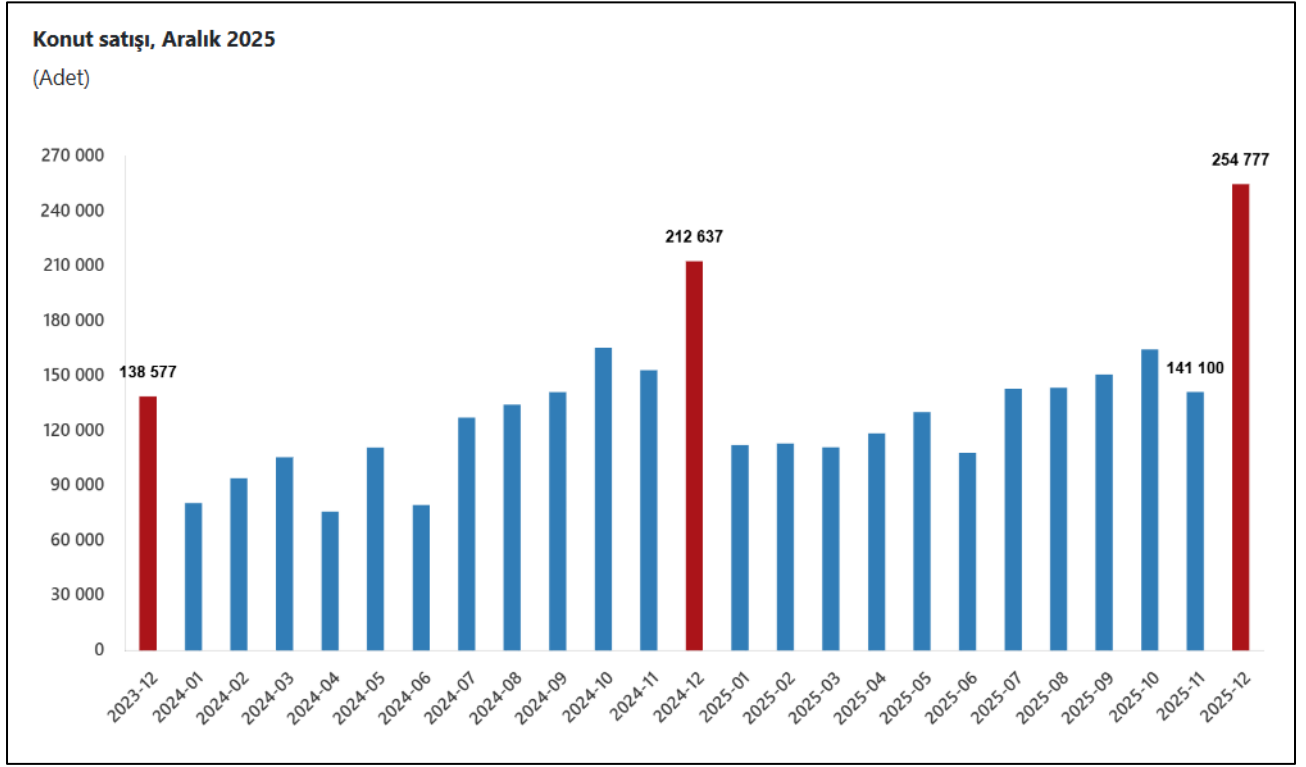


Türkiye genelinde Aralık ayında 254 bin 777 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2025

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	254 777	212 637	19,8	1 688 910	1 478 025	14,3
İpotekli satış	29 149	23 277	25,2	236 668	158 486	49,3
Diğer satış	225 628	189 360	19,2	1 452 242	1 319 539	10,1
Satış durumuna göre toplam satış	254 777	212 637	19,8	1 688 910	1 478 025	14,3
İlk el satış	96 690	76 629	26,2	540 786	484 461	11,6
İkinci el satış	158 087	136 008	16,2	1 148 124	993 564	15,6



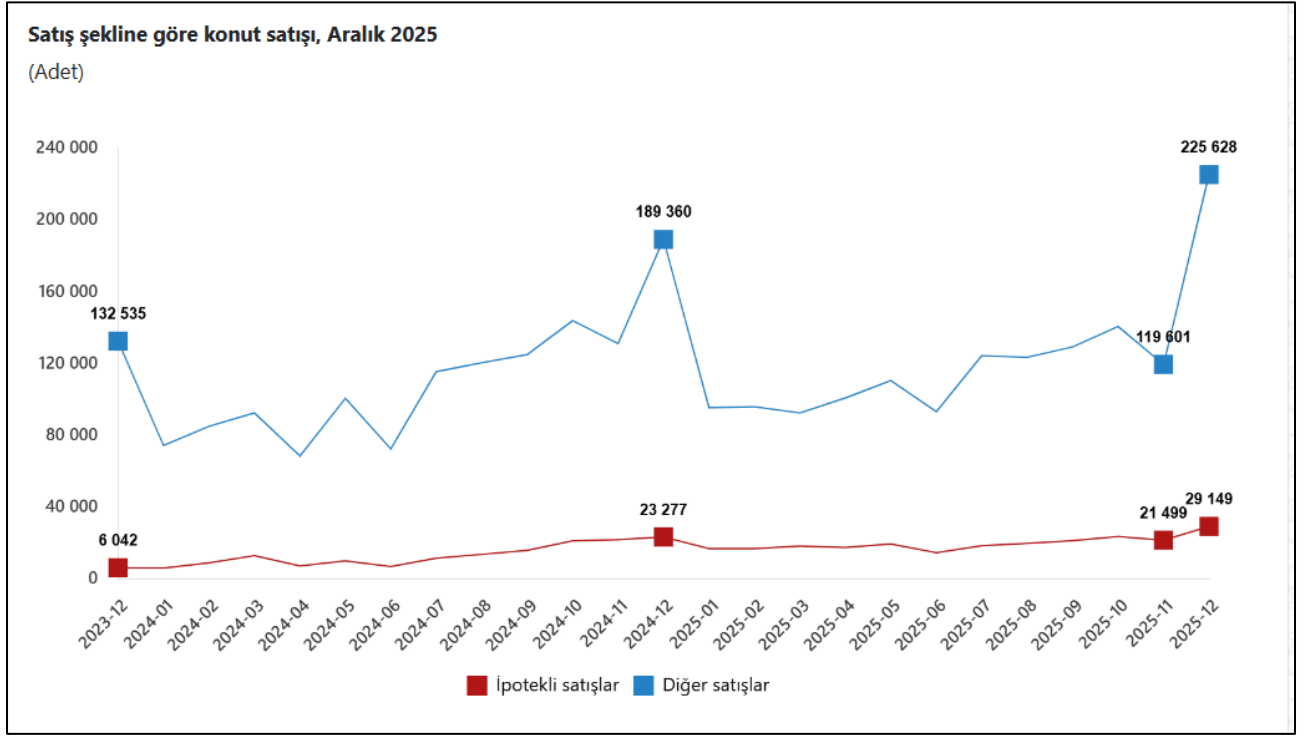
İpotekli konut satışları 29 bin 149 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 oldu. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti.

Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 225 bin 628 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.

