

DEĞERLEME RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, ERENKÖY MAHALLESİ,

108 PAFTA, 1405 ADA, 193 PARSEL

ARALIK 2018

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	30.11.2018 tarih ve 2018/24 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	03.12.2018 – 691598
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyeti, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' ne ait olan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 pafta, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin "Arsa" vasfı ile kayıtlı 2.298,00 m ² alanlı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	11.12.2018
RAPOR TARİH VE NO.	:	13.12.2018 / 691598
SAHİBİ	:	Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.
HİSSESİ	:	Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için 04.12.2018 tarihinde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne ait TKGM web portal internet sayfası üzerinden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre; taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıda belirtilen 2 adet irtifak hakkı ve 1 adet beyan olduğu görülmüştür. *İrtifak; H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Mürür İrtifak Hakkı Tarih: 12.07.1977, Yevmiye:7040 * İrtifak; H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Muvakkat İrtifak Hakkı Tarih: 12.07.1977, Yevmiye:7040 *Beyan; 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 20.07.2018, Yevmiye:25403
İMAR DURUMU	:	07.12.2018 tarihinde, Kadıköy Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nde edinilen imar durumu belgesine göre, taşınmazın yer aldığı parsel, KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJANT TADİLLERİ-1/1000(11.5.2006) 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENÇOK:15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANT DEĞİŞİKLİĞİ-1/1000(21.02.2017) Uygulama İmar Planında, "Konut" alanında kalmakta olup, Ayrık Nizam, E: 2.07, TAKS: 0.35, H: 15 Kat, ön bahçeden 5 metre yan ve arka bahçe 4'er metre çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma şartları sahiptir. Kısmen yolda kalan taşınmaz parselinin yaklaşık 30,09 m ² yola terki bulunmaktadır. Komşu 1405 ada 203 parselde tescilli tarihi eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' ndan görüş alınması gerekmektedir. Not: (*) Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. (*)21.02.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı, Plan Notu ve Lejantı değişikliği ile Yençok=15 kat sınırı getirilmiştir.

KISITLILIK HALİ	:	Tapu kaydında görülen; "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" Beyanından dolayı ilgili hükmün gerekliliklerine tabiidir.
DEĞERİ	:	Mülkiyeti, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' ne ait olan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 pafta, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin, "Arsa" vasfı ile kayıtlı, 2.298,00 m² alanlı, ana taşınmazın <u>değerleme tarihi, 11.12.2018 itibariyle, aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir.</u> KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 33.320.000.-TL (OtuzÜçMilyonÜç YüzYirmiBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Müge VARDAR (SPK Lisans No: 407626)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	:	Adnan ÇANGA (SPK Lisans No: 402674)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

- 4.5-Gayrimenkulün Yapısal (İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18-Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
 - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 03.12.2018 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 30.11.2018 tarih, 2018/24 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 13.12.2018 tarihinde, 691598 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebi üzerine mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 pafta, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin, "Arsa" vasfı ile kayıtlı, 2.298,00 m² alanlı taşınmazın, rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu değerleme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu, şirketimiz değerleme uzmanı "Müge VARDAR" tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı "Adnan ÇANGA" tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz Değerleme Uzmanı Müge VARDAR tarafından 03.12.2018 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 13.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 pafta, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin "Arsa" vasfı ile kayıtlı 2.298,00 m² alanlı olan taşınmazın, UDES' in 1 nolu Standardı' nda tanımlanan " Pazar değeri " dir.

“UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından, birbirinden bağımsız, istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında, herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.11.2018 tarih ve 2018/24 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O’ nın iştiraki olarak “Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere” Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya’ da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam

etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya ve Bursa** olmak üzere toplam **7 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde

Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Atatürk Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46 ATAŞEHİR / İSTANBUL

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Ziraat Finans Grubunun en yeni üyesi olarak sektördeki yerini almıştır. Kuruluş işlemlerini 01.11.2016 tarihinde tamamlayan Şirket, bir yandan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ana faaliyet konularına uygun olarak yatırım portföyünü çeşitlendirmeyi, diğer yandan da ülkemizin en önemli projelerinden olan İstanbul Finans Merkezi'ndeki "Ziraat Kuleleri Projesi" ile Ziraat Finans Grubu ve Türkiye'nin bilançosuna katkı sağlamayı hedeflemektedir.

Sürdürülebilir bir büyüme stratejisi ile mevcut kaynaklarını en uygun şekilde değerlendirmek, güçlü mali yapısı ve geliştirdiği projeleri kadar kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu, şeffaf ve etik değerlere önem veren şirket kültürü oluşturmak, her zaman sektörün en önemli oyuncularları arasındaki yerini almak, şirketin en önemli amaçlarından olmuştur.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi(TL)	Pay Tutarı(%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	263.758.000	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	1.036.242.000	79,71
Toplam:		1.300.000.000	100

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebi üzerine mülkiyeti "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 pafta, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin "Arsa" vasfı ile kayıtlı, 2.298,00 m² alanlı olan taşınmazın piyasa koşullarında "TL"

cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli' nin Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi sınırları içerisinde, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi ile irtibatlı, Dr. Mithat Süer Sokak'a 35 metre cepheli konumda yer almaktadırlar.

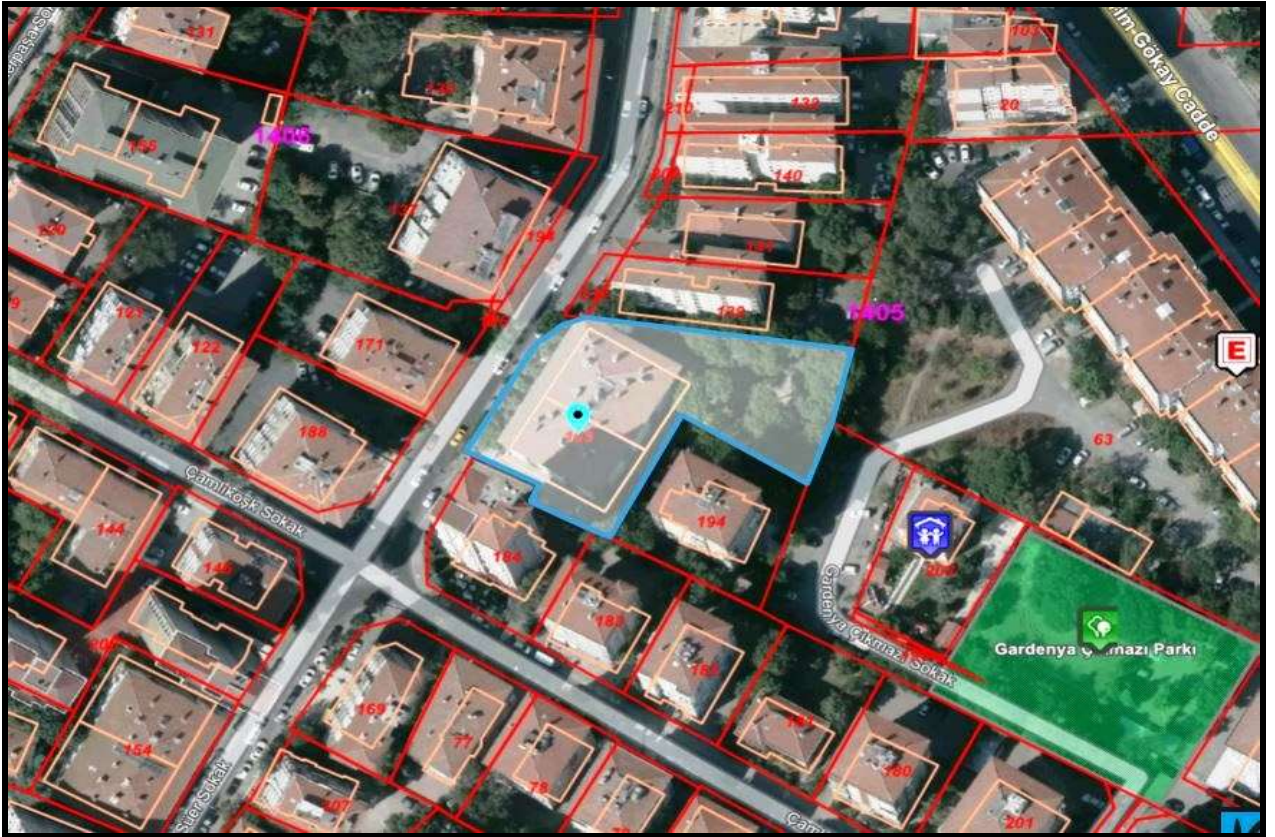
Taşınmazın bulunduğu bölge iskân + kısmen ticaret bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma tamamlanmıştır. Bölgede daha ziyade kentsel yenileme amacıyla eski binaların yıkılarak yeni bina yapımı şeklinde inşai faaliyetler bulunmaktadır.

D-100 karayoluna yakın mesafede yer alan taşınmaza ulaşım, belediye otobüsü ve dolmuş gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin en işlek caddelerinden biri olan Fahrettin Kerim Gökay Caddesi' ne ve yapım aşamasında olan M12 Göztepe-Ümraniye Metro Hattı, Sahrayıcedit durağına yürüme mesafesindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge orta ve üst gelir düzeyine sahip insanlar ile küçük ve orta ölçekli ticari faaliyette bulunan firmalar tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde, Sahrayı Cedid Camii, Şht. Asteğmen İbrahim Günhan Parkı, Erenköy Kız Anadolu Lisesi, İstanbul Avni Akyol Güzel Sanatlar Lisesi, Milli Hâkimiyet Parkı ve İntaş Kız Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü' ne 10 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' ne 18 km, Sabiha Gökçen Havaalanı' na 23 km ve İstanbul Havaalanı' na 56 km mesafededir.

KROKİ:





(Koordinatları: Enlem: 40.97905165, Boylam: 29.07545149)

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Erenköy
Sokağı	--
Mevkii	Null
Pafta No	108
Ada No	1405
Parsel No	193
Yüzölçümü	2298,00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Cilt/Sayfa No	94/9223
Tarih/Yevmiye	04/12/2018 - 42238

• Değerleme konusu 1405 ada 193 parselde kain, "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına "**Kat Mülkiyetinin Terkini**" işleminden tescil edilmiştir.

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmaz için 04.12.2018 tarihinde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne ait TKGM web portal internet sayfası üzerinden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre; Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde Aşağıda Belirtilen 2 adet İrtifak Hakkı ve 1 adet Beyan Görülmüştür.

*İrtifak; H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Mürür İrtifak Hakkı Tarih: 12.07.1977, Yevmiye:7040

* İrtifak; H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Muvakkat İrtifak Hakkı Tarih: 12.07.1977, Yevmiye:7040

*Beyan; 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 20.07.2018, Yevmiye:25403

Mürür Hakkı (Geçit Hakkı)

Hukuki bir terim olan mürur hakkı ya da daha yaygın kullanılan hali ile geçit hakkı, sınırlı ayni haklardan biri olup, taşınmazlara dair irtifak hakları kapsamında değerlendirilir. Geçiş hakkı gerçek ya da tüzel kişi lehine veya taşınmaz lehine kurulabilir.

Genel bir tanım olarak başkasının arazisinden geçmeye ya da bir kişinin taşınmazına ulaşabilmesi için, başkasına ait bir taşınmaz üzerindeki yoldan faydalanma hakkına geçiş

hakkı adı verilir. Paylı mülkiyetin konusu olan taşınmazlarda, tüm paydaşların rızası ile ivazlı ya da ivazsız olarak kurulabilir. İrtifak haklarından biri olan geçiş hakkının kurulumunda tapuya tescil şartı aranır. Mülkün satışı gerçekleştiğinde, alıcı mülkün lehine olan tescilli İrtifak hakkına da sahip olur.

Muvakkat Hakkı

Bu hak, Türk Medeni Kanunu m. 1011' e göre, İrtifak Hakkının geçici tescil şerhi demektir.

Riskli Yapı Tespiti Ve Tapuya Tescil Edilme Nedeni

***** 6306 Sayılı (AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ**

HAKKINDA KANUN) Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

***** 6306 sayılı yasanın amacı, içerisinde yaşamsal faaliyet olan bütün binaların deprem riskine karşı korunmasıdır. Bu sebeple, kat mülkiyeti bulunmayan, gecekondur niteliğindeki yapılar ve inşaat ruhsatı alınmadan inşa edilen kaçak yapı vasfındaki binalarda, 6306 sayılı yasa kapsamında risk tespiti yaptırılarak, bina yenileme çalışması başlatılabilir.**

***** Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 24.09.2014 tarih ve 62716 sayılı Genel Duyurusu gereğince, tapu kütüğünün şerhler hanesine işlenecek riskli yapı kaydı sadece bir "Belirtme" mahiyetindedir. Tapu kütüğüne işlenen, "Riskli Yapı Şerhi", gayrimenkulün devir ve temlik işlemlerine engel teşkil etmez.**

***** Yasanın, 7/9. maddesine göre, riskli yapının yeniden inşa edilmesinde ciddi derecede vergisel avantajlar ve kolaylıklar getirilmiştir. Riskli olduğu tespit edilen yapılar, neredeyse tüm vergi ve harçlardan muaftır. Bunları sıralamak gerekirse, İnşaat Sözleşmesi Noter Harcı, Tapu Harçları, Belediyelerce Alınan Tüm Harçlar(İnşaat Ruhsat Harcı, İskan Harcı vs), Damga Vergisi ve Veraset İntikal Vergisi muafiyet kapsamındadır.**

*****Riskli yapı şerhinin tapu kütüğüne işlenmesi, 6306 sayılı Kanun gereğince, tatbik edilecek harç ve vergi muafiyetleri açısından önem arz etmektedir. Tapu Sicil Müdürlükleri, Belediyeler ve Noterlerin harç muafiyetini uygulaması için, gayrimenkulün tapu sicilinde riskli yapı şerhi olması şarttır.**

- **Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde değişiklik (el değiştirme) olduğu tespit edilmiştir. 12.07.1977 tarihinden beri T.C. Ziraat Bankası A. Ş. Mülkiyetinde olan değerlemeye konu taşınmaz, 26.04.2018 tarih 14718 yevmiye numaralı kayıt ile "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" mülkiyetine geçmiştir.**

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul "Arsa" vasfı ile kayıtlı ve ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Kadıköy Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

İlgili Belediye Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan Resmi İmar Durum Belgesinden ve internet web portalından interaktif imar durumu belgesinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın yer aldığı parsel, KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJANT TADİLLERİ-1/1000(11.5.2006)

1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDAYENÇOK:15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANT DEĞİŞİKLİĞİ-1/1000(21.2.2017) Uygulama İmar Planında, "Konut" alanında kalmakta olup, ayırık nizam, E: 2.07, TAKS: 0.35, Yençok: 15 Kat, ön bahçeden 5 m., yan ve arka bahçe 4'er m. çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma şartları sahiptir. Kısmen yolda kalan taşınmaz parselinin, imar pafta planında yapılan ölçüme göre

yaklaşık 88 m² yola terki bulunmaktadır. Komşu 1405 ada 203 parselde tescilli tarihi eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

Not: (*) Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

(*) 21.02.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı, Plan Notu ve Lejandı değişikliği ile Yençok=15 kat sınırı getirilmiştir.

PLAN NOTLARI

KONUT ALANLARINDA;

1) Konut alanlarında max TAKS=0.35 olarak uygulandığında yapılacak binada açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bina zemin oturumu 0.35 altında yapıldığında çıkma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çıkmalar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.

2) Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, İlçe Belediye Başkanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri alınarak özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa lejantta bu fonksiyonlara verilen yapılaşma koşulları uygulanır.

3) Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum kat yüz aldığı yolun kotunun altına düşmeden dükkan olarak yapılabilir.

PLAN LEJANTI

B- KENTSEL ALAN KULLANIMI

B.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

Konut alanları yüksek yoğunluklu ve az yoğunluklu olmak üzere iki bölümde tanımlanmıştır.

B.1.1. YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI

Yüksek yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.35, max.KAKS:2.07, Hmax:15 Kat, olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25 in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile max. TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir.

9.2- PLAN NOTLARI- GENEL HÜKÜMLER

9) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı max TAKS'ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.

11.05.2006 T.T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN NOTU İLAVESİ

T.T.15.05.2014 ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI

1- Kadıköy ilçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla Ayrık Nizam ve Ayrık Blok yapılanma koşullarında;

* Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4 m. ve 5 m.'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1m., Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5 m. ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 m. çekilecektir.

* Derinliği 50 m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2 m., Derinliği 75m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3m. çekilerek uygulama yapılacaktır. 15.05.2014

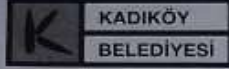
İmar Durumunu Gösteren Belge Örneği

1- İmar Durumu, Meni İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş alan için düzenlenmiştir.
2- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olması durumunda bu imar durumuna göre bir harita işlenmelidir.
3- Meni yönetmelikler doğrultusunda proje tasdik için gerekli tepu, ağırlık, kırk, imalat, bitkisel, rölevalı, kol, kesit, ağaç, nehir, yollar, vb. belgeler alınacaktır.
4- İmar durumu belgesi üzerindeki plan tamamı olup, diğer uygulamaların imalatına göre düzenlenecek inşaat bitkisel rölevalı ile belirlenecektir.
5- Proje ile mutabakat sırasında (S.K.C.) Genel Müdürlüğünde onaylanacak kanallı projeler alınacaktır.

Bu Belge KADIKÖY Belediyesi Resmî Web Sitesinden 04.12.2019 Tarihinde Hazırlanmıştır.