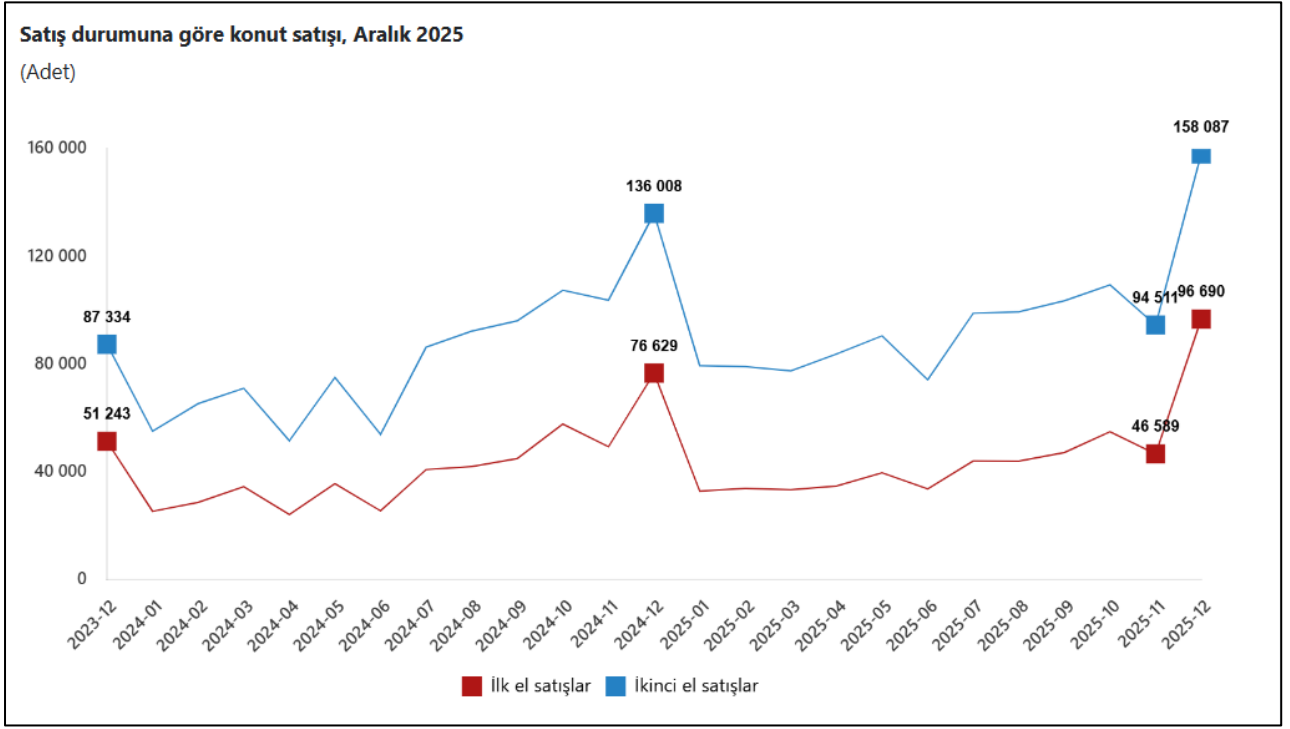


İlk el konut satış sayısı 96 bin 690 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 oldu. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 158 bin 87 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 oldu. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşti.

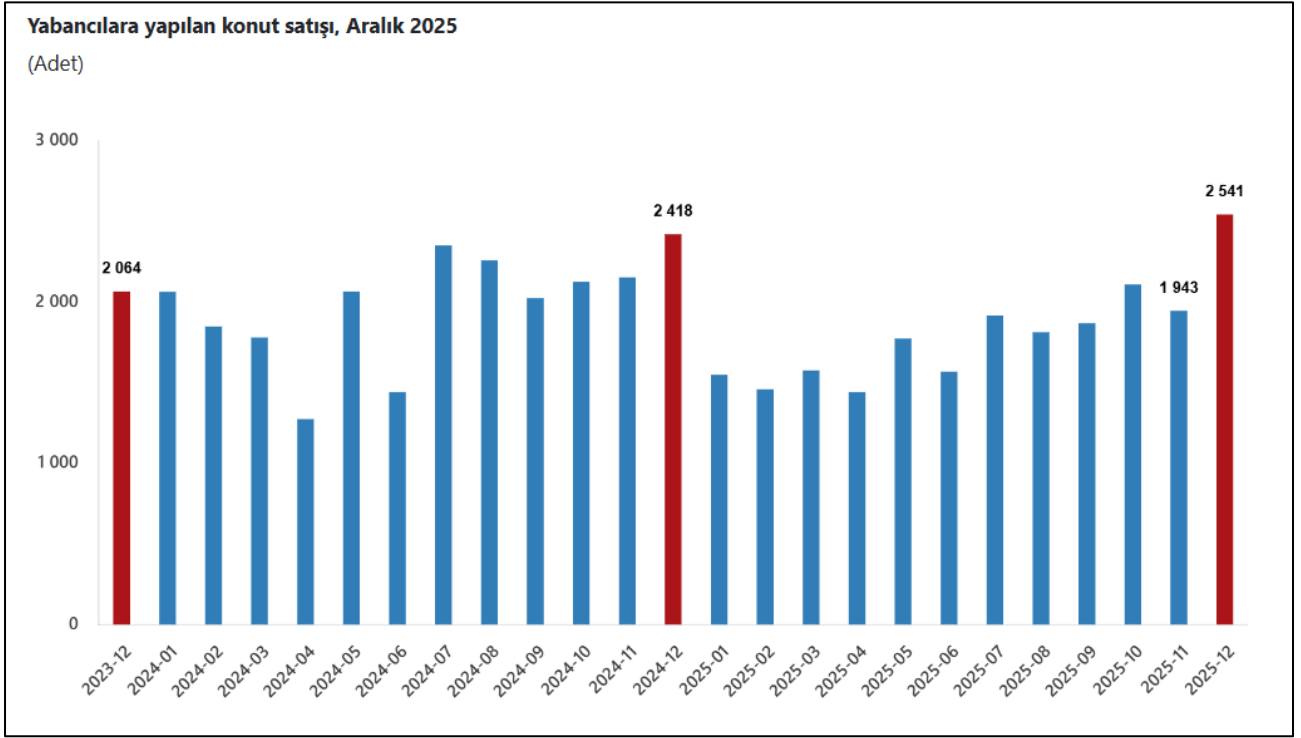


Yabancılara 2025 yılında 21 bin 534 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %9,4 oranında azalarak 21 bin 534 oldu. 2025 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. 2025 yılında yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 7 bin 989 ile İstanbul, 7 bin 118 ile Antalya ve bin 800 ile Mersin oldu.

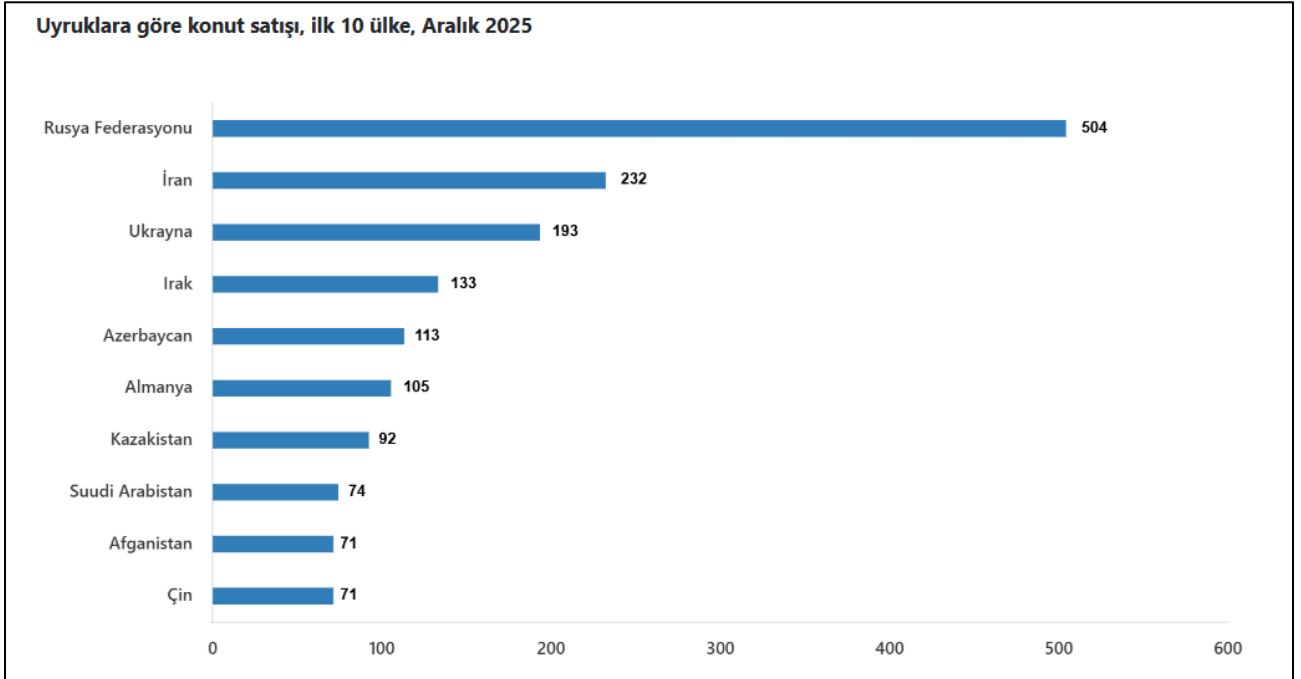
Yabancılara Aralık ayında 2 bin 541 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 2 bin 541 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,0 olarak gerçekleşti.



Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

2025 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 3 bin 649 ile Rusya Federasyonu, bin 878 ile İran ve bin 541 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 504 ile Rusya Federasyonu, 232 ile İran ve 193 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.








Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2025-58350>

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2025 . 3.çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

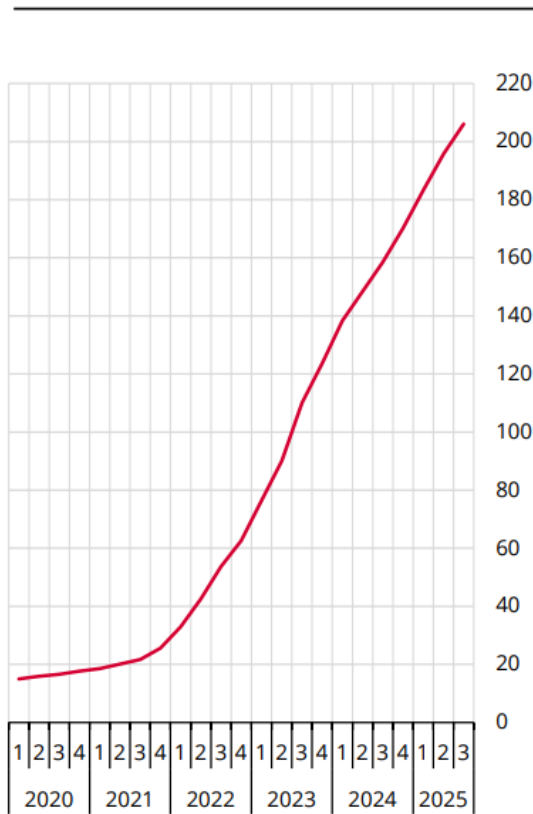
2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

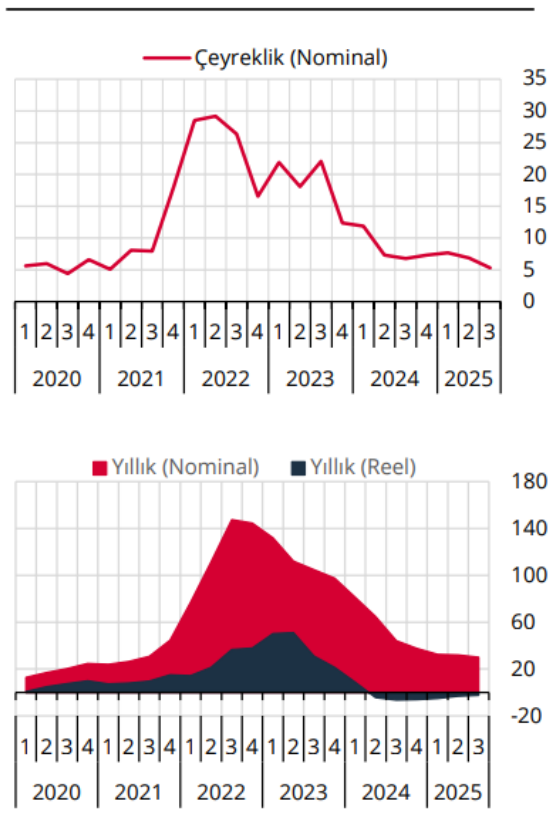
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	206,1 (%30,0)	207,5 (%30,0)	198,1 (%29,6)
 İSTANBUL	178,8 (%23,3)	181,1 (%24,0)	171,7 (%20,7)
 ANKARA	224,6 (%32,0)	226,8 (%28,6)	217,2 (%42,1)
 İZMİR	208,5 (%31,9)	207,7 (%33,1)	212,7 (%24,6)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

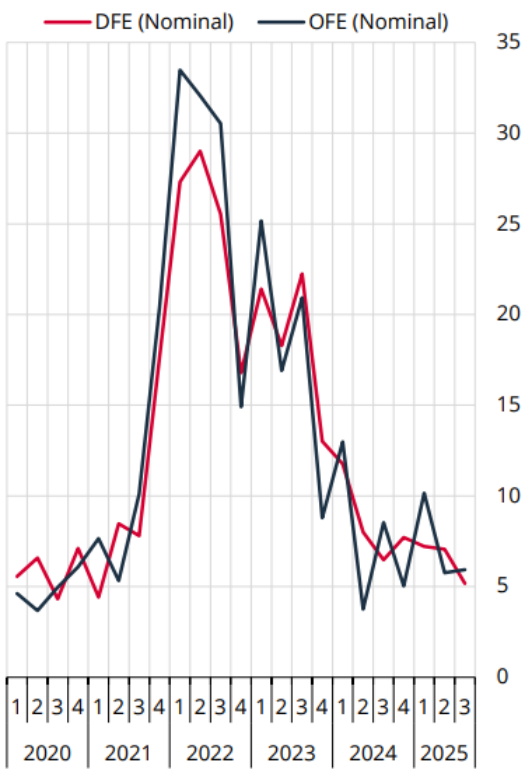
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



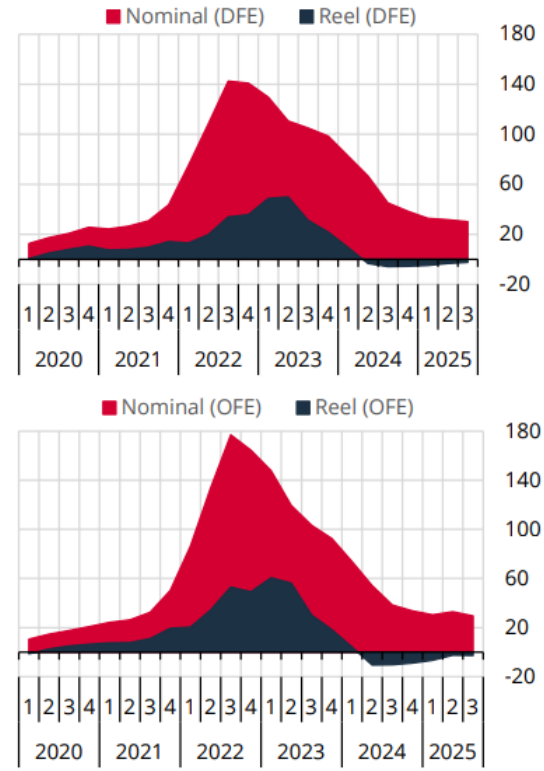
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

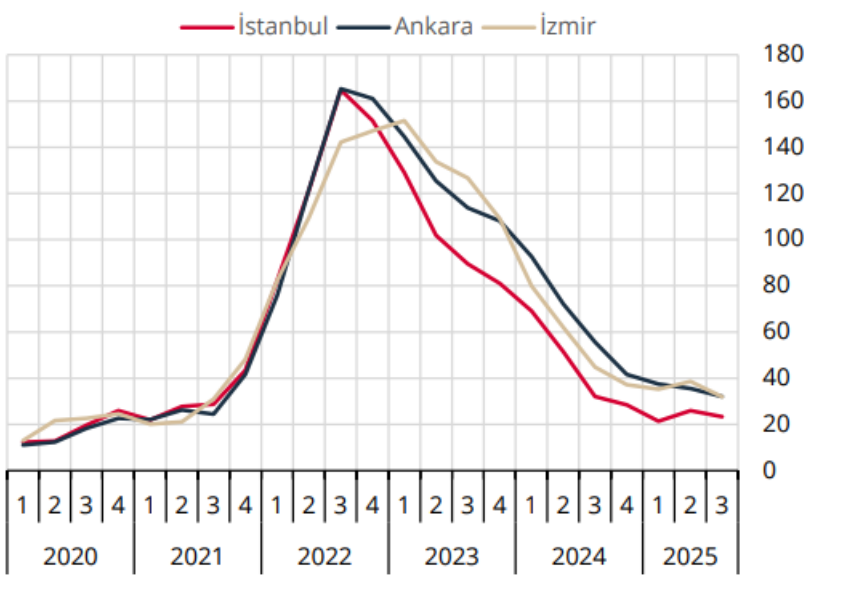


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış

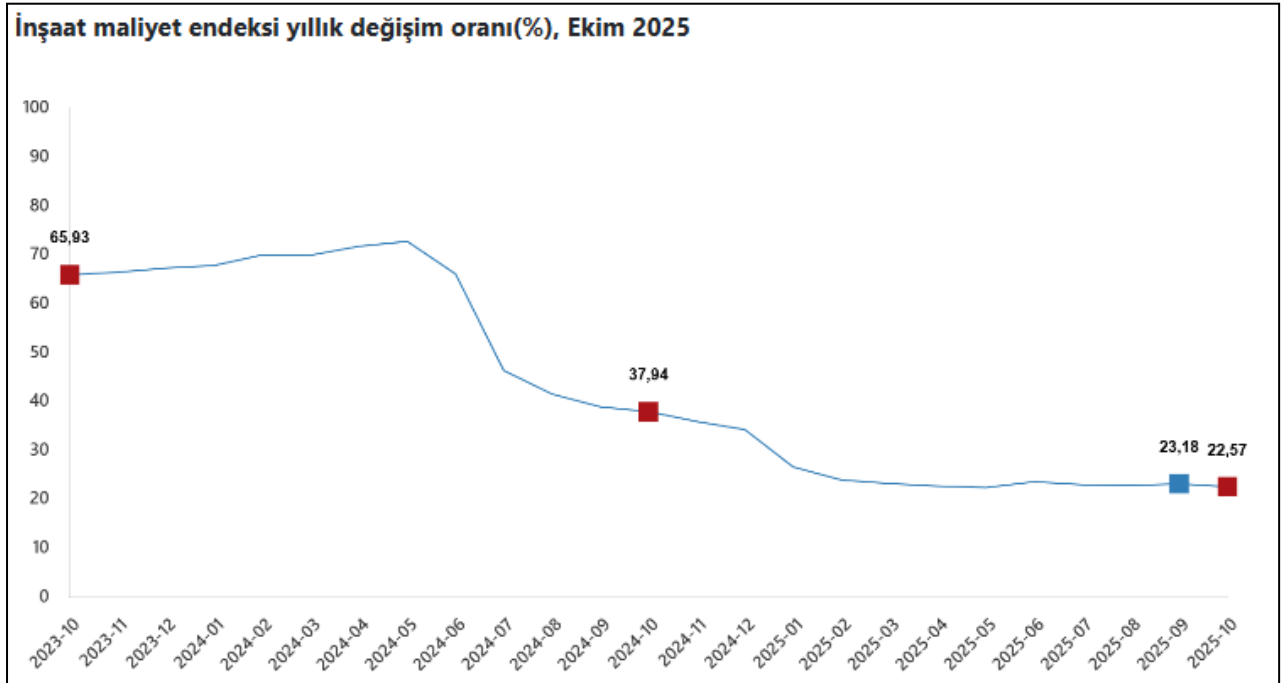
göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-pGgDqYD>

İnşaat Maliyet Endeksi- Ekim 2025

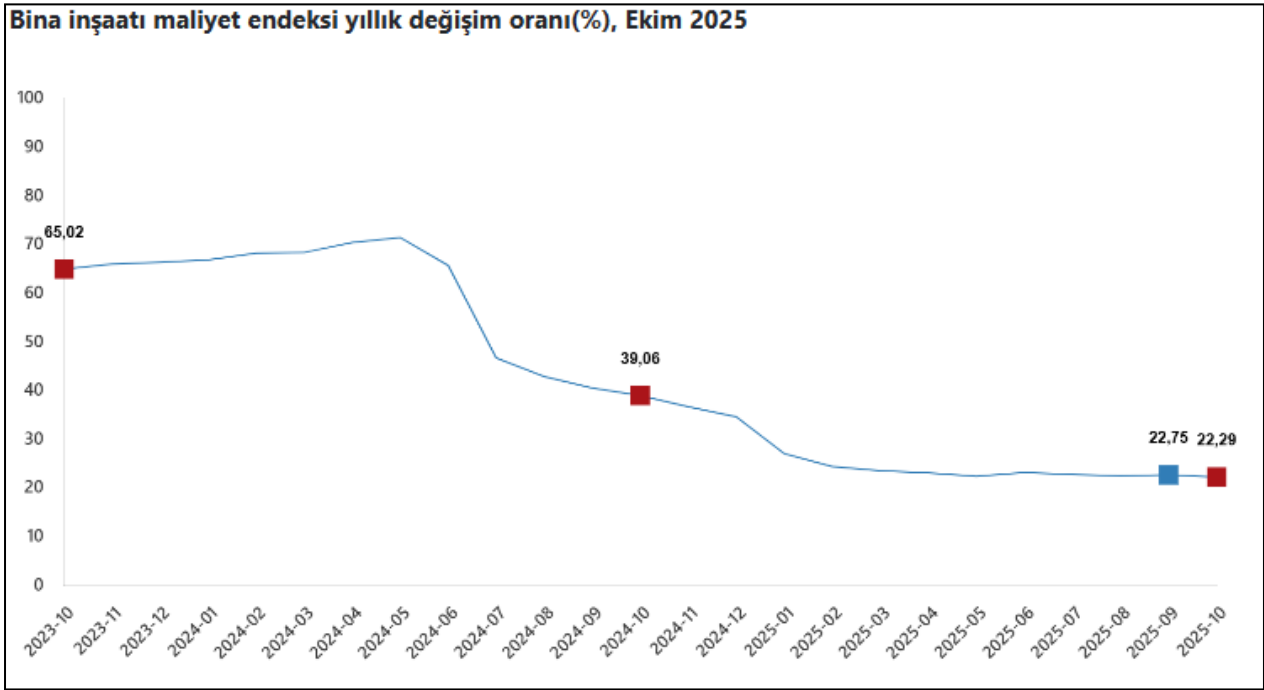
İnşaat maliyet endeksi yıllık %22,57 arttı, aylık %0,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,98 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,68 arttı, işçilik endeksi %30,49 arttı.



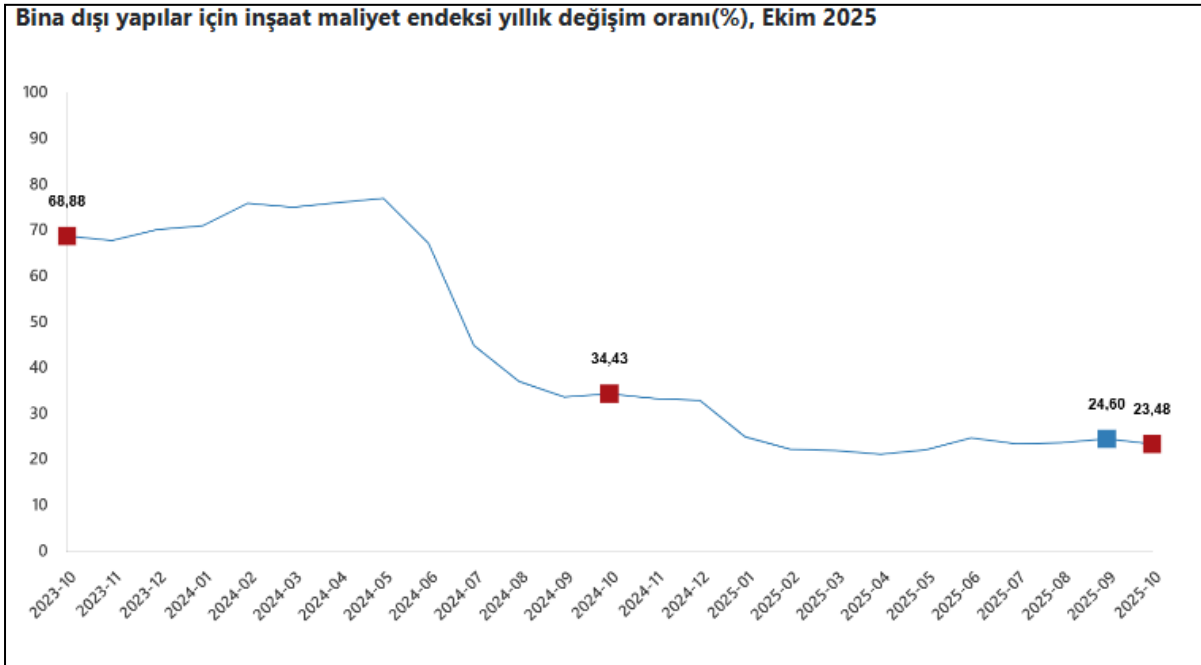
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %22,29 arttı, aylık %0,95 arttı