Meni İmar Planı	- (11.9.2006) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-S (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ - (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-S (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA, DONATI ALANLARI DIŞINDAYENÇOK-15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Fonksiyon	Konut Alanı
Proje	-
Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	-
İlçe	KADIKÖY
İdari Mahalle	ERENKÖY
Bina Yüksekliği	Yençok: 15 Kat
Ön Bahçe	min. 5m
Yan Bahçe	min. 4m
Arka Bahçe	min. 4m
Bina Derinliği	YÖNETMELİK
Bina Geniliği	min. 5m
Tepu Mahallesi	ERENKÖY
Pafta	108/4
Ada/Parsel	1409/193
Parsel Alanı	-
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	AYRIK
T.A.K.B.	max TAKB: 0.35
K.A.K.B.	max KAKB: 2.07
Kol Alınacak Nokta	Plan Notu
Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tesdiki/tespiti eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. (*)21.03.2017 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu ve Lejandi değişikliği ile Yençok=15 kat sınırı getirilmiştir.
Kısıtlama	-

Evrak Tarih : 07.12.2018 18:35:32



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 85812958-310.05-E.92312
Konu : 1405 ada 193 parsel

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İlgi: 06/12/2018 tarihli ve 91817 sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçenize konu Kadıköy-Erenköy Mahallesi, 108/1 pafta, 1405 ada, 193 parsel; 09.03.2005-23.09.2005-16.02.2016 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Tadilatlarına göre "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda, 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ile Lejandı Değişikliğine göre Yençok:15Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam, Konut Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Komşu 1405 ada 203 parselde tescilli eski eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Zerrin KARAMUKLUOĞLU

Müdür

*Elektronik İmzalanmıştır.

Ek: Plan Örneği

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi <http://www.kadikoy.bel.tr/ebelgesorgulama> adresinden, 92312 doküman no. ve 050510AC8677 sorgulama kodu ya da sağdaki karekod ile yapılabilir.



Farm: F909020

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 2165425000 dhl.1355(*) Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: plan.proje@kadikoy.bel.tr internet adresi: www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:
Süreyya KOTAN

3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya **tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.**

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne konu olabileceği görüşündeyiz.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmaz, hali hazırda arsa vasıflı olduğundan söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

3.8- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkulün değerlemesi; mevcut bina, arsa ve çevre düzenlemesi bedelleri üzerinden yapılmakta olduğundan bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır. Müşterinin talebi doğrultusunda 2.298,00 m² alanlı "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Ancak, daha sonra geçerli olan imar planında belirtilen yapılaşma koşullarına ve çevre teşekkülüne göre talep görececek nitelikte özellikli bir konut projesi inşa edilmesi durumunda değerlemeye konu taşınmazın değeri farklı olacaktır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler

tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır. İl Trafik Nosu:34, İl Telefon Kodu: Avrupa Yakası: 212, Anadolu Yakası: 216 dır.

İlçeler Arnavutköy, Adalar, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kâğıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri,

Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu. Toplam İlçe Sayısı: 39

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir.

2012 yılında 13.854.740 olan İstanbul nüfusu, 2013 yılında 14.160,467, 2014 yılında 14.377.018, 2015 yılında da 14.657.434, 21 kişi ve 2016 yılı TÜİK verilerine göre İstanbul nüfusu 14.804.116 kişidir. Verilere göre, İstanbul nüfusuna son 5 yılda 868 bin 764 kişi eklendi. **2017 yılı İstanbul nüfusu** % 6.1 artarak **15.029.231** kişiye yükselen İstanbul, 201 ülkeden 129'unu geride bıraktı.

Yüzölçümü 5.712 km² olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.



Tarihi

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçlı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir. M.Ö. 5500 yıllarına ait Fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nun, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nin, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nin başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

Coğrafya ve İklim

Coğrafya

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Marmaray ve Avrasya Tünelleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

İklim

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama ısı 7°C ile 9°C civarındadır

ve kar yağışı genelde görülür. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C dir.

En sıcak ay Haziran (23.2)°C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dir. Şu ana kadar en sıcak hava; Ağustos 2000'de 40.5°C olarak kaydedilmiştir. En soğuk hava ise; Şubat 1927'de -16.1°C olarak kaydedilmiştir. Şehir biraz rüzgârlıdır; ortalama rüzgâr hızı saatte 17km dir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerin aksine kurak mevsim yoktur.

Kadıköy İlçesi;

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

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

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

Kadıköy, ancak 19. yüzyıl'da 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 İlçesi'nden geçer. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Caferağa, Osmanağa, Rasimpaşa, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa, Bostancı, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe,

Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayıcedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs olmak üzere 21 mahalleden oluşmaktadır.



Etimoloji;

İlçenin Antik Çağ'da adı olan Kalkedon Yunanca "bakır" anlamına gelen Halkis (Χαλκίς) kelimesiyle ilişkili olup, Özhan Öztürk'e göre aynı dönemde Yunanistan'da Euboea'da bakır madenlerine yakın konumlanmış olan Halkis, Aetolia'da Halkia (Χάλκεια), Epirus'da Haliki gibi benzer isimli kentler bulunduğunu iddia etmiştir.[3] Yunan tarihçi Herodot, Megabazus adlı Pers yazarın kenti kuranların kör olması gerekir dediğini aktarmış bu sözü zamanla folklorik bir anlatıya dönüşmüştür[4]. Yer değiştiren bir kavim yeni yerleşimlerine nasıl ulaşacaklarını öğrenmek için bir kahine danışır. Kahin kavimdekilere körlerin ülkesinin karşısına yerleşmelerini söyler. Bu günkü İstanbul'a ulaşan kavim bulundukları taraf boş iken karşı kıyıda bir yerleşim olduğunu farkederek. Bulundukları yerin avantaj ve güzelliklerini farkedemeyen karşı kıyıdaki insanların ancak kör olabileceklerini iddia edip İstanbul'a yerleşirler. Böylece bugünkü Kadıköy yöresindeki yerleşim körlerin yeri anlamındaki Kalkedon adını alır. İstanbul'un fethinden sonra Kalkedonya'nın yönetimi, II. Mehmed tarafından İstanbul kadısı Hızır Bey'e verildiği için, yerleşmenin Kadıköyü adını aldığı sanılmaktadır.

Tarih;**Fetih Öncesi Devir;**

M.Ö. 5000'li yıllara tarihlenen Kadıköy (Fikirtepe ve Kalamış) yerleşmesine ait arkeolojik kalıntılar İstanbul Arkeoloji Müzesinde sergilenmektedir.

Kadıköy'ün kuruluşu İstanbul'un kuruluşundan çok eski yıllara dayanır. Fikirtepe'de 1942 ile 1952 yılları arasında yapılan kazılarda MÖ 3000 yıllarına ait aletler ve insan iskeletleri bulunmuştur. Ayrıca balık, köpek, koyun, keçi kemiklerine rastlanmıştır. Bulunan araçlar arasında taştan çekiç, kemik, keramik, taş ağırsakları, bronz eserler, inci taneleri, firuze taşından eserler de vardır. Moda Burnu'nda Kalkedon kentinde Fenikelilerden kalma kandiller, vazo kırıkları, öküz heykeli, pişirilmiş balçıktan sakallı erkek başı, Kalkedonya Kitabesi'nin yazıldığı bronz levha bulunmuştur.

Fikirtepe'deki Karhadon, Moda Burunu'ndaki Kalkedon kentleri, Fenikelilerin Karadeniz kıyılarında kurdukları kentlere hareket etmek için durma, gereksinimlerini tamamlama merkeziydi.

İyonya'dan (Anadolu'nun Ege Denizi kıyılarından) gelen ve Yunanistan'a inen Akaların bir kolu MÖ 675 yıllarında Fikirtepe ve Moda'daki iki Fenike kentini aldı. Bugün Bahariye, Mühürdar, Moda semtlerinin bulunduğu yerlere yerleştiler. Kalkedon şehrini genişlettiler. Kısa süre içinde İzmit'e kadar olan bölgeyi el geçirdiler. Buralarda Kalkedon Devleti'ni kurdular. Anadolu'nun içlerinden gelenleri bu topraklara yerleştirdiler. Başkent Kalkedon (Kadıköy) oldu. Ülkenin adına Kalkedonya deniyordu. Kalkedonyalılar savaşçı ve uygarlıkta ileriydiler.

Kalkedonyalılar bugünkü Haliç'in Unkapanı'yla Eyüp arasında oturan Traklarla, Fenike kentleriyle, İzmit'teki Bitinyalılarla, Bergama Devleti'yle ticaret yaparlardı.

Haydarpaşa Deresi'nin düzlüklerinde hipodromları, tapınakları vardı. MÖ V. yüzyılda Kral Periyut, "talen" adı verilen madeni paralar çıkardı. Kalkedonyalılar şehrin savunmasını da düşünmüşlerdi. Perslerden, Bitinyalılardan, Gotlardan korunmak için Haydarpaşa çayırıyla Kuşdili çayırı arasında bir hisar yapmışlardı. Sonradan doğudan ve batıdan gelenler buradaki surları ve eserleri yıktılar.

Kalkedonyalılar cam eşya, altından küpe, yüzük gibi süs eşyası yapmasını ve mermeri işlemesini iyi biliyorlardı. Kentlerinin kapısına "Khalkedon" yazılı kitabeler asarlardı.

MÖ 658 yıllarında Yunanistan'ın Korent kanalı dolaylarından kurtulmak, daha verimli topraklarda yaşamak için kendilerine yeni bir yurt aradılar. Delf Tapınağı'nın kâhini, Megara Kralı Vizas'a "Körler ülkesinin karşısındaki yerler size yurt olacak" dedi.

Kral Vizas halkıyla birlikte yurt aramaya çıktı. MÖ 650 yılında Sarayburnu'na geldi. Sarayburnu'ndan etrafına bakınca buranın güzelliğine şaşıtı. Kalkedonyalıların bu kadar güzel, bu kadar yaşamaya elverişli yeri göremeyip boş bıraktıklarına göre kör olması gerektiğini düşündü ve kâhinin dediği, körler ülkesinin karşısındaki yer burasıdır diye Sarayburnu'nda konakladı. MÖ 608'le 600 yılları arasında Sarayburnu'nda kendi adını verdiği "Bizans" şehrini kurdu.

Pers Kralı Dârâ (Darius) İskitlerle savaşa giderken Kalkedonya'yı da aldı. Bunun üzerine Kalkedonyalılar Bizanslılarla birlik olarak Dârâ'ya karşı savaştılar. Dârâ, Kalkedonyalıların evlerini, tapınaklarını, kentlerini yaktı, yıktı. Dârâ, Fenikelilerle birlik oldu. Kalkedonyalılar önce İyonlarla, sonra Bizanslılarla birleşip yeniden savaşa tutuştular. Kalkedonyalılar savaş alanını bırakıp kaçtı. Fenikeliler donanmalarıyla Bizanslılara saldırdı, Kalkedonya'yı yakıp yıkarak ele geçirdiler.

Kalkedonya Perslerin eline geçmişti. Makedonya Kralı İskender, Persleri yenip Pers kentleriyle birlikte Kalkedonya'yı da aldı.

MÖ 281 yılında Bitinyalılar Marmara kıyılarındaki kentlerin çoğunu ellerine geçirdiler. Kalkedonya'yı da aldılar. Kalkedonya bir ara özgür kalmışsa da çok geçmeden Romalıların yönetimine girdi. Makedonya Savaşı sırasında Kalkedonyalılarla Romalılar anlaştılar. Romalılar Kalkedonyalılara savaş gemileri göndererek askeri yardım yaptılar.

Kalkedonya 561 yılının 21 Mart'ında Arapların saldırısına uğradı, 667 yılında Araplar yeniden İstanbul kıyılarında görüldüler. Kıyı kentlerinden birçok tutsak alıp ülkelerine döndüler. Haçlı savaşlarında da Haçlı orduları birkaç kez Kalkedonya'yı çığnediler.

781 yılında Abbasi Devleti Halifesi Harun Reşit'in komutanlarından Malatyalı Battal Gazi Kalkedonya'yı aldı. Bu tarihten sonra Kalkedonya adı yerine Gaziköy adı kullanılmaya başlandı.

Kutalmışoğlu Süleyman Şah 1080 yılında Kalkedonya'yı Anadolu Selçuklu Devleti'ne kattı. Fakat bir süre sonra son kez Bizanslıların eline geçti. 1096 yılında Haçlı orduları Kalkedonya'dan Asya'ya geçtiler. Daha sonra dördüncü Haçlı orduları 1204'te Kalkedonya'yı İstanbul'la birlikte işgal ettiler. Yakıp yıktılar, yağmaladılar, anıtlardaki değerli madenleri söktüler.

Antik kaynaklara göre Khalkedon şehrinin dört limanı vardı. Biri bugünkü Kadıköy Meydanı'ndaki, ikincisi Fenerbahçe Burnu'ndaki Hiera Limanı, üçüncüsü Fenerbahçe burnunun kuzey tarafındaki Eutropo, dördüncüsü Kurbağalıdere çevresinden Kalamış Koyu'na doğru olan kısımda yer alır. Ayrıca şehre ait tiyatro, hipodrom, Constanius

Sarayı, Ayai Eufemiave, Ayaios Yeoryios kiliseleri ile çeşitli yapıların varlığı bilinse de bugüne yerüstünde herhangi bir kalıntıya ulaşmamıştı. Ancak Altıyol civarı ile 1970'li yıllarda Osmanağa Camii yakınlarında yapılan çeşitli inşaat kazılarında pışmış toprak ve mermerden su künkleri ile sur duvarlarına rastlanmıştı. Bazı altyapı ve inşaat çalışmaları sırasında rastlanan arkeolojik kalıntılar nedeni ile İstanbul Arkeoloji Müzeleri az sayıda kurtarma kazısı yaptı. Bu kazılardan M.Ö. 6. yüzyıl (Arkaik Dönem) ile Roma Dönemi'ne (M.Ö 1-M.S.4. yüzyıl) tarihlenen birçok eser ortaya çıkartılmıştı ve bunlardan bir bölümü hâlen müzenin 'Çağlar Boyu İstanbul' sergi salonunda sergileniyor. 1987 yılında Altıyol'da Arkeoloji Müzeleri'nin yapmış olduğu kurtarma kazısı sırasında 6 adet lahit ile birlikte bir podyum ile çok sayıda depo ve mutfak kapları da bulunmuştu.

Arkeologlar Derneği'nin 2013 yılında hazırladığı raporda Fenerbahçe Şükrü Saracoğlu Stadyumu'nun bulunduğu alan SİT Alanı ilân edilerek kurtarma kazıları yapılması istenmiştir. Raporda, "Tarih sahnesinde önemli bir yeri olan Khalkedon antik kentinde sistemli hiçbir araştırma maalesef yapılmamıştır. Antik kent içerisinde yapılan hiçbir inşai faaliyet denetim altında yapılmamıştır. Çok az sayıda ihbarın sonucunda yapılan kazılar dışında herhangi bir kazı çalışması gerçekleştirilmemiştir. Çok büyük bir kısmı tahrip olan kentte en azından bugünden itibaren denetimli inşaat faaliyetleri yürütülmesi sağlanıp kent ile ilgili bilgiler toplanmalıdır. Antik Khalkedon'un sınırları tam olarak belirlenip III. derece arkeolojik sit ilan edilerek inşaa faaliyetlerin denetim altında yapılması sağlanmalıdır." denilmiştir.

Stat, eski haritalara göre antik Khalkedon kentinin tam kalbinde yer alıyordu. Antik kente ait saray, tapınak ve hipodrom kalıntıları da bu bölgedeydi. Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer alır. Bugün bu alan Kadıköy çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasim Paşa, Osman Ağa ve Cafer Ağa mahallelerinden oluşuyor. MÖ 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklardan 'Harhadon' adı ile anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu da biliniyor.

Arkeologlar Derneği raporunda bölge şöyle tarif ediliyor: "Bu dönemde Kuşdili Deresi bir haliç şeklindedir ve kıyı çizgisi de bugüne göre içeride kalan Fikirtepe - Hasanpaşa arasına kadar uzanır. Daha sonra bu yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında 'Khalkedon' (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Bilicilik merkezi Apollon Tapınağı ile ün salan Khalkedon'un merkezini oluşturan yer, bugün Kalamış ve Haydarpaşa koylarının arasındaki tepelik burun üzerinde yer alır,

yerleşmenin surları bugün Altıyol, Sakızağacı, Mühürdar, Söğütlü Çeşme arasında, kabaca dikdörtgen oluşturacak şekilde uzandığı düşünülmektedir. Muhtemelen Altıyol civarında bir kapı vardı ve şehrin Kalamış Koyu'na bakan kesiminde de mezarlıklar bulunmaktadır."

Osmanlı Devrinde Kadıköy;

Kadıköy 1353 yılında Orhan Bey zamanında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır. Fatih Sultan Mehmet 29 Mayıs 1453'te İstanbul'u aldığı sırada Kadıköy'ün yönetimini İstanbul Kadısı Hızır Bey Çelebi'ye vermiştir. Bu tarihten sonra da ilçe Kadıköy adıyla anılmıştır. Kadı Hızır Bey zamanında ilçede sekiz yüz ev vardı. Evliya Çelebi Seyahatnamesi'nde, onun yaşamış olduğu on yedinci yüzyılda Kadıköy'ün bir Müslüman mahallesi, yedi Rum mahallesi, altı yüz bağı bulunduğu, yel değirmenlerinin işlemekte olduğu yazılıdır. Merdiven Köyünde Şahkulu ve Göztepe'de Gözcübaba isimli Bektaşî Tekkeleri bulunmaktaymış. 18inci yüzyıldan itibaren kent genişlemiş, yazlık semtler oluşmuştur. Tanzimat devrinde Kızıltoprak, II. Abdülhamit zamanında Fenerbahçe semtleri yerleşme alanı olmuş, yeni köşklerle, binalarla süslenmiş. Tanzimat Devrinde belediye işleri İstanbul Şehir Emaneti'ne bağlıymış. 1869'da Kadıköy, Üsküdar Sancağı'na bağlanmış.

I. Dünya Savaşı'nda Osmanlı Devleti yenilince 30 Ekim 1918 Mondros Ateşkes Antlaşması uyarınca 13 Kasım 1918'de İstanbul ve Kadıköy'e İngiliz, Fransız, İtalyan ve Amerikan askerleri girmiş. İlçenin çeşitli yerlerine kendi askeri karakollarını kurmuşlar. Yabancılar yönetimi ellerine almışlar. Kurtuluş Savaşı'nın zaferle sonuçlanması ve Lozan Barış Antlaşması'nın imzalanması üzerine beş yıl kadar süren işgal günleri sona ermiş. İstanbul'la birlikte Kadıköy de 6 Ekim 1923'te Kurtuluş Gününün sevincini yaşadı.