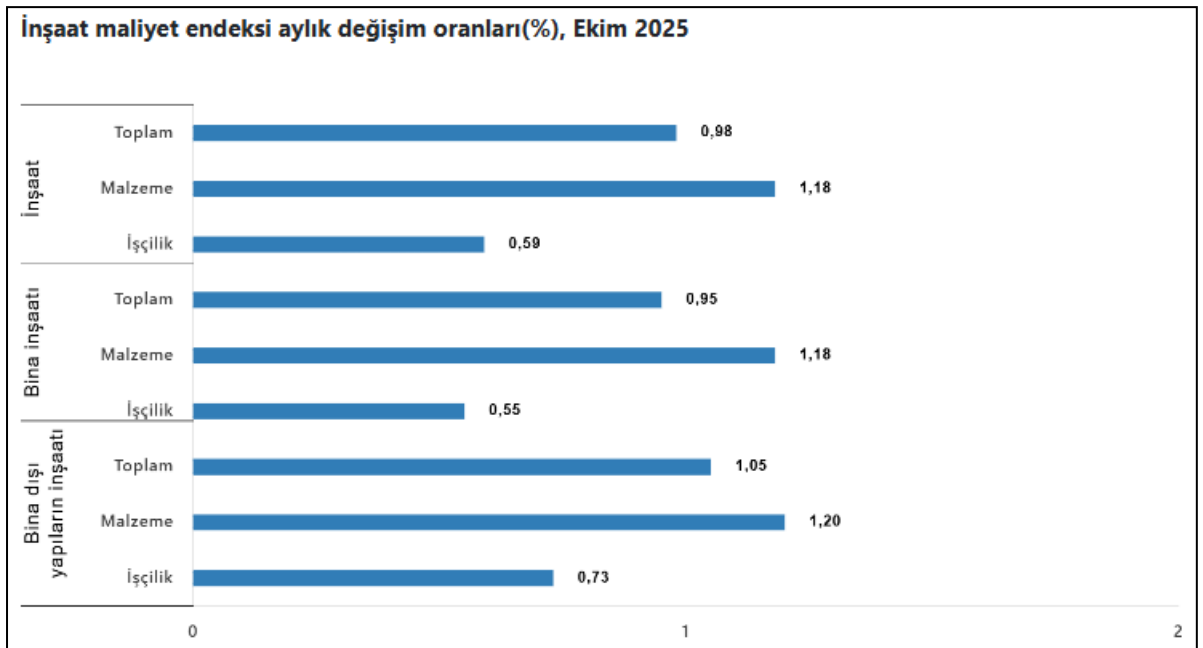
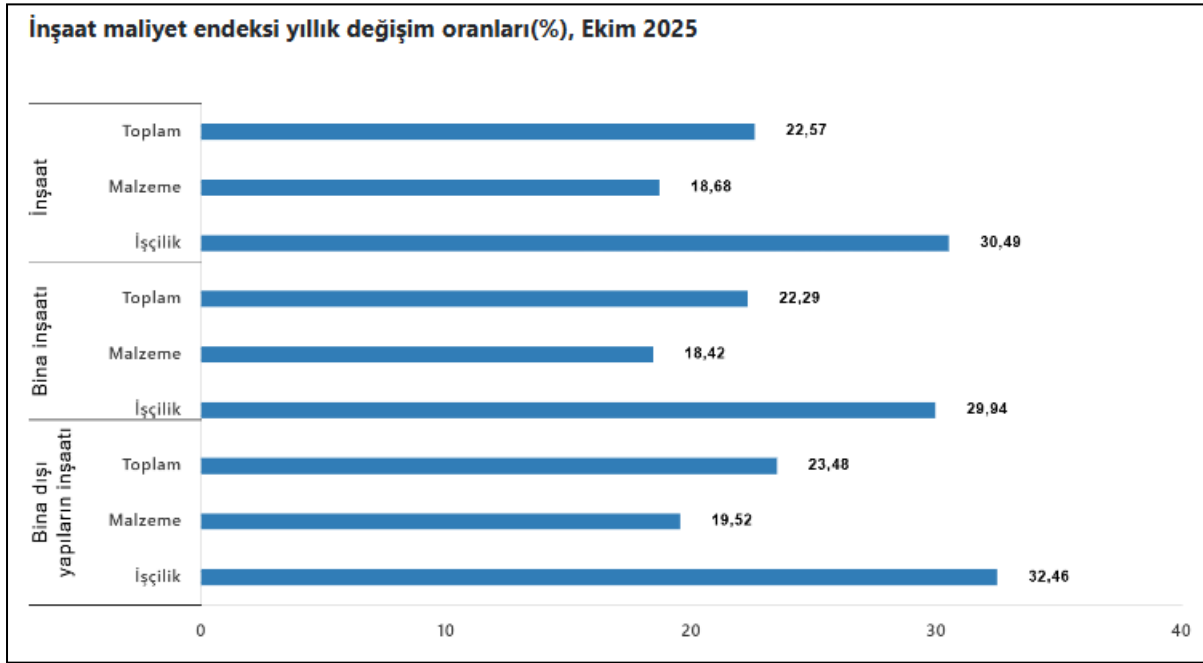
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,95 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,29 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,55 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,42 arttı, işçilik endeksi %29,94 arttı.



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %23,48 arttı, aylık %1,05 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,20 arttı, işçilik endeksi %0,73 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,52 arttı, işçilik endeksi %32,46 arttı.





Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2025-53890>

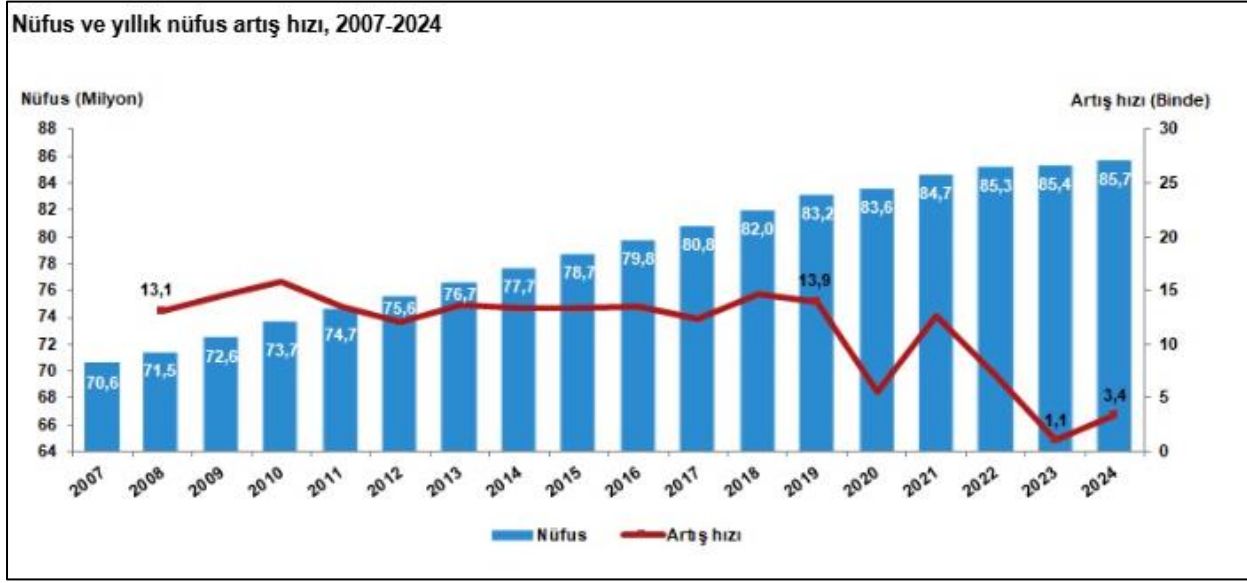
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 sonuçlarına göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler,

%51,7'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı binde 3,4 oldu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken 2024 yılında binde 3,4 oldu.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu

Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı

Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü.

İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

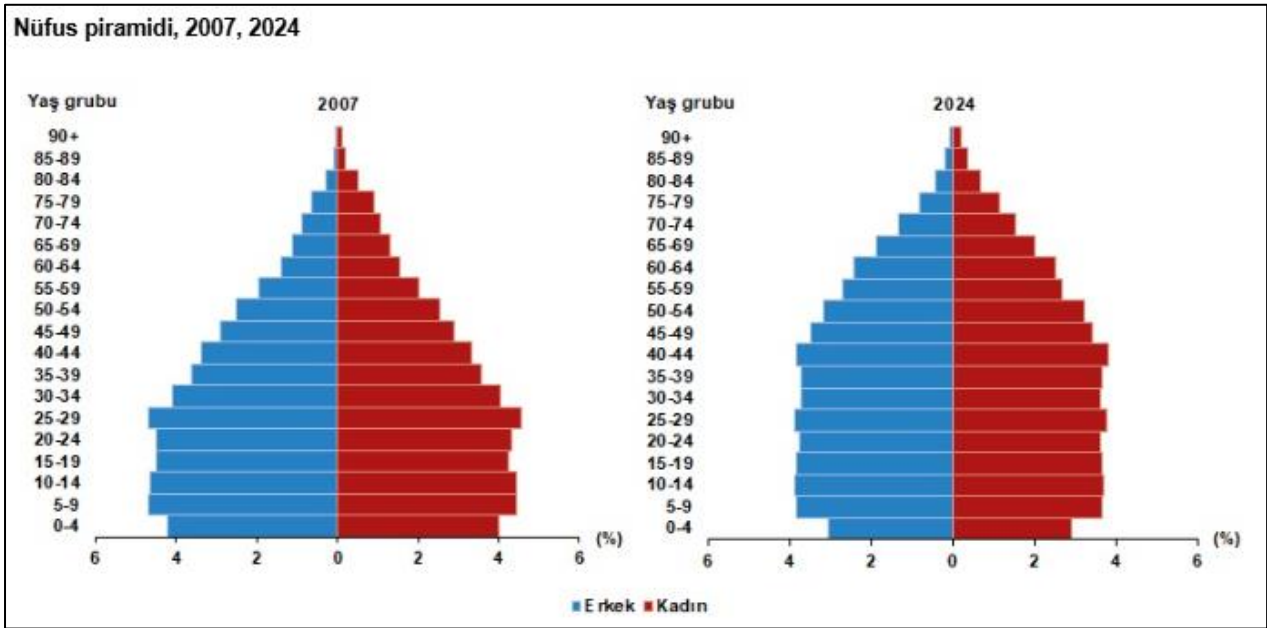
En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Nüfusu en az olan il 83 bin 676 kişi ile Bayburt oldu

Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramidi, 2007, 2024



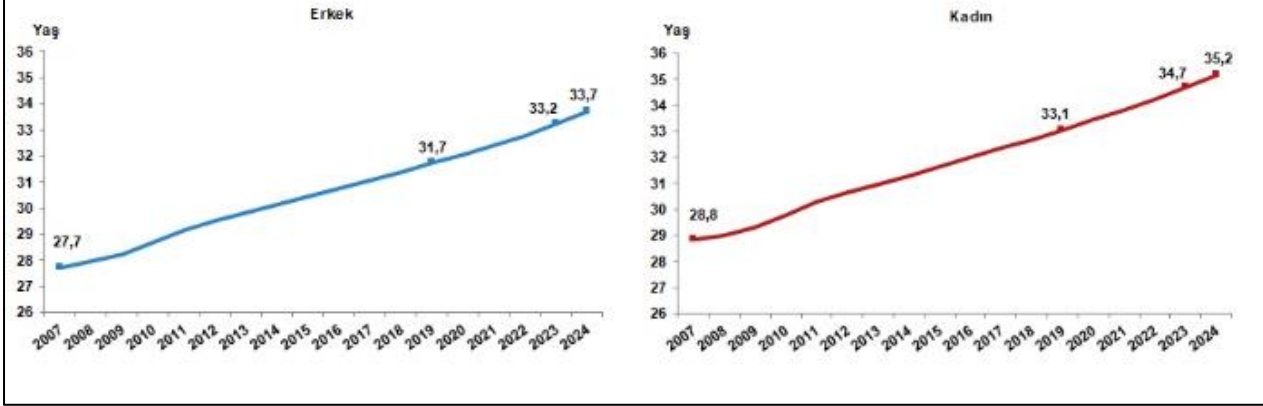
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi

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

Türkiye'de 2023 yılında 34 olan ortanca yaş, 2024 yılında 34,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 33,2'den 33,7'ye, kadınlarda ise 34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

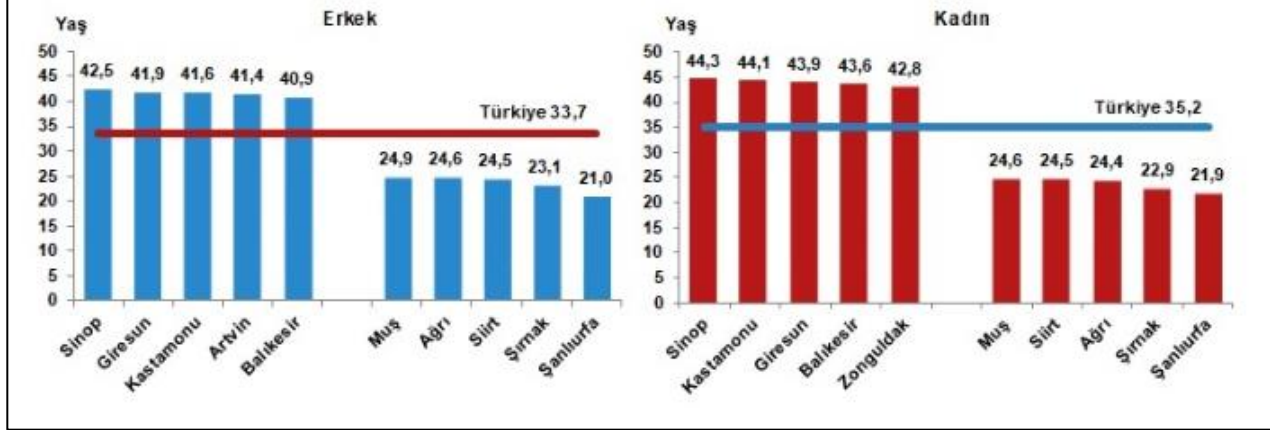
Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu.

Cinsiyete göre ortalama yaş, 2007-2024



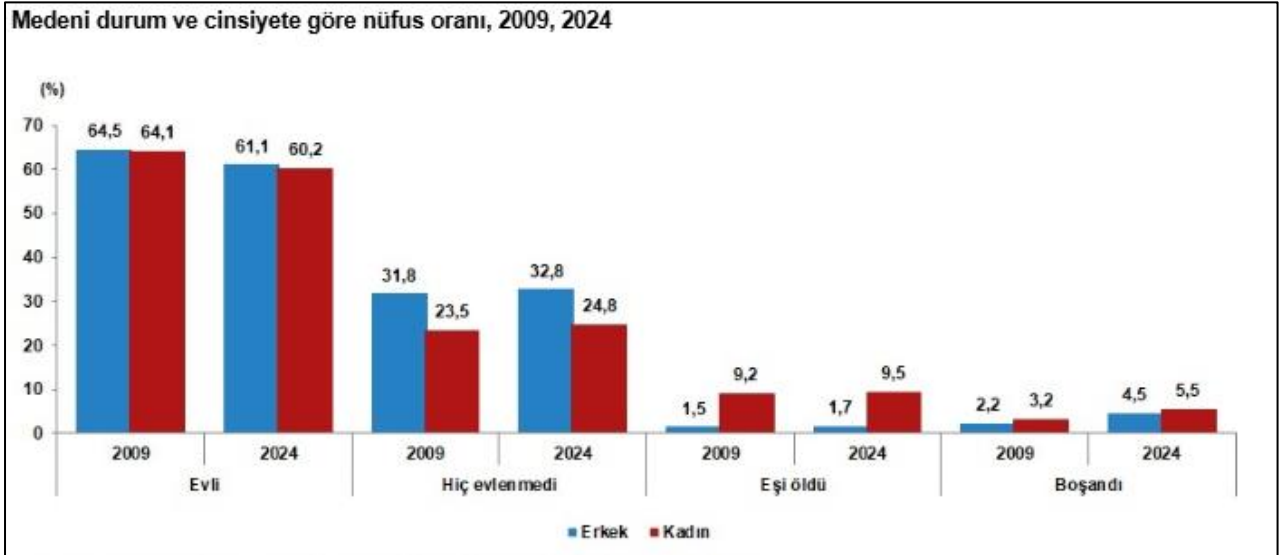
Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

En yüksek ve en düşük ortalama yaşa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024



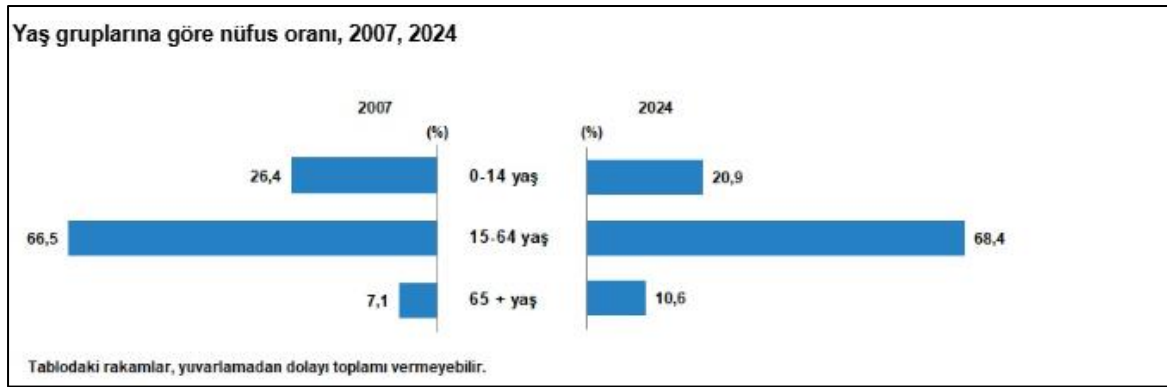
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü.

Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



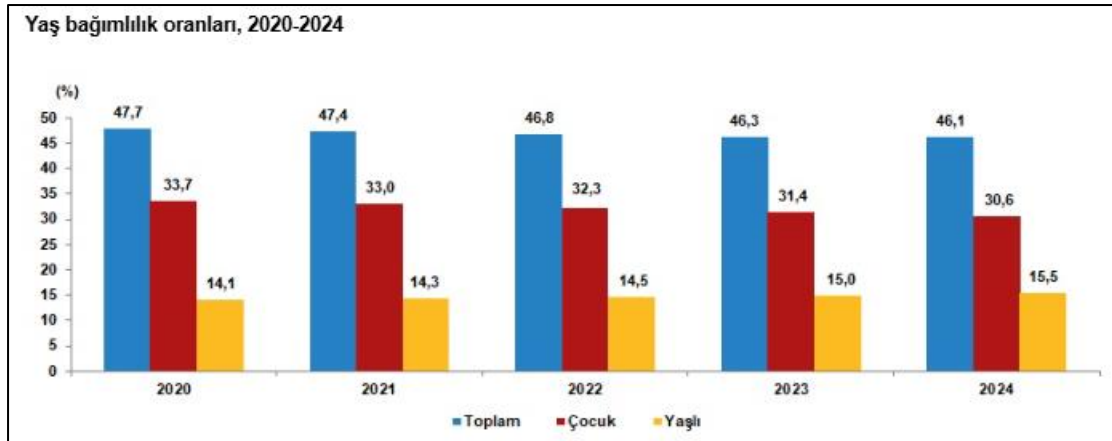
Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,4 oldu

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-SonucLari-2024-53783#:~:text=T%C3%BCrkiye%20n%C3%BCfusu%2085%20milyon%20664%20bin%20944%20ki%C5%9Fi%20oldu&text=Erkek%20n%C3%BCfus%2042%20milyon%20853,98'ini%20ise%20kad%C4%B1nlar%20olu%C5%9Fturdu.>

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

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



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve 3. Köprü olan Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne

kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

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

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

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

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

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

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

4. 1. 2. 2. İlçe

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

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

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

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

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

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

Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açılan güney ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 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, Altiyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

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

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

Kadıköy'de yaz ayları sıcak ve az yağışlı, kış ayları ılık ve yağmurlu geçer. İklim, Marmara Denizi'nin etkisi altındadır. 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.

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

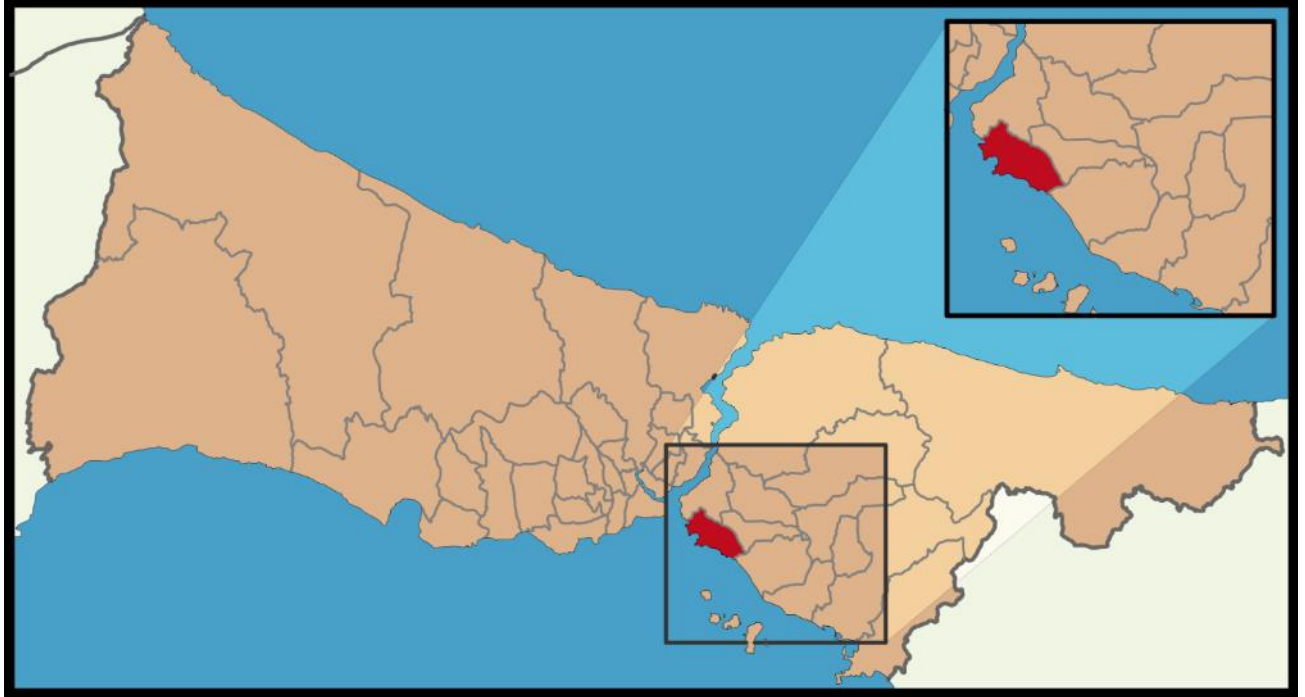
Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

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

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

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

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



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

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

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

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

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi talep edilen B blok 28 bağımsız bölüm numaralı **dükkan** nitelikli taşınmaz, mahallinde yapılan incelemelerde; konumlu olduğu ana yapının halihazır inşaat seviyesi itibari ile projesine uygun; büyük ölçüde inşaatının tamamlandığı, ince işlerinde eksiklerin bulunduğu tespit edilmiştir. Projesine aykırı bir imalata rastlanmamıştır. Halihazırda % 80 inşaat seviyesindedir.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat görülmemiştir.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)





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

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

Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık Emsaller

Emsal 1:	Emlakçı - 0542 221 77 20
<p>Taşınmazın kuşçuşu 1 km. güneyinde, Acıbadem Caddesi ile minibüs yolunun birleştiği yerde tapuda Hasanpaşa 464 ada 92 parselde kain eski binada; zemin kat 70 m2 dükkan, asma kat 30 m2, bodrum kat 25 m2; dükkan 13.250.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (asma kat; Z/3, Bodrum kat Z/5 kabulüyle; zemin kat için ~155.000-TL/m2)</p>	
<p>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-gg-gozdem-den-acibadem-caddesi-uzerinde-satilik-dukkan-1269989693/detay</p>	
Emsal 2:	Emlakçı - 0532 434 94 64
<p>Acıbadem Caddesi üzerinde (taşköprüye yakın) No: 11 konumlu (tapuda Hasanpaşa 2724 ada 13 parsel) yaşlı binada zemin kat 120 m2, asma kat 80 m2 toplam 200 m2 dükkân 25.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (asma kat; Z/3, kabulüyle; zemin kat için ~170.500-TL/m2)</p>	
<p>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-acibadem-caddesinde-arac-girisli-yuksek-tavanli-genis-cepheli-1226917050/detay</p>	
Emsal 3:	Emlakçı - 0553 615 81 78
<p>Taşınmazın 500 m. kuzeyinde (koşuyolu caddesi üzerinde karakolun karşısında); tapuda Mecidiye mahallesi 991 ada 16 parselde kain; 216,5 m2 arsada kain tek yönde bitişik müstakil 90 m2 bodrum + 75 m2 zemin (55 m2 teras)+ 85 m2 1. Normal + 85 m2 2. Normal + 85 m2 3. Normal katı olan ticari kullanılan bina; 120.000.000-TL (6 ay önce 93 milyon TL den pazarlanıyordu) bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; 2. Ve 3. Kat Z/2,5, bodrum kat; Z/4 kabulüyle; zemin kat için ~601.503 -TL/m2)</p>	
<p>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-caddesi-nde-ticari-kullanima-uygun-ve-kiracili-4-katli-1165320620/detay</p>	
Emsal 4:	Emlakçı -0553 615 81 78
<p>Taşınmazın 850 m. kuzeyinde Koşuyolu Caddesi ile Mutevelli Caddesinin kesiştiği köşem konumunda, tapuda Mecidiye Mah. 980 ada 26 parselde kain 212 m2 arsa üzerinde müstakil zemin 85 m2, 1. , 2. Normal katlar 110 er m2, olmak üzere toplam 305 m2 olduğu düşünülen bina; 170.000.000-TL (6 ay önce 155 milyon TL ye pazarlanıyordu) bedelle pazarlanmaktadır. (1.kat; Z/3, 2. Kat Z/3, kabulüyle; zemin kat için ~1.072.758 -TL/m2)</p>	

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-kosuyolu-caddesi-uzerin-de-212-m-uzerinde-satilik-3-katli-bina-1184078976/detay>

Emsal 5: Emlakçı- 0532 304 98 51

Taşınmazın kuşuçuşu 850 m. güneyinde, Acıbadem Caddesi ile minibüs yolunun birleştiği yerde tapuda İkbaliye 1119 ada 81 parselde kain eski binada; zemin kat 16 m2 dükkan, bodrum kat 16 m2; dükkan 6.150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (Bodrum Kat Z/5, kabulüyle; zemin kat için ~340.000-TL/m2)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-acibadem-caddesi-uzerinde-satilik-firsat-dukkan-1291569797/detay>