Cumhuriyet Devri ve Günümüzde Kadıköy;

Kadıköy Rıhtım Meydanı'ndaki Atatürk Anıtı, 1869'dan 1930'a kadar Üsküdar Sancağı'na bağlı olan Kadıköy, 23 Mart 1930'da ilçe yapılmıştır. Kadıköy ilçesi'nin eskiden iki bucağı varmış. Erenköy ve Kızıltoprak bucaklarına daha sonra Merkez Bucağı da eklenmiştir. Daha önce İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şube olan Kadıköy Belediyesi, 1984'te yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmiştir.

İlçe sınırları içindeki Bahariye, Mühürdar, Moda, Göztepe, Erenköy ve Bostancı'da 1950'lere değin zenginlerin oturduğu bahçeli köşkler çoğunlukta idi. Ancak bunlar çok

seyrek bir yerleşim dokusu oluşturunuyordu. 1930'larda Kadıköy'le Bostancı arasında yeni yapılar belirmiş. Eskiden yoğun bir bitki örtüsüyle kaplı olan bu kesimdeki Bağdat Caddesi ile demiryolu boyunca bahçe içinde iki katlı villalar inşa edilmeye başlanmıştır. 1950'lerden itibaren Kadıköy yıldan yıla büyük gelişmeler göstermiş, nüfusu artmıştır. Artan nüfus, merkezden yazlıklara doğru yayılmaya başlamıştır.

Böylece 1960'ların sonlarından itibaren Göztepe, Erenköy, Caddebostan, Fenerbahçe, Suadiye ve Bostancı gibi semtler gün geçtikçe yazlık niteliğini yitirmeye ve kentleşmeye başlamıştır. 1950'lerde iki yanında sanayi tesislerinin kurulmaya başladığı Ankara Asfaltı'nın (D-100 Karayolu) çevresinde gecekondu mahalleleri oluşmuştur. Kurtköy-Pendik-Kartal yöresinin sanayi alanı olarak belirlenmesi, ülkenin çeşitli kesimlerinden İstanbul'a göç edenler için Kadıköy ile çevresini çekici bir yerleşme yeri durumuna getirmiştir. 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkarılması, 1972'de de imar planının yapılması bu kesimde yoğun bir apartmanlaşma faaliyetine yol açmıştır. Bağdat Caddesi ve demiryolunun iki tarafındaki köşk ve villaların yemyeşil birer park görünümündeki bahçeleri parselasyona uğrayarak apartman arsalarına dönüşmüştür.

1973'te Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, kentin iki yakası arasındaki ilişkiyi güçlendirerek nüfus dengesinde Kadıköy'ün ağırlık kazanmasına yol açmıştır. İstanbul kentinin iki yakası arasındaki ulaşımı kolaylaştırınca Kadıköy İlçesi'nde yeni yerleşime açılan alanlarda yapılan seyrek düzenli apartmanlarda oturmak çekici hale gelmiştir. 1984'ten sonra Kadıköy-Pendik arasında açılan sahil yolu, kıyı kesimindeki son boş alanlarında tükenmesine yol açmıştır. İlçenin kuzeyindeki Küçükbakkalköy 1980'lere kadar kırsal nüfus yapısını korumuştur.

D-100 Karayolu'nun kuzeyinde yer alan Küçükbakkalköy, İçerenköy gibi yerleşmeler her ne kadar gerek idari, gerek ekonomik anlamda Kadıköy İlçesi'nin bir parçasını oluşturmuşlarsa da Kadıköy geniş anlamda kuzeyde D-100 Karayolu'na, güneyde Marmara Denizi'ne kadar kıyıda ise Haydarpaşa Koyu ile Bostancı arasında kalan bir alan olarak düşünülmüştür. 1990'lı yıllardan itibaren ilçenin D 100 Karayolu'nun kuzeyindeki alanlarında Emlak Bankası'nın iştirakiyle ortaya çıkan Ataşehir yerleşimi zamanla genişleyerek çevresindeki yapılaşmayı da kapsayan bir bölgenin adı olmuştur. 2008 yılında, aralarında Küçükbakkalköy ve İçerenköy'ün de olduğu, D-100 Karayolu'nun kuzeyindeki 7 mahalle Ataşehir adını alarak Kadıköy'den ayrılmıştır.

Yönetim;

1855'te yönetimi İstanbul Şehremaneti'ne bırakılan Kadıköy, 1869'da Üsküdar Sancağı' na bağlandı. Bu yönetsel konumu Cumhuriyet'in ilk yıllarında da süren Kadıköy, 23 Mart 1930'da ilçe yapıldı. Kadıköy 1984 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi olarak yapılandırılmıştır.

Coğrafya;

İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın, Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

Haydarpaşa ve Kalamış koyları ile Moda ve Fenerbahçe burunlarının yer aldığı hareketli bir kıyı çizgisi yer almaktadır. Fenerbahçe Burnu ile Bostancı arasında sahil şeridi fazla girintili çıkıntılı olmayan oldukça düz bir çizgiye sahiptir. Ancak sahil şeridi yapılan dolgularla doğal özelliğini önemli ölçüde yitirmiştir.

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

Ekonomi

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

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

Nüfus;

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2014 verilerine göre Kadıköy İlçesi'nin nüfusu 482.571'dir. 2007'deki adrese dayalı nüfus sayımına göre Kadıköy ilçesinin nüfusu 744.670 idi. 2009'da, D-100 Karayolu'nun kuzeyindeki mahallelerin Ataşehir adıyla ilçe yapıp Kadıköy'den ayrılmasından sonra, ilçenin geri kalan sınırları içindeki nüfus yaklaşık 530 bin olmuştur.

Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren

nüfus artış hızı yavaşlamasına rağmen ilçenin nüfusu, bugünkü sınırlarına ulaştığı 2009 yılına kadar sürekli artış göstermiştir.

Nüfus yoğunluğu yüksek olmakla birlikte ilçenin nüfusu son yıllarda hızla gerilemiştir. Bu gelişmenin başlıca nedenlerinin son yıllarda yaşanan hızlı kentsel dönüşüm, bu kapsamda inşaat faaliyetleri ve şantiyelerin yoğunlaşması, inşaatların çevreye olumsuz etkileri ve gürültü, binasını yenileyenlerin, arsa veya evini satanların başka ilçelere taşınması ve trafik yoğunluğu olduğu söylenebilir.

Yıl	Toplam
2012	521.005
2013	506.293
2014	482.571
2015	465.954
2016	452.302
2017	451.453

Eğitim ve Sağlık;

2014 rakamlarıyla Kadıköy İlçesi'nde 54 ilkokul, 58 ortaokul, 45 lise ve 11 özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi bulunmaktadır. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Doğu Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 3'ü devlet, 9'u özel olmak üzere toplam 12 hastane vardır.

* Yukarıdaki verilerin dayanağı; <http://www.ibb.gov.tr> - <http://www.kadikoy.bel.tr> - <http://tr.wikipedia.org> – İlgili Web Siteleri

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler;

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir. Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça değiştirdikleri gözlemlenmektedir. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

Küresel ekonomiye etkileri ve yön vermeleri açısından bakıldığında ilk sıralarda yer alan üç büyük merkez bankasının (ABD Merkez Bankası - Fed, Avrupa Birliği Merkez Bankası - ECB, Japon Merkez Bankası - Boj) politikaları diğer ekonomiler içinde dikkatle takip edilmesi gereken sonuçlar doğurmuştur.



Yukarıdaki tabloda özetlenen gelişmelere paralel olarak, küresel finansal piyasalar 2016 yılının ikinci yarısı başından ABD seçimlerine kadar olan dönemde görece sakin bir seyir izlemiştir. Bu dönemde, Japonya ve Avrupa Merkez Bankası'nın genişlemeci para politikası uygulamalarını devam ettirmesi küresel likiditeyi destekleyici bir rol oynamıştır. İngiltere'deki referandumun (Avrupa Birliğinden ayrılma süreci-Brexit) sonucu piyasalar tarafından olumsuz karşılanmakla birlikte olumsuz etkisi kısa sürmüştür.

ABD seçim sonuçlarının açıklanmasına kadar olan dönemde, uluslararası yatırımcıların risk iştahının ılımlı seyri gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarını desteklemiştir.

Küresel ekonomik gelişmelerde 2017 itibarı ile giderek artan politik kararlarda etkili olmaya başlamıştır. Bu sürece 'Trump Etkisi' adı verilmektedir. ABD'de gerçekleşen başkanlık seçimi sonrasında ABD finansal piyasalarında oluşan belirsizlik, 2017 yılı ilk çeyreğinde azalmıştır. Genişleyici maliye politikası, altyapı yatırımlarındaki artış ve

finansal sisteme yönelik düzenlenmelerin esnetilmesine ilişkin beklentiler sonucunda hisse senedi fiyatları artmıştır.

Bu dönemde, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalmasının yanı sıra, para politikasındaki sıkılaşmanın daha uzun vadeye yayılacağı beklentisi devam etmektedir. Küresel piyasa oyuncularları, Avrupa Merkez Bankası ve Japonya Merkez Bankası'nın düşük faiz politikalarını sürdürmesini beklemektedir. Küresel ekonomiye dair büyüme tahminlerinin yukarı çekilmesi ve para politikalarına dair belirsizliklerin bir miktar azalması sonucunda, risk primleri düşmüş ve finansal piyasalarda oynaklık azalmıştır. Bu faktörlere bağlı olarak risk iştahında da artış gözlenmiştir. Küresel piyasalara ilişkin iyimser hava ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) ekonomilerindeki büyüme beklentileri, bu piyasalara ilişkin risk algılarını olumlu etkilemiştir.

Küresel ekonomik büyüme ve ticaret hacmi 2017 yılında toparlanma sürecine girmiş ve gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde eşanlı bir büyüme performansı gözlenmiştir. Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, elverişli küresel finansman koşullarının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetler olumlu seyir izlemektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırım sürecini hızlandıracağı beklentisidir. 2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır. Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır. Dalgalanma ve risk iştahında görülen azalma Şubat 2018 itibarıyla dengelenmiş görünmektedir.

Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri için başlıca yol gösterici olmuştur. Söz konusu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçlarından en çok gelişmekte olan ülkeler ile varlıkları etkilenmiştir.



2018 başı itibarıyla; küresel ekonomi ve finansal koşullardaki mevcut olumlu görünüme rağmen, önümüzdeki döneme ilişkin aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. ABD’de vergi reformunun uygulamaya konulacak olması ABD’deki hisse senedi piyasasına dair olumlu beklentileri beslerken, söz konusu politikanın bütçe açıklarında artışa neden olması durumunda para politikasındaki sıkılaştırmanın ve ABD hazine tahvil faiz oranlarındaki artışın öngörülenden daha hızlı gerçekleşebileceği değerlendirilmektedir.

Bunun yanı sıra, diğer gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından da açıklanmaya başlanan normalleşme süreçlerinin hızı ve miktarının öngörülerin ötesinde olması durumunda, finansal piyasalarda gözlenen olumlu havanın tersine dönmesi mümkündür. Ayrıca, başta Çin olmak üzere, gelişmekte olan ülkelerin bir kısmında özel sektör borçluluğunun yüksek seviyelere ulaşmış olması finansal kırılganlığı artıran bir unsur olarak değerlendirilmektedir.

Önümüzdeki döneme ilişkin küresel büyüme üzerindeki risklerin halen bulunduğu bir gerçektir. Ülke bazlı bakıldığında her ne kadar ABD ve göreceli olarak AB ekonomisi canlı bir görüntü çizse de küresel borç oranlarındaki yükseliş ve varlık fiyatlaması ile ilgili dengesizlikler dikkat edilmesi gereken noktalardır.

Diğer taraftan küresel ekonomi politikalarına dair belirsizlikler, artan korumacılık eğilimleri ve jeopolitik riskler küresel ekonominin büyüme potansiyelini sınırlandırarak önümüzdeki dönem küresel büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Bu bağlamda, kırılganlıkları azaltmak için makroekonomik politikaların etkin ve eşgüdümlü olarak kullanılmasının yanı sıra yapısal reformlar ve uygun ticaret politikaları ile desteklenmesi gereği not edilmelidir.

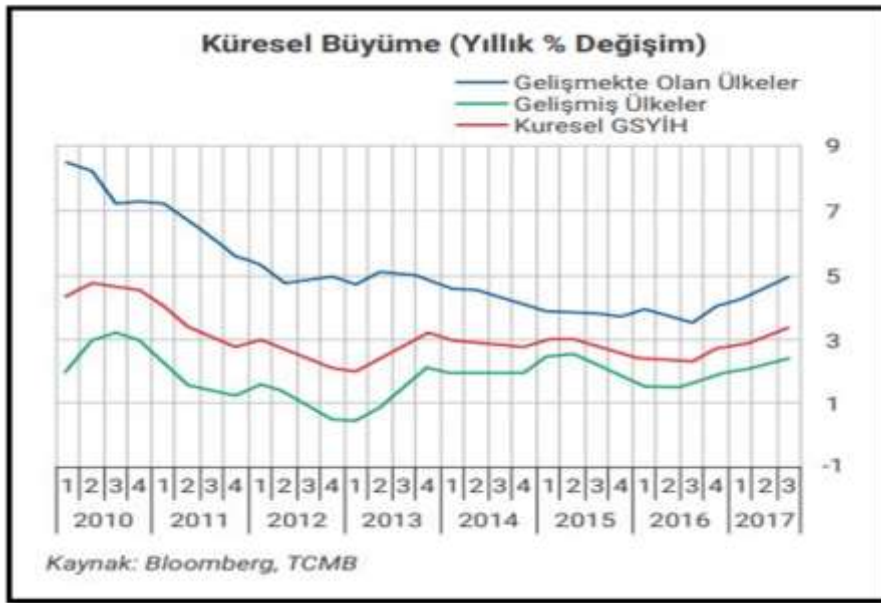
Büyüme odaklı olarak dünya ekonomisini analiz ettiğimizde ise 2017 yılı için kriz döneminden sonraki en olumlu yıl olarak söz edebiliriz. 2008 sonrası dönemde ilk olarak GOÜ toparlanırken ardından yavaş yavaş Gelişmiş Ülkeler (GÜ) hareketlenmeğe

başlamışlardı. Ülkelerin aldığı ekonomik önlemlerin etkisiyle 2017 yılında hem GOÜ hem de GÜ de büyüme sağlanmıştır.

Küresel iktisadi faaliyette, 2017 yılının ilk yarısında yaşanan olumlu büyüme performansı, yılın üçüncü çeyreğinde de devam etmiş; küresel ekonominin büyüme hızı hem gelişmiş ülkeler hem de gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak bir önceki döneme göre artmıştır. Bu dönemde başta Euro Bölgesi ve Japonya olmak üzere, gelişmiş ülkeler olumlu bir büyüme performansı sergilemiştir.

Buna karşın, İngiltere'nin büyüme hızındaki yavaşlama anılan dönemde de devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise, Latin Amerika ve Doğu Avrupa bölgelerinde büyüme hızları artış göstermiştir. Latin Amerika Bölgesinde Brezilya'da yaşanan toparlanma eğilimi çok daha belirgin hale gelirken, Türkiye ekonomisindeki hızlı büyüme Doğu Avrupa bölgesinde büyüme hızını yukarı çeken en önemli faktör olmuştur. Anılan dönemde, Çin'in büyüme hızındaki yavaşlamaya rağmen, başta Hindistan olmak üzere diğer Asya ülkelerinin büyüme oranları artmış ve sonuç olarak Asya bölgesi üçüncü çeyrekte bir önceki döneme eşdeğer bir büyüme hızı yakalamıştır.

Küresel büyüme eğiliminin güçleniyor olması iyi bir haber olmakla birlikte her ülke için farklı sorunları da içinde barındırmaktadır. Örneğin emtia talebinin büyümeye bağlı olarak artması fiyat artışlarını gündeme getirmiştir. Bu durumdan emtia satıcısı ülkeler olumlu etkilenirken hammadde tüketicisi konumundaki ülkelerde olumsuz etkilenmektedirler.



Uluslararası Para Fonu (IMF) 2018 yılı Ocak ayında "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunun güncellemesini yayımlamıştır. IMF, küresel ekonomi için beklentilerin iyiye döndüğünü ancak bazı risklerinde unutulmaması gerektiğini vurgulamıştır. Bu çerçevede, küresel ekonomi için 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerinde (sırasıyla %3,7 ve %3,9) yükselten Kuruluş, gelişmiş ülke ekonomileri için 2017 ve 2018 yılları tahmini

%2,3 seviyesinde belirtirken 2019 yılı için projeksiyonunu %2,2 de bırakmıştır. GOÜ içinse büyüme beklenti ve projeksiyonları yükselmiş 2017 yılsonu %4,7 seviyesinde bir oran beklenirken 2018 yılında bu oranın %4,9 seviyesine, 2019 da ise %5'e yükseleceği tahmin edilmektedir.

IMF Ocak 2018'de yaptığı güncellemeyle Ekim 2017 de yaptığı tahminlerden daha iyimser öngörülere sahip olduğunu göstermiştir. İspanya ve İngiltere dışındaki gelişmiş ekonomilere dair büyüme tahminlerini yükselten IMF'nin özellikle ABD büyümesine yönelik yaptığı yukarı yönlü güncellemeler dikkat çekmiştir. Yayımlanan özet metinde, revizyonların artan küresel büyüme ivmesini ve ABD vergi politikasında yaşanan değişikliği yansıttığı ifade edildi. IMF ayrıca, gelişmekte olan Avrupa ülkeleri arasında Türkiye ve Polonya'nın performansının önümüzdeki dönemde tahminleri aşabileceğini öngördü.

IMF Büyüme Tahminleri (Ocak 2018 İtibarıyla)			
Dünya Ekonomisi Büyümede Hız Kazanıyor			
	Tahmin - Projeksiyon		
	2017	2018	2019
Dünya Ekonomisi	3.7	3.9	3.9
Gelişmiş Ekonomiler	2.3	2.3	2.2
Gelişmekte Olan Ülkeler	4.7	4.9	5.0
	Tahmin - Projeksiyon		
	2017	2018	2019
ABD	2.3	2.7	2.5
EURO Bölgesi	2.4	2.2	2.0
Japonya	1.8	1.2	0.9
İngiltere	1.7	1.5	1.5
Brezilya	1.1	1.9	2.1
Çin	6.8	6.6	6.4
Hindistan	6.7	7.4	7.8
Rusya	1.8	1.7	1.5
Nijerya	0.8	2.1	1.9
G. Afrika	0.9	0.9	0.9
Kaynak: IMF			

IMF'nin dile getirdiği riskler ise dört ana başlık altında toplanabilir.

- Finansal Piyasalarda Yaşanacak Oynaklık-Düzeltilme
- Büyüme Politikaları
- Ekonomik Korumacılık-İçe Kapanma
- Ekonomi Dışı Riskler

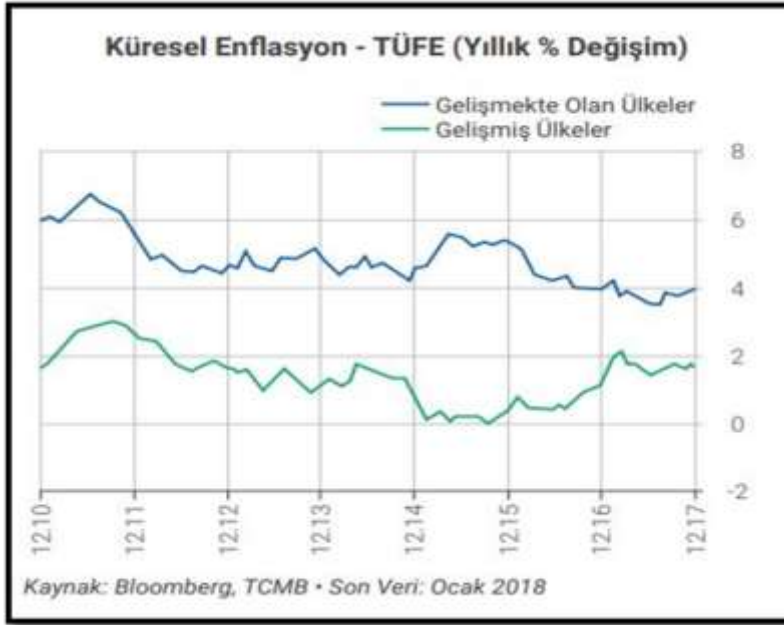
Dünya ekonomisinde yıllar içinde farklı risk unsurları ortaya çıkmaktadır. 2008 yılından bu yana öncelikler ve buna bağlı risk anlayışları daha çok ekonomik büyümeyi canlandırıcı odaklı olmakla beraber son birkaç yıldır aşağıda ifade edilen risk unsurları öne çıkmıştır.

Küresel Riskler	
FİNANSAL PİYASALARDA DÜZELTME	
• Anti enflasyonist para politikası etkisi	
• Finansal Piyasalarda sürü psikolojisi etkisi	
İÇ POLİTİK ETKİLER	
• İç Kapanma - Korumacılık Artan Tarifeler	
BÜYÜME POLİTİKALARI	
• ABD vergi politikaları değişikliğinin büyümeye düşük etkisi	
• Bazı makro politikalarda yaşanan belirsizlikler	
EKONOMİ DIŞI ETKENLER	
• Jeopolitik Riskler	
• Reformların uygulama riski	
• Olağandışı hava şartları	
Kaynak: IMF	

Özetle, küresel ekonominin geçtiğimiz yılın son çeyreğinde hem gelişmiş ülkeler hem de gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak büyümeye devam etmiş olduğu ve küresel büyüme oranının önceki çeyrek değerinin üzerinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Bu durum, Türkiye'nin 2017 yılına ilişkin dış talep görünümünün 2016 yılına kıyasla daha olumlu seyrettiğine işaret etmektedir. Ocak ayı Consensus Forecasts bültenlerinin, 2018 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini 2017 yılsonuna göre, gelişmiş ülkeler kaynaklı olarak, yukarı yönlü güncellenmiştir. Bu nedenle, Türkiye'nin dış ticaretinde 2017 yılında gözlenen olumlu performansın 2018 yılında da devam etmesi beklenmektedir.

Küresel Büyüme Tahminleri, 2017 ve 2018 Yılı (Yıllık ortalama, Yüzde Değişim)		
	Ekim	Ocak
Gelişmiş Ülkeler		
ABD	2,0	2,1
EURO Bölgesi	1,3	1,4
Almanya	1,6	1,7
Fransa	1,1	1,3
İtalya	1,2	1,1
İspanya	1,3	1,5
Yunanistan*	1,0	0,9
İngiltere	2,6	2,6
Japonya	0,7	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler		
Asya Pasifik	2,1	2,2
Çin	2,1	2,2
Hindistan**	4,6	4,7
Latin Amerika	18,4	51,0
Latin Amerika (Venezuela hariç)	-	5,7
Brezilya*	4,0	4,1
Doğu Avrupa	4,8	5,1
Rusya*	4,1	4,1
Kaynak: Consensus Forecasts		

Küresel ekonomi açısından diğer dikkatli takip edilmesi gereken değişkende fiyatlar genel seviyesi ve yönüdür. Gelişmiş ülkelerin krizden bu yana yükseltmek için hedef koyduğu enflasyon ile gelişmekte olan ülkeler için yapılaşmaya başlamış bir sorun olan fiyatlar genel seviyesi artışı dikkatli olarak takip edilmelidir. 2017 yılı başından bu yana her iki ülke grubu için kabul edilebilir bir seviyede görünmekle beraber bazı GOÜ'de enflasyonist baskı rakamlara yansımıştır.



2017 yılının başından son çeyreğe kadar, yukarıda bahsedilen gelişmeler çerçevesinde, enflasyon oranları hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde sınırlı bir düşüş göstermiştir. Söz konusu dönemde, çekirdek enflasyon oranları, gelişmiş ülkelerde yatay seyrederken; gelişmekte olan ülke grubunda sınırlı da olsa aşağı eğilim göstermiştir.

2017 yılı son çeyreği itibarıyla, hem talep hem arz yönlü gelişmeler petrol fiyatlarının yukarı yönlü hareketi üzerinde belirleyici olmuştur. Küresel ekonomide yaşanan olumlu büyüme performansının yanı sıra, Kuzey Amerika'da yaşanan aşırı soğuklar, petrol fiyatları üzerinde talep kaynaklı yukarı yönlü bir etki oluşturmıştır. Üretim tarafında ise, OPEC'in üretimi kısma kararına ek olarak, halen sürmekte olan Ortadoğu kaynaklı jeopolitik riskler petrol arzına ilişkin kaygıları canlı tutarak petrol fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Özellikle, İran'da yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle, Ocak ayının ikinci haftasında Brent tipi ham petrol fiyatları 69 ABD doları seviyesine kadar yükselmiştir. Vadeli Brent tipi ham petrol sözleşmelerine bakıldığında, ham petrol fiyatlarının 2018 yılı sonunda 67 ABD doları civarında olacağı öngörülmektedir.

Önümüzdeki dönemde, küresel enflasyon açısından yukarı yönlü risk oluşturabilecek başlıca unsurlar, Fed' in ve ECB' nin para politikası normalleşme süreçlerinin öngörülenden hızlı gerçekleşmesi durumunda gelişmekte olan ülkelerin yerel

para birimlerinde meydana gelebilecek değer kayıpları ve güçlenen iktisadi faaliyet ile jeopolitik riskler nedeniyle petrol başta olmak üzere, emtia fiyatlarında gerçekleşebilecek olası yükselişler olarak değerlendirilmektedir.

2018 Yıl Sonu Enflasyon Tahminleri (Yıllık ortalama, Yüzde Değişim)		
	Ekim	Ocak
Gelişmiş Ülkeler		
ABD	2,0	2,1
EURO Bölgesi	1,3	1,4
Almanya	1,6	1,7
Fransa	1,1	1,3
İtalya	1,2	1,1
İspanya	1,3	1,5
Yunanistan*	1,0	0,9
İngiltere	2,6	2,6
Japonya	0,7	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler		
Asya Pasifik	2,1	2,2
Çin	2,1	2,2
Hindistan**	4,6	4,7
Latin Amerika	18,4	51,0
Latin Amerika (Venezuela hariç)	-	5,7
Brezilya*	4,0	4,1
Doğu Avrupa	4,8	5,1
Rusya*	4,1	4,1

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler;

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- 2016 yılında yaşanan ve ekonomik gidişi olumsuz etkileyebilecek her türlü gelişmeye karşın büyüme hızının %3,2 gerçekleşmesi Türk ekonomisinin dinamikliğinin göstergesidir.
- Yurt içinde öncü göstergeler genel olarak ekonomik aktivitedeki toparlanmanın sürdüğüne işaret etmektedir. 2016 yılında pek çok ülkenin atlatamayacağı riskleri bertaraf eden bir ekonomi olarak toparlanmanın bu kadar hızlı olması takdire şayan bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır.

- 2017 yılı ise büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık sürede Türkiye'nin büyüme hızı %7,4 olmuştur. Türkiye'nin yılı %7'nin üzerinde bir büyüme hızı ile bitirmesi beklenmektedir.
- TÜİK verilerine göre; işgücü göstergelerindeki iyileşme Ekim 2017 döneminde de sürdü. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı %10,3 ile 1,5 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2017 yılı genelinde bütçe göstergelerinde geçtiğimiz Ekim ayında açıklanan Orta Vadeli Program'da yer alan beklentilerden olumlu bir performans izlendi. Bütçe açığı 47,4 milyar TL ile OVP öngörüsünün 14,3 milyar TL altında gerçekleşti.
- Tüketici fiyatlarındaki aylık artış Ocak ayında %1,02 ile piyasa beklentisinin altında gerçekleşti. TÜFE'ye göre yıllık artışıdaki gerileme bu dönemde de devam etti. 2017 yılında TÜFE %11,92 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- TCMB 18 Ocak 2018 de yaptığı toplantıda beklentilere paralel olarak faiz oranlarında bir değişiklik yapmazken, sıkı para politikası duruşunun korunacağı vurgusunu güçlendirdi.
- Ocak ayının ikinci yarısından itibaren gündemde daha fazla yer işgal eden sınır ötesi operasyonun finansal piyasalar üzerindeki etkisi oldukça sınırlı kalmıştır.
- Kamu maliyesi açısından sıkı duruş sürdüğünden kamu borcu Maastricht24 kriterlerinin altında seyretmektedir.
- Gerek Kredi Garanti Fonu gerekse bütçe kaynakları ile 'maliye politikası' silahları oldukça etkili bir şekilde kullanılmıştır. Ancak bu yapılan faaliyetlerin 'mali disiplinden' uzaklaşmak olarak adlandırılmaması gerekir. Büyüme ve ticaretin canlanması ile belli bir süre içinde bu destekler için harcanan fonlar tekrar bütçeye geri dönecektir.
- Küresel olarak dünya ekonomisinin de yaşanan büyüme eğilimi Türk ekonomisini de olumlu etkileyerek ihracat rakamlarını artırmıştır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir durum da bulunmaktadır. Türk ekonomisi de benzer risk gurubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

Türkiye 2018 yılı siyasi gündemindeki önemli maddelerin şu konu başlıkları olması beklenmektedir:

- *Yerel Seçimler*
- *İç güvenlik ve terör*
- *Suriye ve Irak'ta terör örgütlerine yönelik askeri operasyonlar*
- *Suriye barış görüşmeleri*
- *Kıbrıs barış görüşmeleri*
- *Avrupa Birliği (AB) ve Türkiye arasındaki üyelik müzakerelerinin geleceği*
- *ABD Başkanı Donald Trump'ın dış politika tercihleri*

Türkiye 2018 yılı ekonomi gündemindeki önemli maddelerin şu konu başlıkları olması beklenmektedir:

- *TL'deki değer kaybı*
- *Artan enflasyon ve işsizlik oranları*
- *Fed'in para politikasında sıkılaşma*
- *Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) parasal genişleme politikası*
- *Emtia fiyatlarında artış*
- *Yatırım teşvikleri*
- *Tüketim mallarında artan vergiler*
- *Merkez Bankası müdahaleleri ve Merkez Bankası üzerindeki siyasi baskı üzerine devam eden tartışmalar*
- *Trump yönetiminde ABD ekonomisi*
- *Siyasal istikrar, güvenlik, yükselen bölgesel riskler ve AB müzakere sürecinin geleceği gibi siyasi gündem maddeleri*
- *Özellikle göç ve mülteci sorunları nedeniyle önceden planlanan yatırımların yetersiz kalması durumuna karşı kamu harcamalarının artması da diğer dikkat çeken bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.*

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar da yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış

kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Demografik özelliklerin gayrimenkul sektörüne yatırım yapan yatırımcılarında karar alma süreçlerinde etkili olmaktadır, ülkemizin bu potansiyel özelliği dikkat çekici olarak nitelendirilmektedir. TÜİK verilerine göre (Şubat-2018);

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.
- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu.

Genç nüfus yapısına sahip olmak sadece tüketim ve yatırım üzerine değil bir üretim faktörü olarak büyüme içinde itici güç olmaktadır. Türkiye nüfusun yaş dağılımları incelendiğinde büyük bir bölümünün istihdamı oluşturan ana yaş gurubunda olduğu görülmektedir. (15-64 yaş gurubu) . İlgili yaş gurubu çalışma ve üretim anlamında da itici bir güç oluşturmakla kalmayıp aynı zamanda tüketim anlamında da büyük önem arz etmektedir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir⁷³.

Her ne kadar Türkiye’nin genç nüfus oranı oldukça yüksek olsa da hayat kalitesinde ki artışa paralel olarak yaşlı nüfus oranı yavaş yavaş artmaktadır.2012 yılında yaşlı nüfusun oranı (65 ve üstü) yüzde 7,5 iken 2016 yılına gelindiğinde oran yüzde 8,3 düzeyine yükselmiştir. Dünya genelinde yaşlı nüfusun oranı ise yüzde 8,7 düzeyinde bulunmaktadır.

Türkiye’nin nüfus tahminlerine baktığımızda OVP’ye göre nüfusumuz 2020’ye gelindiğinde yaklaşık 82 milyon 400 bin kişi olacaktır.

Konut fiyatlarına etki eden diğer bir unsur ise farklı gelir ve toplumsal özelliklerin karar alıcıların tercihlerini etkilemesidir. Konut varlığı aynı zamanda "homojen" olmayan bir varlıktır. Öte yandan konutun önemli bir özelliği de gözden kaçmamalıdır ki, bu da "temel barınma" ihtiyacıdır. Doğal nüfus artışının getirdiği yeni konut ihtiyacı ile giderek küçülen ve bireyselleşen aile yapısının ülkemizde talebi diri tutması beklenmelidir.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemek ile birlikte gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

Etkin bir konut finansman sistemi, o piyasada arz edilebilir yeterli miktarda uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir. Piyasaya gayrimenkul satın alınacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek koşullarda bunların sunulması ve geri ödeme sürelerinin uzun bir vadeye yayılması konut finansmanının başarısını belirleyen faktörlerdir.

2017 yılında, konut alımlarını teşvik amacıyla getirilen yasal düzenlemeler, kentsel dönüşüm projeleri ile diğer büyük projelerin sağladığı avantajlar ve yabancı yatırımcı ilgisi konut satışlarında canlılığın devam etmesini sağlamış, ancak konut fiyatlarındaki nominal artış hızı yavaşlarken, reel olarak fiyatlarda gerileme olmuştur.

2017 yılında konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, konut kredisi faiz oranlarında görülen artışa rağmen, Türkiye genelinde ipotekli konut satış adedi ve ipotekli konut satışlarının toplam içindeki payı bir önceki yıla göre sınırlı da olsa artmıştır. Ancak, ipotekli satışların başta İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirler olmak üzere bazı illerde gerilediği görülmüştür.

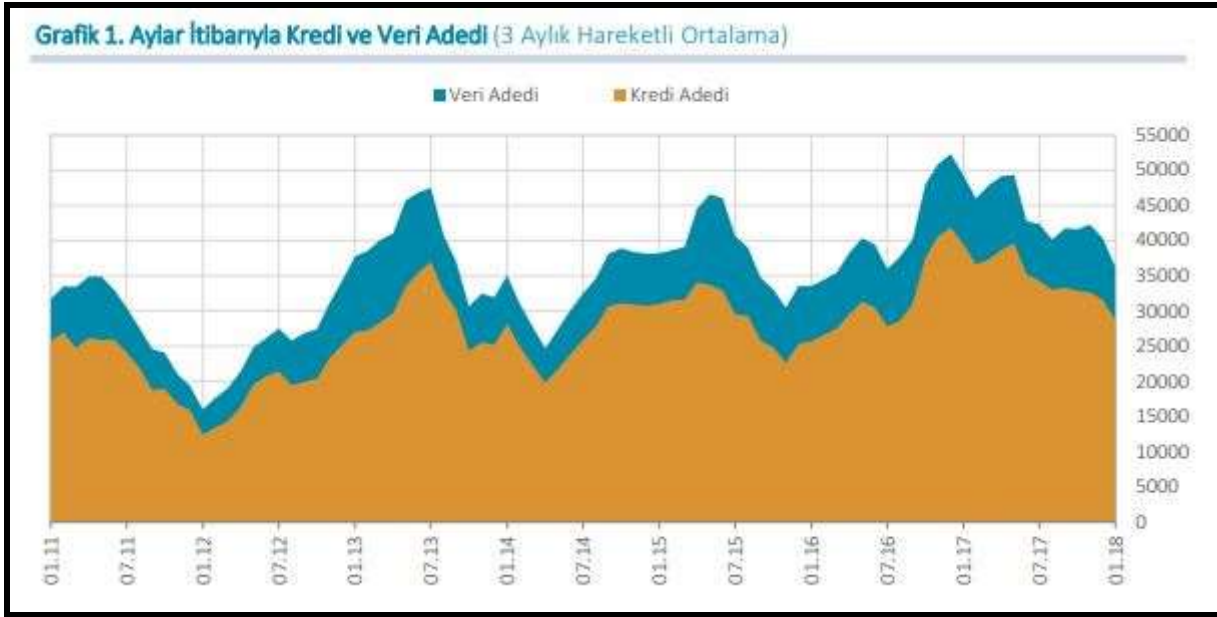
Türkiye Konut Satışları ve İstanbul Konut Satışları Yüzdesi			
Tarih/Satışlar	Toplam Satışlar (Adet)	İstanbul Satışları (Adet)	İstanbul Satışlarının Yüzdesi
2014	1.165.381	225.454	%19,4
2015	1.289.320	239.767	%18,5
2016	1.341.453	232.428	%17,4
2017	1.409.314	238.383	%16,9