Emsal 6: Emlakçı-0541 287 86 07

Taşınmazın kuşuçuşu 750 m. güneyinde, Acıbadem Caddesi no: 49 konumunda tapuda İbrahimağa Mah. 241 ada 39 parselde kain eski binada; zemin kat 200 m2 dükkan, asma kat 120 m2, bodrum kat 100 m2; dükkan 50.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (asma kat Z/3, Bodrum Kat Z/6, zemin kat için ~195.000-TL/m2)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-acibadem-caddesi-kadikoy-depolu-satilik-yatirimlik-dukkan-1278640061/detay>

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



Emsaller Ve Yorumlanması

E-1	Acıbadem Caddesinin E-5 güneyinde yer alan bölümünde Acıbadem Caddesinde minibüs yolu ile sahil yolunun birleştiği konumda; taşköprüye yakın yaşlı binada, bodrum ve asma katı olan w cli dükkandır. İş bu bölge orta derecede ticari kabiliyet orta derecede dir.
E-2	Acıbadem Caddesinin E-5 güneyinde yer alan bölümünde Acıbadem Caddesinde minibüs yolu ile sahil yolunun birleştiği konumda; taşköprüye yakın yaşlı binada, asma katı olan w cli dükkandır. İş bu bölge orta derecede ticari kabiliyet orta derecede dir.
E-3	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Muhittin Ustündağ Caddesi üzerinde bitişik nizam müstakil yapılarıdır. Genel müdürlük binaları ve müstakil konut olarak kullanılan bu yapılar, cadde içindeki konumuna göre fiyatlanmaktadır, ancak pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir. Ticari kabiliyeti, taşınmazdan biraz daha iyidir.
E-4	Koşuyolu Bölgesinin Ticari hareketliliğinin yüksek olduğu Koşuyolu Caddesi kuzeyindeki bölgede yer almaktadır. Zemin katında eczane benzeri kiracısı vardır; keza bölgede hastaneler yer almaktadır. 2 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ticari kabiliyeti, değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.
E-5	Acıbadem Caddesinin E-5 güneyinde yer alan bölümünde Acıbadem Caddesi ile minibüs yolunun birleştiği konumda; yaşlı binada, bodrum katı olan ufak dükkandır. İş bu bölge orta derecede ticari kabiliyet yüksek olup, binanın yaşlı olması nedeni ile yıkılması gündeme gelebilir.
E-6	Acıbadem Caddesinin E-5 güneyinde yer alan bölümünde Acıbadem Caddesi İbrahimağa İşbankası blokları güneyinde; katta tek taşınmazların bulunduğu yaşlı binada, kendi önünü kullanım imkanı olan bodrum ve asma katları olan w cli dükkandır. İş bu bölge orta derecede ticari kabiliyette lokasyondadır.

EMSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (zemin kat birim değer)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Zemin kat için takdir edilmiş Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	155.000 TL	170.500 TL	601.500 TL	1.072.750 TL	340.000 TL	195.000 TL
Pazarlık Payı %	5%	5%	20%	15%	5%	5%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	147.250 TL	161.975 TL	481.200 TL	911.838 TL	323.000 TL	185.250 TL
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	5%	5%	-11%	-40%	5%	5%
Lokasyon Düzeltmesi %	10%	10%	-17%	-31%	10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	20%	20%	5%	-1%	20%	10%
Bina yaşı düzeltmesi %	10%	10%	0%	5%	10%	10%
Büyüklik (arsa , inşaat) ve Mimari Özellik, Diğer Özellikler Düzeltmesi %	0%	0%	0%	10%	15%	0%
Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)	213.513 TL	234.864 TL	370.524 TL	396.649 TL	516.800 TL	250.088 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	330.406 TL					

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

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

Taşınmazın tamamlanması durumu Değerleme konusu taşınmazın değeri, aşağıdaki tabloda olduğu gibi takdir edilmiştir. Teras kullanımının katma değeri; birim fiyatlar içinde dikkate alınmıştır.

Kat	Yasal-Mevcut Durum Değeri (TL)		
	Alan (m ²)	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m ²	~ 330.000-TL/m ²	50.160.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m ²	~ 123.000-TL/m ²	11.070.000.-TL
		toplam	61.230.000.-TL

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapılanmaların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi" nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

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

Taşınmazın eksik imalat değerinin takdirinde bu yöntemden faydalanılmıştır.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

Değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer tespit ve analizler

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

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

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

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanlarının çeşitli olması,
- Yeni, prestijli, sosyal donatılı proje içinde yer alması,
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması,
- Kapalı otoparkın olması,
- Site içine cephesi bulunması,
- Yer aldığı Sokağın D-100 karayoluna direk giriş-çıkışının bulunması,
- 3.bodrum kata araçla ulaşım imkanı bulunması,

- 2.bodrum katta teras kullanımının mevcut olması,
- Arsa payının büyük olması.

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:

- 3.bodrum katta, ince iş imalatında eksiklikler bulunması,
- Taşınmazın; Şeyh Galip Sokaktan görülmemesi.

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

- Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,
- Yer aldığı projenin nitelikli, prestijli proje olması,

Tehditler:

-

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre ise gerçekleştirilecek projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. **Yine aynı tebliğin 22/1c maddesine göre "portföye ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir."** Denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı; Sur Yapı Excellence projesi, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcut olup halihazırda inşaatı devam eden bir projedir. Yer aldığı parsel üzerindeki 2 blokta oturma başlamamıştır. Ayrıca üzerinde ipotek veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır; ancak Taşınmaz üzerindeki Kamu alacağına işaret eden şerh her türlü tasarrufuna manidir. **Şerhin kaldırılmasının ardından değerlendirme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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

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

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

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

Kat	Yasal-Mevcut Durum Değeri (TL)		
	Alan (m ²)	Birim Değer	Değer
2.bodrum	152 m ²	~ 330.000-TL/m ²	50.160.000.-TL
3.bodrum (depo)	90 m ²	~ 123.000-TL/m ²	11.070.000.-TL
		toplam	61.230.000.-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

Eksik imalat bedeli hesabı*;

152 m² + 90 m² = 242 m² x ~34.950-TL/m² =8.457.900-TL x 0,20= ~1.692.000-TL (yapıdaki eksiklik)

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

İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI VE MİMARLAR ODASI YÖNETİM KURULLARINCA BELİRLENEN 18 NİSAN – 30 HAZİRAN 2025 YAPI BİRİM MALİYETLERİ

https://www.mimarlarodasi.org/Sayfalar?LINK=BIRIM_MALIYETLER

(II.sınıf konut birim değeri kullanılmıştır)

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

61.230.000-TL – 3.000.000-TL = 58.230.000-TL (halihazır % 80 inşaat seviyesi için değeri)

KDV Hariç değeri	KDV Dahil (%20*) Değeri
58.230.000-TL	69.876.000-TL

Olarak takdir edilmiştir.

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Taşınmaz üzerindeki Kamu alacağına işaret eden şerh; her türlü tasarrufuna manidir.

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

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

Taşınmazın halihazırda inşaa seviyesi ~% 80 kabul edilmiş olup, eksik imalatların bedeli ~3.000.000-TL öngörülmektedir. Tamamlanması durumu değerinden eksik imalat bedeli düşülerek halihazır durum değeri takdir edilmiştir.

Rapor tarihi itibari ile değer tespiti yapılmış olup, 31.12.2025 tarihinde de aynı değerde olduğuna kanaat getirilmiştir.

31.12.2025 tarihi itibariyle değerlendirme konusu taşınmazın Halihazır inşaat seviyesi için;

Yasal-Mevcut Durum Pazar Satış Değeri;

58.230.000-TL (Elli Sekiz milyon iki yüz otuz bin Türk Lirası) (KDV Hariç)

69.876.000-TL (Altmış dokuz milyon sekiz yüz yetmiş altı bin Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

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

LİDER

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Engin Akkoç SPK L.No: 400244	Nursel Akkoç SPK L.No: 403230



NOT:

- Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 78 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.
- İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.
- Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.
- Raporumuz, yapıldığı tarih itibari ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımadır.

EKLER

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

EK1: ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.	Tarih: 15-1-2026-14:37			
				
Kayıd Oluşturan: ZİYA ALTAN ELMAS (SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)				
TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	1222/54	
Taşınmaz Kimlik No:	101645464	AT Yüzölçüm(m2):	2861.81	
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	İBRAHİMAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2.BODRUM//28	
Cilt/Sayfa No:	61/6018	Arsa Pay/Payda:	5360/120000	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa	
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/09/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 14-09-2018 11:07 - 31255	
Beyan	Yönetim Planı : 10/09/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 14-09-2018 11:07 -	

1 / 3