Kaynak: TÜİK

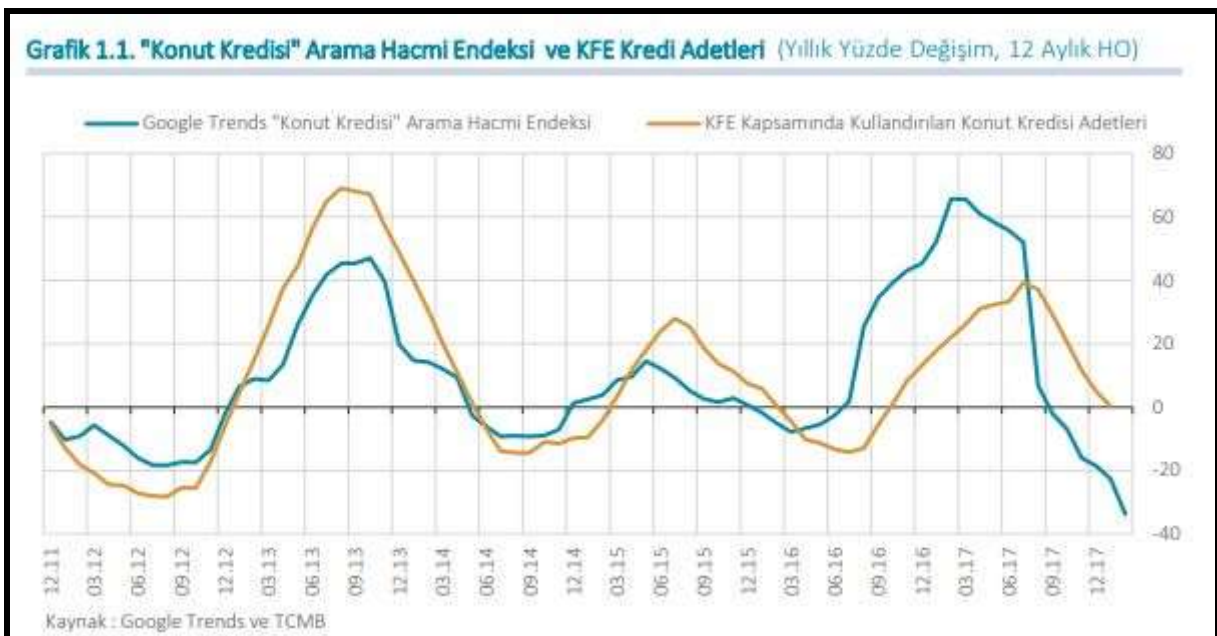
Yapı kullanım izni ve ilk el satış adetleri bir önceki yıla göre artarken, daha önceki yıllarda olduğu gibi 2017 yılında da yapı kullanım izinlerinin ilk el konut satış adedinden daha yüksek olduğu gözlenmiştir. Öte yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre artış göstermiştir. Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2017 yılında reel olarak ortalama yüzde 0,6 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, önemli oranda artan inşaat maliyetlerinin fiyatlara yansıtılamaması ve başta İstanbul olmak üzere daha önce hızlı fiyat artışı olan bazı bölgelerde fiyatlarda gözlenen düzeltmelerinde etkisi olduğu düşünülmektedir.

Türkiye genelinde, HKFE yıllık artış oranı kira artış oranından daha yüksek gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, İstanbul'da konut fiyatlarının artış hızındaki yavaşlama nedeniyle, konut yatırımlarının geri dönüş süreleri kısalmış, İzmir'de ise göç ve benzeri demografik değişiklikler, kentsel dönüşüm, markalı konut projeleri, büyük altyapı projeleri, konut fiyatlarındaki artışın hız kazanmasına neden olmuş ve konut yatırımlarının geri dönüş süreleri artmıştır. "Konut kredisi" anahtar kelimesi ile "Google Trends" kullanılarak oluşturulan arama hacmi endeksinin Konut Fiyat Endeksi kapsamında derlenen veri adedi için bir öncü gösterge olabileceği gözlenmiştir. Buna göre, 2018 yılının ilk aylarında kullandırılan konut kredisi adedinin yıllık olarak gerileyeceği beklenmektedir. Sonuç olarak, konut arzının artmaya devam ettiği 2017 yılında, getirilen yasal düzenlemeler talebi desteklerken, bölgesel fiyat düzeltmelerinin yanı sıra, maliyet artışlarının fiyatlara yansıtılamaması nedeniyle konut fiyatlarındaki nominal artışın sınırlı düzeyde kaldığı değerlendirilmektedir.

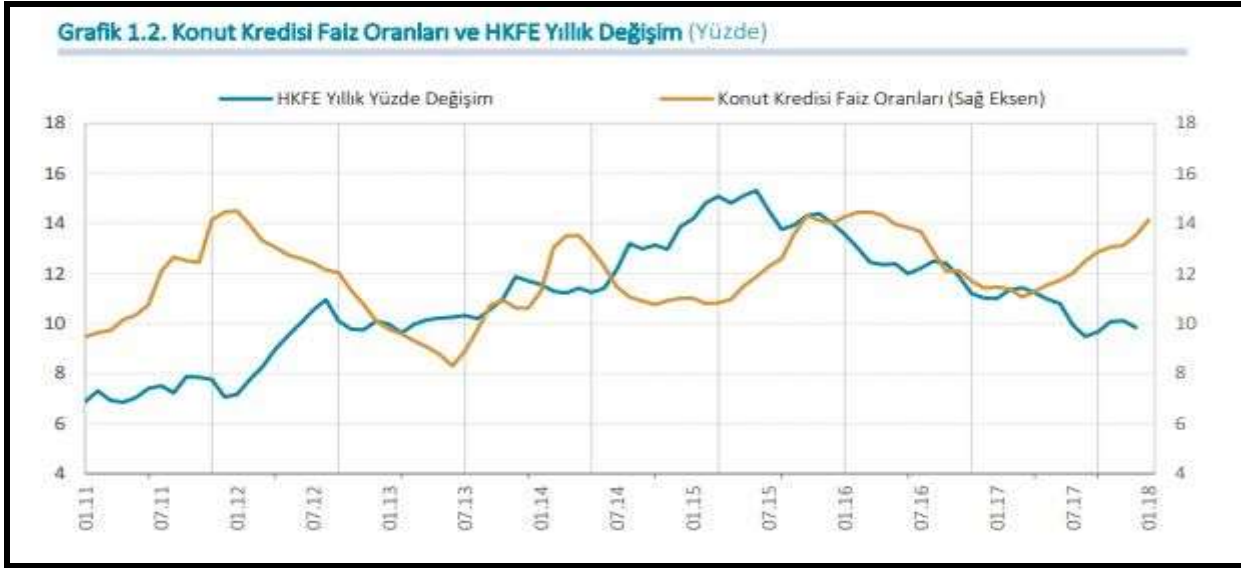
2017 yılı Kasım ve Aralık aylarında sırasıyla 40.098 ve 36.329 olan Konut Fiyat Endeksi (KFE) kapsamındaki veri adedi 2018 yılı Ocak ayında 31.506 olmuştur. 2018 yılı Ocak ayı verisinin yüzde 81,1'ini oluşturan 25.537 adedinin kredisi kullandırılmıştır. Aynı ayda, değerlemesi yapılan konut adedi bir önceki aya göre yüzde 13,3, bir önceki yılın aynı ayına göre ise yüzde 25,0 oranında azalış göstermiştir(Grafik 1).



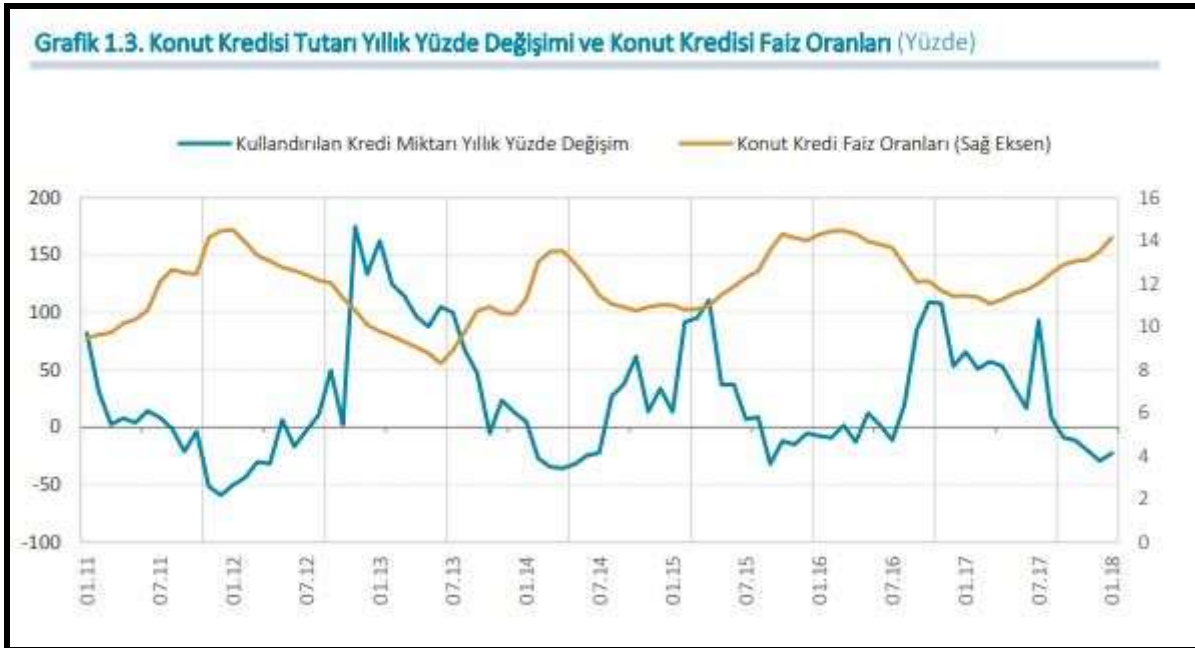
KFE kapsamında bankalar tarafından kullanılan konut kredisi adetleri ile "Google Trends" kullanılarak ve anahtar kelime olarak "konut kredisi" seçilerek oluşturulan endeks değerlerinin 12 aylık hareketli ortalamaları arasındaki ilişki değerlendirildiğinde, Google Trends "Konut Kredisi" arama hacmi endeksindeki artış hızının 2017 yılının ikinci çeyreğinden itibaren, konut kredisi adedindeki artış hızının ise yılın üçüncü çeyreğinden itibaren yavaşladığı, 2016 yılı ortasından itibaren, Google Trends hacim endeksinin, KFE veri adedini öncülediği görülmektedir. Buna göre, 2018 yılının ilk aylarında kullanılan konut kredisi adedinin yıllık olarak gerileyeceği beklenmektedir.



Konut kredisi faiz oranları ile Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) yıllık yüzde değişimleri arasındaki ilişki incelendiğinde, konut kredisi faiz oranlarının 2017 yılı Mayıs ayından itibaren artış gösterdiği, aynı dönemde HKFE yıllık yüzde değişimindeki artış hızının ise yavaşladığı görülmektedir (Grafik 1.2).



2017 yılında konut kredisi faiz oranlarının bir önceki yıla göre arttığı, kullanılan konut kredisi miktarındaki artış hızının ise yavaşladığı görülmektedir (Grafik 1.3).



TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine göre, 2017 yılında satışı yapılan toplam konut adedi bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artarak 1.409.314 olmuştur. Aynı yılda, ipotekli konut satış adedi ise bir önceki yıla göre yüzde 5,3 oranında artarak 473.099 olarak gerçekleşmiştir. (Grafik 2.1, Grafik 2.2).

Grafik 2.1. Toplam Konut Satışları ve İpotekli Satışlar
(Bin Adet)



Kaynak:TÜİK

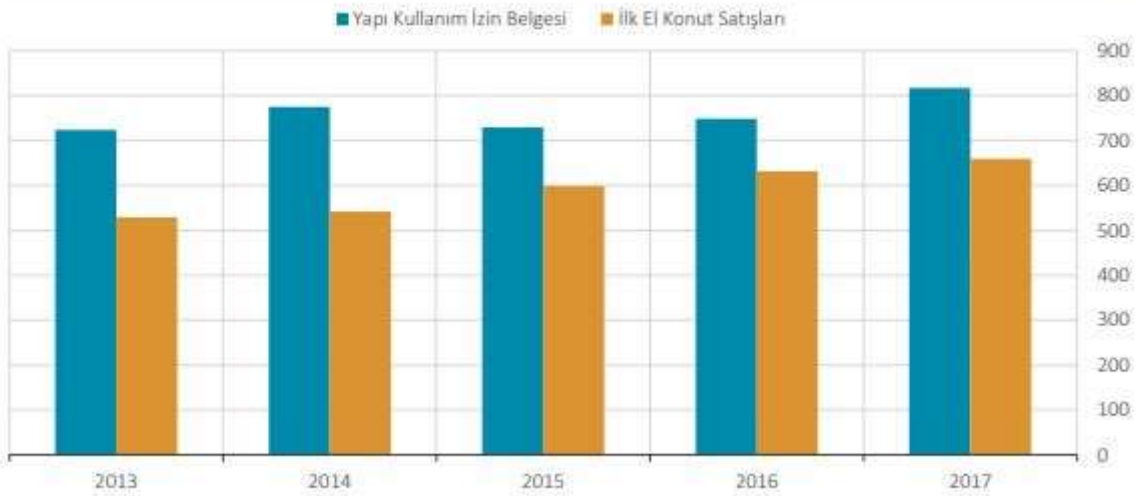
Grafik 2.2. Toplam ve İpotekli Konut Satışlarının Yıllık Değişimi
(Yüzde)



Kaynak:TÜİK

TÜİK tarafından yayımlanan yapı izin istatistiklerine göre, ikamet amaçlı binalarda kullanım izin belgesi verilen daire sayısı, incelenen dönemlerin tamamında ilk el konut satışlarının üzerinde gerçekleşmiştir. 2017 yılında, ilk el konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 4,4 oranında artarak 659.698 olurken, kullanım izin belgesi verilen daire sayısı yüzde 9,1 oranında artarak 817.348 olmuştur (Grafik 2.3).

Grafik 2.3. Yapı Kullanım İzin Belgesi ve İlk El Konut Satışları (Bin Adet)



Kaynak:TÜİK

HKFE esas alınarak yapılan hesaplama göre, Türkiye'de konut fiyatları 2017 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 9,8 oranında artarken, reel olarak yüzde 1,9 oranında azalmıştır. Konut fiyatlarındaki gelişmeler

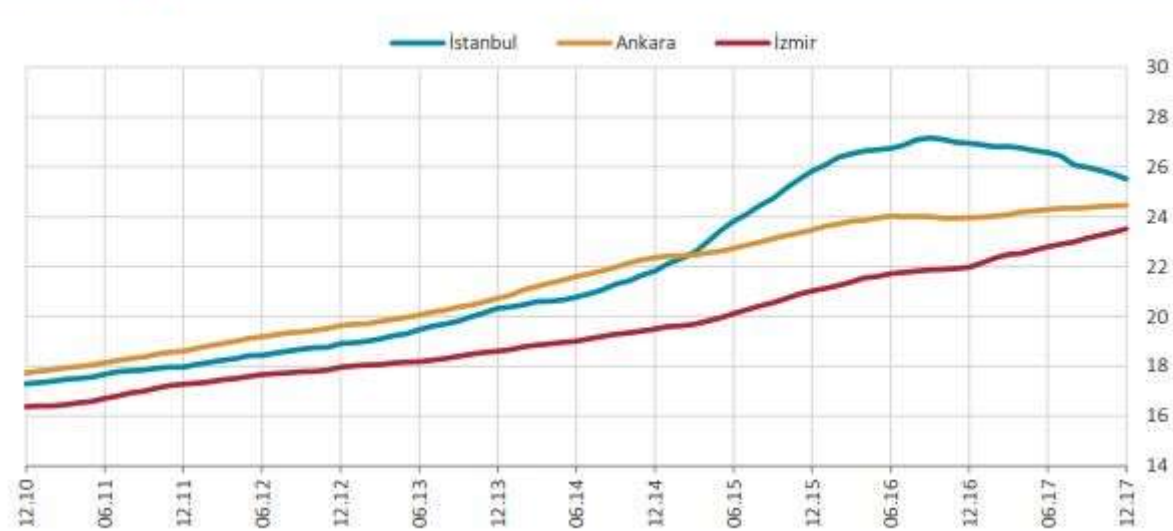
İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması - Düzey 2 bazında değerlendirildiğinde, 26 düzeyin 9'unda reel artış görülürken, İstanbul ve Ankara gibi önemli şehirleri de içeren diğer 17 düzeyde reel olarak azalış olduğu gözlenmektedir (Tablo 3.1).

Tablo 3.1. Bölgelere Göre HKFE

Düzey	İller	Nominal % Değişim	Reel % Değişim	Düzey	İller	Nominal % Değişim	Reel % Değişim
TR32	Aydın, Denizli, Muğla	19.3	6.6	TR72	Kayseri, Sivas, Yozgat	10.3	-1.4
TR31	İzmir	18.5	5.9	TR42	Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce	10.2	-1.5
TR81	Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli	17.3	4.8	TR62	Adana, Mersin	10.1	-1.6
TR21	Edirne, Kırklareli, Tekirdağ	17.2	4.8	TR	Türkiye	9.8	-1.9
TR83	Samsun, Çorum, Amasya, Tokat	16.0	3.7	TR52	Konya, Karaman	9.7	-1.9
TR22	Balıkesir, Çanakkale	15.7	3.4	TR61	Antalya, Burdur, Isparta	7.9	-3.6
TR41	Bursa, Eskişehir, Bilecik	15.0	2.8	TRC2	Diyarbakır, Şanlıurfa	7.0	-4.4
TR90	Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon	13.7	1.6	TR51	Ankara	6.9	-4.4
TR81	Zonguldak, Bartın, Karabük	12.0	0.0	TRA2	Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır	6.9	-4.5
TR71	Nevşehir, Niğde, Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir	11.5	-0.4	TRC1	Kilis, Adıyaman, Gaziantep	6.5	-4.8
TR33	Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak	11.5	-0.4	TR63	Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye	5.8	-5.5
TR82	Van, Bitlis, Hakkari, Muş	11.2	-0.7	TR10	İstanbul	5.0	-6.1
TR82	Çankırı, Kastamonu, Sıno	10.5	-1.2	TRC3	Batman, Mardin, Siirt, Şırnak	1.1	-9.6
TRA1	Erzurum, Erzincan, Bayburt	10.5	-1.3				

Türkiye’de konut yatırımlarının yatırımcısına geri dönüş süreleri (konut değeri/yıllık kira değeri) KFE kapsamındaki konut değerleri ve TÜİK tarafından açıklanan TÜFE’nin alt kalemlerinden biri olan “Kiracı tarafından ödenen gerçek kira” esas alınarak hesaplandığında, 2016 yılı Aralık ayında İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla 27,0, 24,0 ve 22,0 yıl olan geri dönüş sürelerinin, 2017 yılının aynı ayı itibarıyla İstanbul’da 25,5 yıla gerilediği, Ankara’da 24,5 ve İzmir’de 23,5 yıla yükseldiği görülmektedir (Grafik 4.1).

Grafik 4.1 Üç Büyük İlin Konut Yatırımlarının Geri Dönüş Süreleri (Yıl, 12 Aylık Hareketli Ortalama)



Kaynak: T.C. MERKEZ BANKASI – 2017 Konut Fiyat Endeksi Yıl Sonu Değerlendirme Raporu(<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Rael+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>)

Türkiye inşaat ve konut sektörü büyüyen ülkemizin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Ancak fiyatlar konusunda zaman zaman yaşanabilecek dalgalanmalar çöküş veya "balon" olarak adlandırılmamadır. Hangi tip varlık olursa olsun, ne daima fiyatı artacak ne de daima düşecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

Diğer yandan konut talebinin özellikle orta ve alt segment için gerçekleştirilebilir olması, uygun maliyetli arsa üretiminin yanı sıra konuta uzun vadeli yatırımın sermaye piyasalarında mümkün olması ile sağlanabilir. Sermaye piyasasındaki en uygun finansal araç olan gayrimenkul sertifikalarının geliştirilerek halka ve yatırımcılara sunulması, arz ve talebin uzun vadede dengelenmesi sağlayacaktır.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün 'sürdürebilir' bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

- Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,
- Çalışmaları süren Kurumlar ve Gelir Vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması,
- Yabancılar gayrimenkul satışı ile ilgili düzenlemelerde bazı rötuşların yapılması durumunda olası satış imkânlarının daha da artabileceği,
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması,
- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Finansal piyasalar, vergi ve alım/satım ile ilgili problem yaratan 'resmi inşaat değeri' ile 'fiili gayrimenkul değeri' arasındaki farkın bir kereye mahsus kapatılması için düzenleme yapılması bu yolla elde edilecek kaynağında gerek İller Bankasının vasıtasıyla kentsel dönüşümde kullanılması gerekse tekrar hayat geçirilecek olan Emlak Bankası için kaynak olarak kullanılabilmesi,

- Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan, bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı 'menkul kıymetleştirme 'yapan bir bankanın kurulması için yapılan çalışmalar finans sektörünü son derece olumlu etkileyecektir.

- Banka (Hem mevduat hem de katılım bankaları için) ve sermaye piyasaları açısından gayrimenkule dayalı menkul kıymetler çıkarabilmesi için yasal düzenlemelerin güncellenmesi veya yeniden oluşturulması,

- BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması

- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi,

- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi,

- Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşaatlarında temel girdi (beton, demir, vs. gibi vergi indirimi)

- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi

- AIR RIGHT (İmar Hakkı Devri ve buna bağlı hukuki alt yapı çalışmaları)

- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin kurulması olarak özetlenebilir. Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır.

Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır.

Şehircilik ve kentsel dönüşüm:

- Şehircilik şûrası ve etkileri,
- Demografik gelişmeler: hane halkı sayısının azalması (geniş aile>çekirdek aile>bireysel yaşam)-nüfus artış hızının yavaşlaması-yaşlanan nüfus-iç ve dış göç olgusu,
- Mega projeler (yeni gelişim bölgelerinin oluşması),
- Ulaşım imkânlarının genişlemesi,

- Deprem olgusu,
- Köhneyen ve fonksiyonunun yitirmiş alanların yenilenmesi,
- Kentsel dönüşümün başarısı (öncelikli alanların belirlenmesi + finansman).

2017 yılı ve sonrası döneme ilişkin olarak belki de en öne çıkacak konu Şehircilik Şurası ve onun etkileri olacaktır. Ülkemizde kurumsal örgütlenme ve yapılanma, mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler, şehirleşme gündeminde yaşanan ulusal ve uluslararası gelişmeler ve belediyelerin hizmet kapasitelerinin geliştirilmesi kapsamında düzenlenen Şehircilik Şurası, Türkiye'nin yeni şehircilik vizyonunu, gelişen ve değişen koşullar çerçevesinde paydaşlarla birlikte belirleyecek olması açısından önemlidir. Burada belirttiğimiz finansman koşullarından kentsel dönüşüme, yasal mevzuattan şehirciliğe hatta sektörel gelişmelere kadar tüm unsurlar Şuranın sonuçlarından etkileneceklerdir.

İSTANBUL KONUT PİYASASI

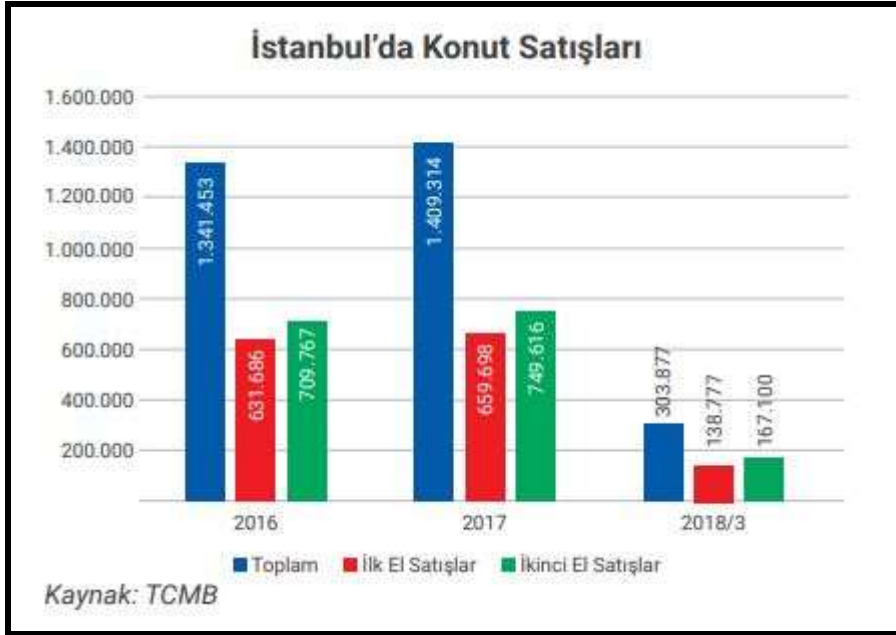
İstanbul, Türk gayrimenkul piyasasının en önemli pazarıdır. Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcılar açısından oldukça cazip bulunan bir dünya şehridir.

2014 yılından bu yana Türkiye genelinde yapılan satışlar incelendiğinde İstanbul da ki konut satışları toplamın %19,4 ile 16,9 arasında değişmektedir. Kabaca Türkiye de satılan her beş konuttan birisi İstanbul da alınıp-satılmaktadır. İstanbul ticari bir kavşak noktası olması sebebiyle bu tip gayrimenkul işlemleri içinde ciddi bir potansiyel taşımaktadır.

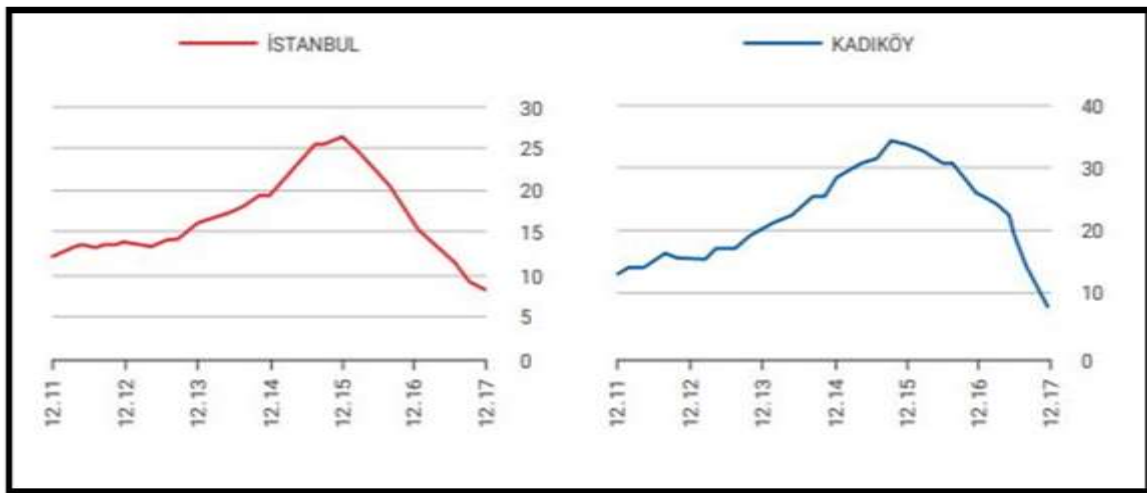
İstanbul demografik olarak göç almaya devam eden bir şehir konumundadır. Türkiye'de yaşayan her 100 kişiden 18,5'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Dünyanın en kalabalık kentlerinden biri olan İstanbul, nüfus bakımından yaklaşık olarak Londra'nın 1,7 Berlin'in 4 Paris'in de 6,5 katı etmektedir. Nüfusuyla, 145 ülkeyi geride bırakan İstanbul'un nüfusuna 2012-2016 döneminde yaklaşık 1 milyon kişi daha eklendi. 2011'de 13 milyon 624 bin 240 kişi olan kentin nüfusu, 2012'de 13 milyon 854 bin 740, 2013'te 14 milyon 160 bin 467, 2014'de 14 milyon 377 bin 18, 2015'te de 14 milyon 657 bin 434 kişi olarak tespit edilmiştir¹⁶⁴. Diğer çarpıcı demografik kıyaslama da ülke nüfusları ile İstanbul nüfusunun kıyaslanmasıdır. İstanbul, dünyadaki 216 ülkenin 145'inden daha fazla nüfusa sahiptir.

TÜİK verilerine göre İstanbul da konut satışlarında belli bir eğilim ve canlılık devam etmektedir. Söz konusu satışlarda yabancı yatırımcı payı da giderek artmaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 2014 yılında İstanbul da 6.046 yatırımcı 5.911 bağımsız bölüm alırken 2015 yılında ise 8.483 yatırımcı, 8.505 bağımsız bölümü

almıştır. 2016 yılında ise yabancı yatırımcılar 5.811 adet bağımsız bölüm satın almışlardır. 2016 yılında yaşanan hain darbe girişimine rağmen yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması dikkat çeker bir gelişmedir. 2017 yılında yabancı yatırımcılar 8.182 adet bağımsız bölümü 8.611 yatırımcı almıştır.



İstanbul genelinde birim fiyatlar, ortalama olarak 2016 yılında yüzde 16 oranında artarken, 2017 yılında yüzde 8,1 oranında artış göstermiştir. Bu gelişme, daha önce hızlı fiyat artışı olan birçok ilçede yapılan fiyat düzeltmelerinin etkisi olduğu değerlendirilmektedir.



Sonuç olarak İstanbul gayrimenkul piyasası için aşağıdaki tespitleri yapmak mümkün olacaktır.

- Karşılılık yasası çıkmasını takip eden süreçte, pek çok yabancıların İstanbul da taşınmaz alması,
- Kentleşme olgusuna bağlı olarak değişen talep yapısına uygun farklı konut ve diğer taşınmaz üretiminin bulunması (farklı mimari ve özellikte konut imalatının yapılması, AVM, otel, hastane gibi özellikli yapıların hayata geçirilmesi)
- İstanbul'da sadece konut değil ticari gayrimenkul ve buna bağlı yatırımlarında yoğun olarak ilgi çekmesi özellikle yabancı yatırımcılarında gelmesi ile daha da hızlanmıştır. Aslında son 5 yıldır artan bir yabancı ilgisinin en önemli nedenlerinden birisi uluslararası piyasalarla İstanbul mukayese edildiğinde sağladığı fiyat avantajıdır.
- İstanbul'da yürütülen kentsel dönüşüm projeleri de hem arz hem de talep yanlı canlılığı artırıcı bir unsur olarak görülmektedir.
- Büyüyen öğrenci nüfusunun yarattığı dinamik bir ekonomik yapı ve buna bağlı konut ve ticari bina ihtiyacı
- Vergi, harç gibi uygulamalarda başta yabancı yatırımcılar için sağlanan teşvikler
- Konut talebi gösteren yerli tüketici içinde, tapu harçları, KDV gibi konularda sağlanan indirimlerin etkisi
- Alt yapı (Mega Projelerin) şehir ve bölge ekonomisine getirdiği katkılar ile sağladığı ulaşım kolaylıklarının etkisi İstanbul sekiz bin yılı aşkın tarihi, üç imparatorluğa yaptığı başkentlik ve çok uzun bir süredir taşıdığı küresel şehir olma özelliği ile ilgi merkezi olmaya devam edecektir.

(Kaynak ve Yasal Uyarı; Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Tarafından Yayınlanan “Türkiye Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Mayıs-2018”, GYODER Gösterge 2018 3. Çeyrek raporu gibi vb. kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla bu bölümdeki bilgiler hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu bölümde yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Kurumumuzun yaklaşımını yansıtmamakta olup, bilgileri yayınlayan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir.)

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Tapu Kayıtlarına göre; değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 pafta, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin “Arsa” vasfı ile kayıtlı, 2.298,00 m² alanlı olan taşınmazın üzerinde, 6360 sayılı Kanun gereğince Riskli Yapı Beyanı bulunmaktadır. Taşınmazın maliki ilgili hükmün gerekliliklerine tabiidir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

- Değerlemeye konu taşınmaz için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web sitesinden temin edilen tapu kayıt örneği incelenmiştir.
 - Kadıköy Belediyesi Kadastro Bürosunda Kadastral Paftası incelenmiştir.
 - Kadıköy Belediyesi Durum Bürosu Erenköy Bölge Mühendisi olarak çalışan görevliden değerlemeye konu taşınmazın hali hazırdaki imar durumuyla ilgili bilgi edinilmiş olup, Plan ve Proje Müdürlüğü'nden değerlemeye konu parselin için Resmi İmar durumu Ve Plan Örneği temin edilmiştir.
 - Kadıköy Belediyesi Emlak istimlak Müdürlüğü'nden temin edilen belgede değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kamulaştırma işleminin yapılmadığı ve kayıtlarda herhangi bir belgeye rastlanılmadığına dair yazı temin edilmiştir.
- Yukarıdaki açıklamalara ilişkin belgeler eklerdedir.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili Kadıköy ilçesi Erenköy Mahallesi 108 pafta, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı "Arsa" vasfı ile kayıtlı 2.298,00 m² alanlıdır. 03.12.2018 tarihinde taşınmazın mahallinde yapılar incelemelerde, parselin düz bir topografik yapıya ve çokgen geometrik şekle sahip olduğu görülmüştür. Taşınmaz parselin çevresi, Galvaniz kaplı trapez sac ile kapatılmış olup, zemini kısmen moloz kaplı, kısmen de ham toprak haldedir.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa nitelikli olmasından kaynaklı teknik özellikleri bulunmamaktadır.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ile orta üstü ve üst gelir düzeyine sahip kişilerce tercih gören bir bölgede yer alması,
- ▲ Çevre teşekkülünde değerlemeye konu taşınmazın arsa alanının büyüklük açısından benzersiz olması,
- ▲ Konut imarlı alanda kalması
- ▲ Taşınmaz parseli üzerindeki binanın 6306 Sayılı Kanun kapsamında yıkılmış olması ve yasanın, 7/9. maddesine göre, riskli yapının yeniden inşa edilmesinde ciddi derecede vergisel avantajlar ve kolaylıklardan faydalanacak olması
- ▲ Ana ulaşım akslarına yakın konumda yer alması,
- ▲ Ulaşımın kolay olması,
- ▲ Kentsel dönüşüm kapsamında talep gören bir bölge olması,
- ▲ Bölgedeki sosyal donatı alanlarının ilçe genelinden yüksek olması,
- ▲ Bölgedeki teknik altyapının tam olması,

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Küresel risklerden dolayı ülke ekonomisine olumsuz etkisi, Türkiye'deki gelişmelerden dolayı döviz kurundaki ani dalgalanmalar, ülke risk primimizde yaşanan artışların gayrimenkul piyasasının büyük oranda olumsuz yönde etkilemiş olması,
- ▼ Gayrimenkulün yüksek değer arz etmesi ve mevcut piyasa koşullarında pazarlanmasının zaman alabileceği gibi vb. nedenlerden dolayı, rapor için

belirtilen varsayım ve kabuller esas alınarak satış potansiyelinin kısıtlı olması,

- ✓ Bölgede benzer nitelikte Kentsel Dönüşümle İnşa edilmiş çok sayıda yeni yapı bulunmakta olup, yeni inşa edilen binalar dahilinde çok sayıda satılık gayrimenkul olması,
- ✓ Kısmen yola terkinin olması

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi Ve Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibari ile ticari potansiyeli, ulaşım imkânı, ana yola olan cephesi, reklamasyonu, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Proje geliştirme yöntemi** kapsamında, taşınmazın parselinin imar durumu, yapılaşma şartları dikkate alınarak, inşa edilecek yapıya ilişkin hesaplamalar yapılmış, bölgedeki yeni binalardaki dairelerin m² satış birim değerleri ile müteahhitlerin kat karşılığı inşaat yapma oranları araştırılmış ve elde edilen veriler dikkate alınarak değer tespiti yapılmıştır.
- **Maliyet yöntemi;** Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Ancak

Değerlemeye Konu Gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan bu yöntem uygulanmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve (Kat Karşılığı) Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmazın Arsa değerine ulaşmak için Proje Geliştirme Yönteminde kullanılmak üzere mukayese edilebilecek satılık daire ve dükkan vasfındaki bağımsız bölümlere ait gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Bölgede müteahhitlerin kat karşılığı taahhüt sözleşmeleri ile arsa satışlarının mümkün olması
- Bölgenin sürekli gelişim gösteren tercih gören bölge olması dolayısı ile yeni inşa edilmiş ve edilmekte olan yapıların varlığı,
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek nitelikte satışa konu arsaların olması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa değerine ulaşabilmek için yasaların izin verdiği yapılaşma şartı dikkate alınarak, kabullere göre proje geliştirme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmaza kısmen yakın konumda benzer özelliklerdeki, Konut imarlı ve 1.250 m ² alanlı arsanın satılık değeri 15.000.000.-TL dir.	12.000	Asılsan Gayrimenkul (Tel:05320567265)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmaza kısmen yakın konumda bulunan 490 ada 12 parselde konumlu, yapılaşma koşulları az yoğunlukta konut alanı, Taks;0,25, hmaks;14,50 metre olan, Konut imarlı ve 231 m ² alanlı arsanın satılık değeri 2.750.000.-TL dir.	11.904	Sahibinden Satılık (Tel:05326740546)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmaza kısmen yakın konumda bulunan 3242 ada 87 parselde konumlu, yapılaşma koşulları Taks;0,35, , hmaks;14,50 metre olan, az yoğunluklu Konut imarlı ve 220 m ² alanlı arsanın satılık değeri 3.250.000.-TL dir.	14.773	Ağaoğlu İnşaat (Tel: 05305151855)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmaza kısmen yakın konumda, 649 ada 46 parselde bulunan, benzer özelliklerde, Konut imarlı ve 254 m ² alanlı arsanın satılık değeri 4.500.000.-TL dir. 19.03.2012 tt.li 1/5000 Nazım İmar Planı ile 649 ada 46-47-48 parsellerin %40'ı 'Parklar ve Dinlenme Alanları' %60'ı 'Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı'na alınmıştır.- 1/1000 ve 1/5000 uyumsuzluğu nedeniyle uygulama yapılamamaktadır.	17.716	Metin Göbelek (Tel:05324980084)

Satılık Arsa Emsallerinin Değerlemeye Konu Taşınmaza Göre Düzeltmeleri;

Satılık Arsa Emsallerinden 4. Emsalin m² değerinin analize konu gayrimenkule göre abartılı yüksek değerde olduğu görülmüştür. Bundan dolayı 4. emsal haricinde kalan Emsal 1, 2 ve 3 değerleri üzerinden düzeltme yapılmıştır.

***EMSAL 1:** (-%10 pazarlık payı ve +%30 değerlemeye konu gayrimenkulün konumunun daha merkezi olmasından kaynaklı düzeltme sonrası) $12.000.-\text{TL}/\text{m}^2 \times 0,90 = 10.800.-\text{TL} \times 1,30 = 14.040.-\text{TL}/\text{m}^2$

***EMSAL 2:** (-%10 pazarlık payı ve +%30 değerlemeye konu gayrimenkulün konumunun daha merkezi olmasından kaynaklı düzeltme sonrası) $11.904.-\text{TL}/\text{m}^2 \times 0,90 = 10.713.-\text{TL} \times 1,30 = 13.928.-\text{TL}/\text{m}^2$

***EMSAL 3:** (-%10 pazarlık payı ve +%30 değerlemeye konu gayrimenkulün konumunun daha merkezi olmasından kaynaklı düzeltme sonrası) $14.773.-\text{TL}/\text{m}^2 \times 0,80 = 11.818.-\text{TL} \times 1,30 = 15.363.-\text{TL}/\text{m}^2$

ORT=14.440,00 TL/ m²

SATILIK DAİRE EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilen 10 katlı binada, 2. katta, 3+1 tipte, brüt 160 m ² , 130 m ² kullanım alanlı ve 2 adet banyosu bulunan dairenin satılık değeri 1.095.000.-TL dir.	8.423	Remax Metropol (Tel:05335754550)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilen 11 katlı binada, 9. katta, 3+1 tipte, brüt 150 m ² , 110 m ² kullanım alanlı ve 2 adet banyosu bulunan dairenin satılık değeri 1.380.000.-TL dir.	12.545	Ülpaş İnşaat (Tel:05550020761)

EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilen 11 katlı binada, 11. katta, 3+1 tipte, brüt 150 m ² , 110 m ² kullanım alanlı ve 2 adet banyosu bulunan dairenin satılık değeri 1.465.000.-TL dir.	13.318	Ülpaş İnşaat (Tel:05550020761)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazın karşı parselinde bulunan Evona Park Erenköy' de, yeni inşa edilen 11 katlı binada, en üst katında, 3+2 tipte, brüt 250 m ² , 180 m ² kullanım alanlı 20 m ² teras alanı bulunan, 4 banyolu dubleks dairenin satılık değeri 1.550.000.-TL dir.	8.611	Evona Yapı (Tel:05303267373)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazın karşı parselinde bulunan Evona Park Erenköy' de, yeni inşa edilen 11 katlı binada, en üst katında, 5+2 tipte, brüt 270 m ² , 200 m ² kullanım alanlı 30 m ² teras alanı bulunan, 4 banyolu dubleks dairenin satılık değeri 1.650.000.-TL dir.	8.250	Evona Yapı (Tel:05303267373)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazın karşı parselinde bulunan Evona Park Erenköy' de, yeni inşa edilen 11 katlı binada, 7. katta, 4+1 tipte, brüt 145 m ² , 120 m ² kullanım alanlı, 2 banyolu dairenin satılık değeri 1.220.000.-TL dir.	10.166	Evona Yapı (Tel:05303267373)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilen, 12 katlı binada, 9. katta, 3+1 tipte, brüt 135 m ² , 100 m ² kullanım alanlı ve 2 adet banyosu bulunan dairenin satılık değeri 1.100.000.-TL dir.	11.000	Sahibinden Satılık (Tel:05435060042)
EMSAL/8	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilen, 10 katlı binada, 2. katta, 3+1 tipte, brüt 150 m ² , 110 m ² kullanım alanlı ve 2 adet banyosu bulunan dairenin satılık değeri 1.100.000.-TL dir.	10.000	Erol Emlak (Tel:05322957777)

EMSAL/9	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilen, 14 katlı binada, 12. katta, 3+1 tipte, brüt 130 m ² , 100 m ² kullanım alanlı ve 2 adet banyosu bulunan dairenin satılık değeri 1.075.000.-TL dir.	10.750	Remax Armoni (Tel:05324619971)
----------------	--	--------	-----------------------------------

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilmiş binada, 1 adet banyolu, brüt 28 m ² , 20 m ² kullanım alanlı, 1.500.-TL kira getirisi olan dükkanın, satılık değeri 375.000.-TL dir.	13.392	İstanbul Emlak (Tel:05548219952)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilmiş binada, brüt 243m ² (giriş kat:30m ² + ön kullanım:109m ² + depo:104m ²) alanlı, ön kullanım alanı yönetim planına işli, 30.000.-TL kira getirisi olacağı düşünülen dükkanın, satılık değeri 6.000.000.-TL dir. (giriş kat 30 m ² , ön kullanım 109m ² /2, depo 104m ² /4 =110,5 m ²)	54.298	Pyramid Gayrimenkul Danışmanlığı (Tel:05336481950)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilmiş binada, 1 adet banyolu, brüt 36 m ² alanlı dükkanın, satılık değeri 550.000.-TL dir.	15.277	Coldwell Banker Enes Gayrimenkul (Tel: 05419481818)

EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Ethem Efendi Caddesi' nde, yeni inşa edilmiş binada, 1 adet banyolu, brüt 50 m ² alanlı dükkanın, satılık değeri 1.400.000.-TL dir.	28.000	Mine Furgaç Emlak Danışmanlığı (Tel:05374702968)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilmiş binada, 1 adet banyolu, brüt 33 m ² alanlı dükkanın, satılık değeri 650.000.-TL dir.	19.696	Olçay Emlak (Tel:05324372191)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Ethem Efendi Caddesi' nde, yeni inşa edilmiş binada, brüt 460m ² (giriş kat:220m ² + ön kullanım:120m ² + depo:120m ²) alanlı, ön kullanım alanı yönetim planına işli, dükkanın, satılık değeri 12.000.000.-TL dir. (giriş kat 220 m ² , ön kullanım 120m ² /2, depo 120m ² /4 =310 m ²)	38.710	Siyah Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı (Tel: 05337678898)

Emsal NO	Vasfı	Alanı (m ²)	İstenen Değer (TL)	Pazarlık Payı Düzeltme Oranı	Konum düzeltmesi	Olumlu/ Olumsuz Öz. Kaynaklı düzeltmesi	Birim Değeri (TL / m ²)
1	DAİRE	130 m ²	1.095.000.-TL	-% 5	+%10	+%15	10.122.-TL

2	DAİRE	110 m ²	1.380.000.-TL	-%10	-	-%10	10.161.-TL
3	DAİRE	110 m ²	1.465.000.-TL	-% 10	-%5	-%10	10.248.-TL
4	DAİRE	180 m ²	1.550.000.-TL	-% 5	-	+%15	9.407.-TL
5	DAİRE	200 m ²	1.650.000.-TL	-% 5	-	+%15	9.013.-TL
6	DAİRE	120 m ²	1.220.000 TL	-% 5	-	+%10	10.624.-TL
7	DAİRE	100 m ²	1.100.00.-TL	-%5	-	-	10.450.-TL
8	DAİRE	110 m ²	1.100.00.-TL	-% 5	+%5	-	9.975.-TL
9	DAİRE	100 m ²	1.075.00.-TL	-% 5	-	-	10.212.-TL
10	DÜKKAN	28 m ²	375.000.-TL	-% 5	+%50	+%30	24.810.-TL
11	DÜKKAN	110,5 m ²	6.000.000.-TL	-% 15	-%30	-%20	25.846.-TL
12	DÜKKAN	36 m ²	550.000.-TL	-% 5	+%50	+%10	23.948.-TL
13	DÜKKAN	50 m ²	1.400.000.-TL	-% 10	-	-	25.200.-TL
14	DÜKKAN	33 m ²	650.000.-TL	-% 5	+%20	+%10	24.700.-TL
15	DÜKKAN	310 m ²	12.000.000.-TL	-% 15	-%30	-	23.032.-TL

*** Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak konut kullanımı açısından tercih edilen orta üstü ve üst gelir düzeyine hitap eden kişilerce tercih edilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde yapılaşma oranı yüksek seviyede olup, bölge yapılaşmasını tamamlamıştır. Bölgede daha ziyade kentsel dönüşüm kapsamında eski binaların yıkılarak yerine yeni bina yapımı şeklinde faaliyetler bulunmakta olup, konu taşınmazın komşu parsellerinde de belirtilen nedenler ile yeni inşa faaliyetleri vardır. Bu kapsamda, değerlemeye konu taşınmaz parselin bulunduğu bölge ve çevre teşekkülü dikkate alındığında, arsa arzının yok denecek kadar az olması gibi vb. nedenlerden dolayı taşınmaz parsel az bulunur nitelikte olup kıymetlidir.**

*** Değerlemeye konu taşınmazın arsa değer tespiti için, Emsal Karşılaştırma Yönteminde kullanılmak üzere yapılan emsal araştırma çalışmasında; emsal arsaların değerlemeye konu taşınmaza kısmen konumda ve benzer özelliklerde olmasına dikkat edilmiş, kısmen yakın konumda olan satılık arsa emsalleri için, olumlu / olumsuz düzeltmeler yapılmıştır. Bölgede satılık arsa m² değerinin**

12.000.-TL ile 17.000.-TL aralığında olduğu görülmüş olup, değerlemeye konu arsanın birim değerinin yapılan düzeltmeler sonrası alınan ortalama ile 14.440.-TL olabileceği öngörülmüştür.

*** Değerlemeye konu gayrimenkulün arsa değeri tespiti için, Proje Geliştirme Yönteminde kullanılmak üzere bulunan satılık daire emsallerde belirtilen daire alanlarının fazla ifade edildiği ve istenen satış değerlerinde pazarlık payı ilave edilerek belirtildiği görülmüştür. Alanın fazla söylenmesi nedeniyle, alan bazlı birim fiyatların düşük çıkmasına neden olmakta olup, ortak alan hariç brüt alana indirgenip pazarlık payı düşülerek, gayrimenkulün olumlu ve olumsuz faktörlerin tamamı göz önünde bulundurularak; Bölgede yapılan araştırmalarda eski binalarda, cephelerine katlarına ve manzara kabiliyetlerine göre fiyatlar değişmekte olup, yeni binalarda 8.000.-TL/m² ile 13.000.-TL/m² aralığında değişmektedir. Bunun yanında Giriş katı için satılık dükkan emsalleri araştırılmış olup, değerlemeye konu parselde göre; konumu, cephesi, ticari potansiyeli, reklamasyonu, çevre teşekkülünde halihazırda dükkan talebi ve arzı, yaya/araç yönü ve benzeri özelliklere göre karşılaştırmalar yapıldıktan sonra, yeni binada satılık dükkan m² değeri 14.000.-TL ile 54.000.-TL aralığında olduğu görülmüştür. Proje Geliştirme Yönteminde kullanılacak yeni inşa edilmiş binada satılık daire birim m² değeri 10.000.-TL, dükkan birim m² değeri 24.000.-TL olabileceği öngörülmüştür.**

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TESPİTİ

ARSA ALANI (M²)	ARSA M² DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER(TL)
2.298,00	14.440.-TL	33.183.120.-TL

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup arsa emsallerinin az olmasından kaynaklı kısmen yakın bölgede bulunan emsal arsalarda gerekli düzeltmeler yapılarak, Emsal Karşılaştırma Yönteminde kullanılmıştır.
- Seçilen örneklerin aynı veya yakın bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Seçilen emsal arsalarda değerlemeye konu taşınmaza göre olumlu ya da olumsuz özelliklerine göre düzeltmeler yapılmıştır.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmaz etkin ve verimli kullanımda değildir. Hali hazırda arsa halinde ve gelir getiren mülk niteliğinde olmadığından değerlemede Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmamıştır.

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerlemede Yapılan Kabuller:

- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı

yenilendiği, imar mevzuatı göz önünde tutularak konut kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

➤ Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede büyük bir çoğunlukla kat karşılığı müteahhitte verilmesi sebepleri nedeni ile, Konut imar lejantlı olması durumunda (En Fazla TAKS:0,35, En Fazla KASK(emsal): 2,07) projelendirme varsayımı ile girişimci müteahhit kat karşılığı proje yöntemine göre bağımsız bölümün bulunduğu arsanın tamamı üzerinden arsa m² birim fiyatına değeri belirlenmiş, arsa payı değeri hesaplanmıştır. Emsale dahil olmayan emsal harici kullanım alanı olarak ilave % 30 eklenmiştir.

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ;

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

- a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ıdıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10’unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50’sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²’si, konut dışı yapılarda 300 m²’si,
- d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²’si, bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.”

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasının (b) ve (d) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkranın (i) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

“b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20’sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,”

“d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,”

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b), (ç), (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (f) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

“b) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,”

“ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,”

“e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat,”

“ğ) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,”

“h) Otopark alanları,”

“i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,”

“j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,”

“k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,”

“l) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,”

➤ Kat karşılığı Proje Yöntemine Yapılan Proje Geliştirmesinde; bölgedeki gayrimenkul piyasası, yeri, konumu, imar durumu gibi vb. olumlu ve olumsuz hususların tamamı incelendiğinde, arsa sahiplerine kat karşılığı oranının %65 olabileceği, Proje Riski ve Finansman Maliyetinin (%10+%12) olduğu kabul edilmiştir.

➤ Yapılan piyasa araştırması sonucunda söz konusu taşınmazların yakın çevresinde satışa konu yeni konutlar tespit edilmiş olup, konutların birim satışa arz değerlerinin ortalama 10.000.-TL civarında olduğu belirlenmiştir.

➤ Emsale Dahil Olmayan 2 Bodrum Katı Yapılacağı, bu alanın ise toplam 2800m² olacağı kabul edilmiştir.

- Parsel Üzerine İnşa Edilecek Binanın 2 Bodrum+Zemin+12 Normal Kattan Oluşacağı, Zemin ve Normal Katların Her Birinin yaklaşık 457,86 m² Alana Sahip Olacağı, İmar Planında Belirtilen Emsal Oranına Konu Bina Toplam Alanının 4.574,70 m², Emsal Harici Yapılacak Olan Alanlar (Kat Bahçeleri, Kapalı Balkon Alanları vb.) Dikkate Alındığında Bina Toplam Alanının 5.947 m², 2 Bodrum Kat Dahil Toplam İnşaat Alanının 8.800m² olabileceği kabul edilmiştir.
- Değerleme konu taşınmaz parseli üzerine yeni inşa edilecek yapının maliyet birim fiyatı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen Resmi Gazete yayınlanan Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" dikkate alınarak 4. Sınıf, C Grubu seçilerek birim fiyatı 1.308.-TL/m² alınmıştır.
- Ancak belirtilen ölçümler ve hesaplamalar kabullere dayalı olup, projenin uygulaması sırasında; İlgili Belediye ve K.T.V.K.K. tarafından yerinde yapılacak ölçümler ve sayısal verilere, resmi kurum tarafından hazırlanan belgelere istinaden hazırlanacak inşaat alanı hesabı ile farklılık olması muhtemeldir. Bu nedenle, kat karşılığı proje geliştirme yöntemine belirtilen bilgiler kabullere dayalıdır.
- Bölgede yapılan emsal araştırması sonucunda, yeni inşa edilmiş bina normal kattaki birimlerin ortalama birim fiyatının 10.000.-TL/m², zemin katta bulunan dükkan ortalama birim fiyatının 24.000.-TL olabileceği kanaati oluşmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	65%
Arsa Alanı	2.210,00 m ²
TAKS	0,35
KAKS	2,07
Emsal Alanı	4.574,70 m ²
İnşaat Alanı	8.800,00 m ²

Yapı Birim Maliyeti
1.308,00 TL
Proje Maliyeti
11.510.400,00 TL

Dairelerin Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
5.489,54 m ²	1	10.000,00 TL
DAİRE Toplam Değeri		
54.895.400,00 TL		

Toplam Ciro		65.874.440,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri		42.818.386,00 TL
Proje Süresi		18
Proje Riski	10%	4.281.838,60 TL
Finansman Maliyeti	12%	5.138.206,32 TL
Arsa Değeri		33.398.341,08 TL

Arsa M2 birim Fiyatı	15.112,37 TL
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite maliyet	11.510.400,00 TL
Müteahhit Geliri	23.056.054,00 TL
Kar /Zarar	11.545.654,00 TL
Karlılık Oranı	50,08%

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı satın alarak proje bedeli	44.908.741,08 TL
Müteahhit karı	20.965.698,92 TL
Karlılık Oranı	46,69%

Dükkan		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
457,46 m ²	1	24.000,00 TL
Dükkan Toplam Değeri		
10.979.040,00 TL		
Dükkan Var mı?	EVET	

Tapuda Kayıtlı Parsel Alanı	2298 m ²
Arsa Birim Fiyatı	14.533,66 ₺

AÇIKLAMA;

* Değerleme konusu parsel alanı 2298,00m² olup, yaklaşık 88 m²(plan üzerinde yapılan ölçüme göre) yola terki dikkate alındığında 2210 m² alan üzerinden proje geliştirme yapılmıştır.

(Emsal) KAKS;2.07 oran dikkate alındığında; taşınmaz parseli üzerine Emsal (KAKS) oranına göre 4574,70m² yapı yapılabileceği,(Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği: "(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz.) yapıda emsal harici alanlarda dikkate alındığında, %30 oranında fazla alan yapılabileceği durumuna göre yapının toplam satılabilir inşaat alanının yaklaşık 5947 m² olabileceği kabul edilmiştir. Kapalı otopark, depolar, dükkan deposu ve sosyal amaçlı ihtiyaçların karşılanacağı her biri 1400 m² olan 2 adet bodrum kat yapılacağı öngörülmüştür.

*Bölgede yapılan araştırma sonucu edinilen bilgilere ve değerlemeye konu taşınmazın özellikleride dikkate alındığında; %65 oranlarında arsa payı karşılığı, kat karşılığı inşaat yapabileceği kanaati oluşmuştur.

*Taşınmaz üzerine düşünülen projenin özellikli olacağı kabul edilmiş, "MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2018 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ" inde belirtilen Yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınarak, Yapı Sınıfı-Grubu; IV-C olarak belirlenmiş, yapı maliyet birim fiyatı 1308.-TL/m² alınmıştır.

*Bölgede yapılan emsal araştırması sonucunda, yeni inşa edilmiş kattaki konut ortalama birim m² fiyatının 10.000.-TL/m², dükkan m² birim fiyatının 24.000.-TL olabileceği kanaati oluşmuştur.

Değerlemeye konu taşınmaz parsel için, **Kat Karşılığı Proje Geliştirme Yöntemi** uygulanmış, Arsa birim değeri ~14.500,00.-TL ve **Değerlemeye Konu Arsa Satış Değeri Yaklaşık 33.320.000,00.-TL** olarak belirlenmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TESPİTİ

ARSA ALANI (M²)	ARSA M² DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER(TL)
2.298,00	14.500,00.-TL	33.320.000,00.-TL

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda ve tapu kayıt örneğinde yapılan incelemede, Değerlemeye Konu Taşınmaz parselde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır." Beyanı bulunmakta olup, hüküm ile ilgili hukuki gerekliliklere tabiidir.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu parsel için, mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak Konut + Ticaret Kullanım Amaçlı daha modern yeni bina inşa edilmesinin en iyi ve en verimli kullanımının olacağı düşünülmektedir.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, arsa vasfı ile kayıtlı olup, 2.298,00 m² alanın satışına yönelik değer takdir ve tahmin edilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu Kat karşılığı oranının %65 civarında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın arsa payı değerinin tespitine yönelik yapılan kat karşılığı proje geliştirme yaklaşımında Kat karşılığı oranı %65 kabul edilerek değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup, arsa emsallerinin az olmasından kaynaklı kısmen yakın bölgede bulunan emsal arsalarda gerekli düzeltmeler yapılarak, Emsal Karşılaştırma Yönteminde kullanılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaz parselin, çevresinde satılık arsa emsallerinin az olmasından ve çevre olarak yoğun oranda 25-30 yıllık binaların yenilendiği bir bölgede konumlu olmasından kaynaklı, bilgi amaçlı ve arsa değeri tespitinde daha etkin bir değere ulaşmak amacıyla mevcut imar durumu itibarıyla Proje Geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemi kullanılmış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde; değerlemeye konu taşınmaz olan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada 193 parselde kain, arsa vasfı ile kayıtlı gayrimenkul değeri olarak günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç değeri hesap edilmiştir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (KDV HARIÇ)		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Proje Geliştirme Yöntemi (Kat Karşılığı Yöntemi)	Nihai Değer Takdiri
33.183.120.-TL	33.320.000,00.-TL	33.320.000.-TL

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmaza ilişkin resmi kurumlarda yapılan araştırmada; arsa vasıflı taşınmazın gerekli belgeleri hali hazırda eksiksiz olarak mevcut durumdadır.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

- Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat serhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak

belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Değerlemeye konu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince GYO portföyünde "ARSA" olarak yer alması uygundur.

5.5- KDV Oranları

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir. "İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir." 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu hükmü gereğince, değerleme konusu taşınmazın maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV'ye tabidir.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan olarak tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimin ve fikirlerimin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topografik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile

şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapıların inşaat ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Proje Geliştirme Yöntemi" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 pafta, 1405 ada, 193 numaralı parselde kâin "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz için, yapılan tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri

AÇIKLAMA	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri EURO)
1405 Ada 193 Parselde Yer Alan "ARSA" Vsfında Olan, Toplam 2.298,00 m² alanlı, Değerlemeye Konu Taşınmazın KDV Hariç Değeri;	33.320.000.-TL	6.206.922.-USD	5.460.675.-EURO
KD(%18)Dahil Satış Değeri;39.317.600.-TL(OtuzDokuzMilyonÜçYüzOnYediBinAltıYüzTürkLirası)			

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674
Yakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İstanbul 2 Bölge Müdürlüğü

MÜGE VARDAR
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

11.12.2018 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	5,3467	5,3682
EURO	6,0837	6,1081

EKLER

- Tapu Kayıt Örneği(TAKBİS) Belgesi,
- Resmi İmar Durum Yazısı
- Kadastral Plan Örneği
- Gayrimenkul Fotoğrafları,
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri,

EK 1: Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında 25.04.2017 tarih ve 657432 talep nolu bir adet değerleme raporu bulunmaktadır.

TAKBİS

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

MakbuzNo:181818703009		DekontNo:20181204-626-FD1580		Tarih:12/4/2018 3:48:33 PM
BaşvuruNo:70300				
Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parçesi:	1405/193	
Taşınmaz ID:	21912061	Yüzölçüm(m2):	2298.00	
il/ilçe	İSTANBUL/EADIKÖY	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA	
Kurum Adı:	Eadiköy TM			
Mahalle/Köy Adı:	EPENKÖY M			
Mevki:	NULL			
Cilt/Sayfa No:	94/9223			
Kayıt Durum:	Aktif			

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tarkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
İrtifak	H:BU PARSEL LEHİNE 194 PARSEL ALEYHİNE MÜRÜR İRTIFAK HAKKI	-	Kadıköy Z.Bölge(Kapatıl dı) TM 12/07/1977 - 7040	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 20/07/2018 - 25403	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 20/07/2018 - 25403	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 20/07/2018 - 25403	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 20/07/2018 - 25403	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 20/07/2018 - 25403	-
İrtifak	H:BU PARSEL LEHİNE 194 PARSEL ALEYHİNE MUVAKKEAT İRTIFAK HAKKI	-	Kadıköy Z.Bölge(Kapatıl dı) TM 12/07/1977 - 7040	-

[illegible]

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 20/07/2018 - 25403	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 20/07/2018 - 25403	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 20/07/2018 - 25403	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 459161870	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980836525	-	1 / 1	2298.00	Kadıköy TM Kat Mülkiyetinin Terkini 04/12/2018 - 42238	-

İMAR DURUM

T.C. KADIKÖY BELEDİYESİ

[@](#) [f](#) [in](#)

Ana Sayfa
Plan Notları
Yazdır

Bu Bölge KADIKÖY Belediyesi Resmi Web Sitesinden 03.12.2018 Tarihinde Hazırlanmıştır.

Merli İmar Planı : (11.5.2005) : (5/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-S (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ
(21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-S (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDAYENÇOK-15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Fonksiyon : Kamusal Alan

Tasdik Tarihi : -

Ölçeği : -

İlçe : KADIKÖY

İdari Mahalle : ERENKÖY

Tapu Mahallesi : ERENKÖY

Pafta : 108/1

Ada/Parsel : 140S/153

Parsel Alanı : -

Bina Yüksekliği : Yalnızca 15 Kat

Ön Bahçe : min.5m

Yan Bahçe : min.4m

Arka Bahçe : min.4m

Bina Derinliği : YÖNETMELİK

Bina Geniliği : min.6m

Kat Adedi : -

İnşaat Nizamı : AYRIK

T.A.K.B. : max TAKB:0.35

K.A.K.B. : max KAKB:2.07

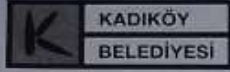
Kat Alınacak Nokta : Plan Notu

Not : - Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
(*)21.02.2017 1:1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı, Plan Notu ve Lejandi değişikliği ile Yalnızca-15 kat sınırı getirilmiştir.

Kısıtlama : -

RESMÎ İMAR DURUM YAZISI

Evrak Tarih : 07.12.2018 18:35:32



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 85812958-310.05-E.92312
Konu : 1405 ada 193 parsel

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İlgi: 06/12/2018 tarihli ve 91817 sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçenize konu Kadıköy-Erenköy Mahallesi, 108/1 pafta, 1405 ada, 193 parsel; 09.03.2005-23.09.2005-16.02.2016 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Tadilatlarına göre "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda, 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ile Lejandi Değişikliğine göre Yençok:15Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayırık Nizam, Konut Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Komşu 1405 ada 203 parselde tescilli eski eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Zerrin KARAMUKLUOĞLU
Müdür
*Elektronik İmzalanmıştır.

Ek: Plan Örneği

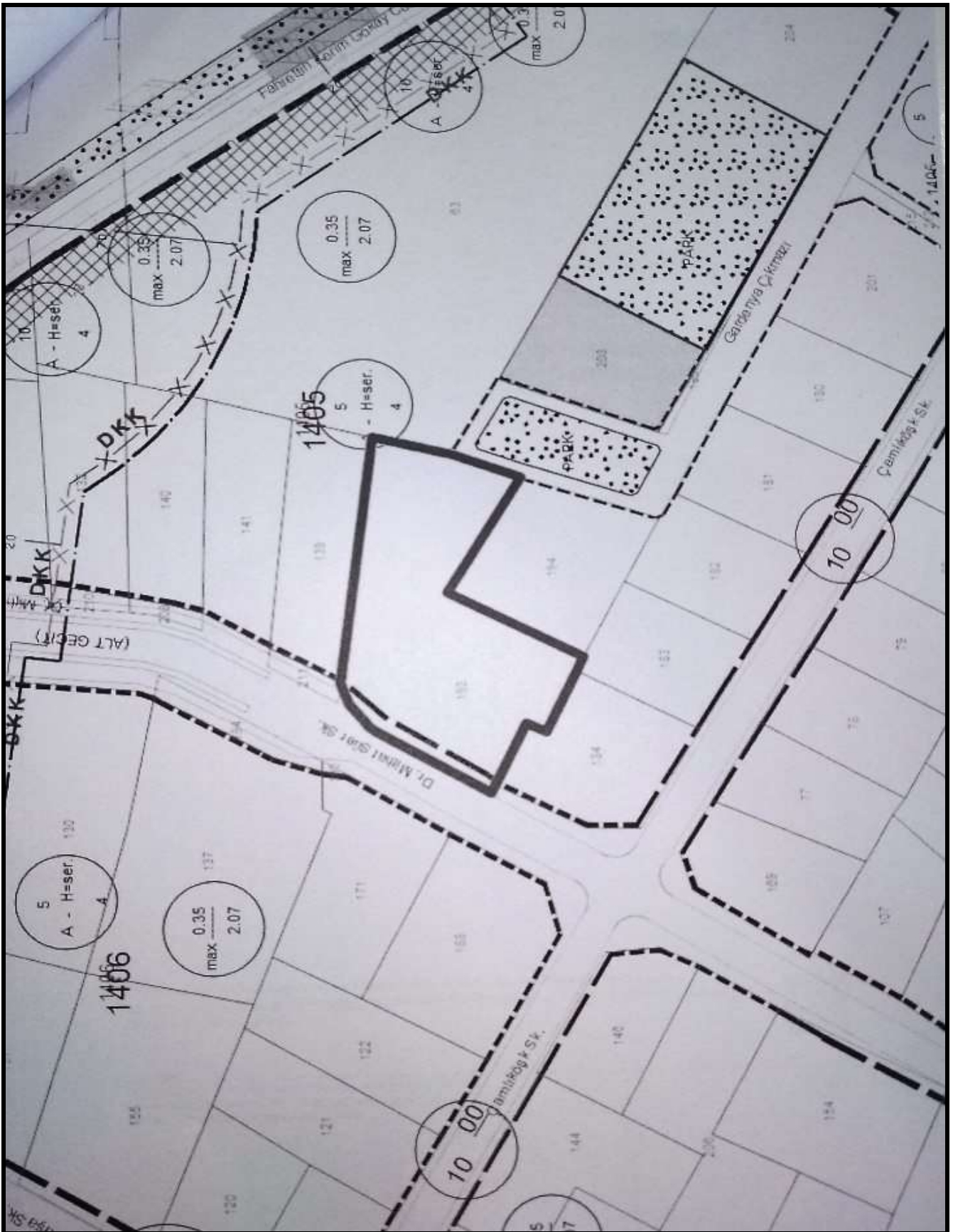
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi <http://www.kadikoy.bel.tr/ebelgesorgulama> adresinden, 92312 doküman no. ve 050510AC8677 sorgulama kodu ya da sağdaki karekod ile yapılabilir.



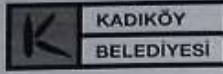
Form: F000020

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 2165425000 dhl.1355(*) Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: plan.proje@kadikoy.bel.tr internet adresi: www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:
Süreyya KOTAN



Evrak Tarih : 07.12.2018 15:34:58



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 33113079-622-E.92496
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İlgi: 06/12/2018 tarihli ve 91830 sayılı yazımız.

İlgi yazımız incelenmiş olup, Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 1405 (437) ada 193 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili Müdürlüğümüzce herhangi bir kamulaştırma işlemi yapılmamıştır. Müdürlük arşiv kayıtlarımızda herhangi bir bilgi belgeye rastlanılmamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Bülent TURAN
Emlak ve İstimlak Müdürü
*Elektronik İmzalanmıştır.

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi
<http://www.kadikoy.bel.tr/ebelgesorgulama> adresinden, 92496 doküman no. ve 050510AC1E6B sorgulama kodu ya
da sağdaki karekod ile yapılabilir.



Form: F000010

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 02165425000 dhl.1519 Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: internet adresi: www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:
Murat YILDIZ

KADASTRAL PLAN ÖRNEĞİ



GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







ÖZGEÇMİŞ VE LİSANS FOTOKOPİLERİ

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu	
Tarih : 29.05.2014	No : 402674
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Adnan ÇANGA	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 11.01.2018

No : 407626

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Müge VARDAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





ADI - SOYADI: ADNAN ÇANGA

İKAMET ADRESİ: AKAT MAH, MELODİ SOK,
SARAYLAR BELDESİ SİTESİ, B9 BLOK, D:13
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER: KOCAELİ, SAKARYA, DÜZCE

TELEFON NO: 5327868938

E-MAIL: a-canga@hotmail.com, adnan.canga@vakifekspertiz.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Almanya(Haunstetten), 04.03.1970

T.C. KIMLIK NO: 35803809376

EĞİTİM BİLGİLERİ:

(Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama, 1991-1996)

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

~~Promeks~~ (Aktif) Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(01.09.2007, 01.02.2008)
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(12.02.2008, -)

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

(Şehir Planlama Ofisleri(şehir plancısı 1996 - 2003) Aras Kargo Kayseri Bölge Müdürlüğü
Şube Müdürü, Operasyon Müdürü 2004 - 2007)

SPK LİSANS DURUMU : Vakıf Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Sorumlu Değerleme
Uzmanı / Lisans No. 402674

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İstanbul 2. Bölge Müdürlüğünde
Kadrolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Olarak Hizmet Vermekteyim.

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Müge Vardar
 Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul 12 Ekim 1988
 Ev Adresi : Küçüksu Caddesi Yelkenciler Sokak
 No:12/5 Ümraniye İstanbul
 Tel : 05335496983
 Mail : mugevardar@gmail.com

EHLİYET: B tipi (2012)

EĞİTİM

*Altunizade Hafize Özal İlköğretim Okulu -2002 mezunu
 *Erenköy Kız Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) - 2006 mezunu
 *Yeditepe Üniversitesi Bilgisayar Mühendisliği - 2. Sınıftan ayrılma - 2010
 *İstanbul Ticaret Üniversitesi Uluslararası Ticaret Bölümü - 2015 Mezun
 *Anadolu Üniversitesi Emlak ve Emlak Yönetimi – 2018 Mezun
 * İstanbul Ticaret Üniversitesi – Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama
 Yüksek Lisans – 1. Sınıf

LİSANSLAR

*Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı / Ocak 2018 - Lisans No:407626
 *SPL Sicil ve Eğitim Kuruluşu- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Uygulamalı Tecrübe
 Eğitimi / Mart 2018

SERTİFİKALAR VE KURSLAR

*İstanbul Ticaret Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi- Uygulamalı Dış Ticaret Yönetimi
 Sertifika Programı – (2013 bahar döneminde 36 saat)
 *Boğaziçi Üniversitesi Yaşam boyu Eğitim Merkezi – İngilizce Dil Okulu Sertifika Programı
 (Intermediate 3 Seviyesi) – (2014 güz dönemi 3 ay)

İŞ TECRÜBESİ

*Bilfen Eğitim Kurumları Eğitim- Öğretim İhtiyaçları Satış Sorumlusu (2008) *Borusan
 Holding– Mannheim’da Staj (2014 Ağustos)

*Sports International- Satış sorumlusu (2016)

*Vakıf Gayrimenkul Değerleme A. Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak çalışmaktayım.
 (Mayıs/2018 -)