

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş
İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, GÖZTEPE MAHALLESİ
400 ADA 52 PARSELDE BULUNAN 2 ADET DAİRE

ZİRVE_2020_242

ZİRVE
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Hakkında Genel Bilgiler, Şirket ve Müşteri Bilgileri

- 1.1. Rapor Tarihi-Numarası
- 1.2. Raporun Türü
- 1.3. Değerleme Tarihi
- 1.4. Raporu Hazırlayanlar
- 1.5. Dayanak Sözleşmesi Bilgileri
- 1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.7. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlandırmalar
- 1.8. Şirket Bilgileri
- 1.9. Müşteri Bilgileri
- 1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleriyle İlişkisi
- 1.11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermeye Piyasası Mevzuatı Çerçev. Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

2. Değerlemenin tanımı ve Değerleme Yöntemleri

- 2.1. Değer Tanımları
 - 2.1.1. Piyasa-Pazar Değeri
 - 2.1.2. Düzenli Likidite Değeri
 - 2.1.3. Zorunlu Likidite(Tasfiye) Değeri
- 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
 - 2.2.2. Gelir İndirgemesi Yöntemi
 - 2.2.3. Maliyet Yöntemi

3. Genel ve Bölgesel Veriler

- 3.1. Türkiye Demografik Veriler
- 3.2. 2020 Yılı Ekonomik Görünüm
- 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 3.4. İstanbul İli Analizi

4. Gayrimenkul İli İlgili Bilgiler

- 4.1. Çevre ve Konum Bilgileri
- 4.2. Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgileri
 - 4.2.1. Takyidat Bilgileri
- 4.3. İmar Durumu ve Yapılaşma Müsaadesi Bilgileri
- 4.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler
- 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış Yasal izin ve Belgeler
- 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İnceleme ve Belgeler
- 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.8. Gayrimenkul ili İlgili Fiziksel Bilgiler
- 4.9. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Özellikler

5. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

- 5.1. Piyasa ve Emsal Araştırmaları
 - 5.1.1. Emlak Vergi Beyanına Esas Bedelleri
- 5.2. Mevcut Durum Değeri
 - 5.2.1. Maliyet Yöntemi ile Değerleme
 - 5.2.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değerleme
 - 5.2.3. Arsa Üzerindeki yatırımların güncel durumu ile Değer Tespiti
- 5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6. Taşınmaz için Şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde düzenlenmiş değerlendirme raporu

7. Değerleme Uzmanının Görüşü ve Sonuç Cümlesi

- 7.1. Nihai Değer Takdiri

8. İzin Beyanı

9. Ekler

- 9.1. Fotoğraflar
- 9.2. Döküman ve Belgeler
- 9.3. Lisans Belgeleri

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 28.12.2020
Rapor No	: 2020/242
Değerleme Tarihi	: 25.12.2020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, GÖZTEPE Mahallesi 400 ada 52 parsel
Çalışmanın Konusu	: İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Göztepe Mahallesi 400 ada 52 parselde bulunan 30 ve 31 nolu bağımsız bölümlerin ekspertizinin yapılması
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 983,04 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Konut Alanı
Gayrimenkullerin Rapor Tarihindeki Değeri:	

Yasal Değer(KDV Hariç): 2.790.000,00 TL (İkimilyonyediyüzdoksanbin TL) dir.
(371.010,63 USD-303.590,85 EURO)

Mevcut Değer(KDV Hariç): 3.300.000,00 TL (Üçmilyonüçyüzbin TL) dir.
(438.829,78 USD-303.590,85 EURO)

400 Ada 52 Parsel

Yasal Değer:

30 Nolu Bağımsız Bölüm(KDV Hariç): 1.140.000,00 TL (Birmilyonyüzkırkkbin TL) dir.

31 Nolu Bağımsız Bölüm(KDV Hariç): 1.650.000,00 TL (Birmilyonaltıyüzellibin TL) dir.

Mevcut Değer:

30 Nolu Bağımsız Bölüm(KDV Hariç): 1.140.000,00 TL (Birmilyonyüzkırkkbin TL) dir.

31 Nolu Bağımsız Bölüm(KDV Hariç): 2.160.000,00 TL (İkimilyonyüzaltmışbin TL) dir.

Genel Toplam(KDV Hariç): 2.790.000 TL (İkimilyonyediyüzdoksanbin TL)
(371.010,63 USD-303.590,85 EURO)

Mevcut Değer(KDV Hariç): 3.300.000 TL (Üçmilyonüçyüzbin TL)
(438.829,78 USD-359.085,96 EURO)

Raporu Hazırlayanlar:

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı/Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erol BAYRAKTAR Değerleme Uzmanı Spk Lisans No: 401881	Eda ÖMERCAN Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:403253	İ.Halil ARSLAN Yönetim Kurulu Başkanı SPK Lisans No:400505

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.

2-) Rapor içeriğinde 28.12.2020 tarihli, döviz alış kuru 1 USD: 7,52-TL; döviz satış kuru 1 EURO 9,19 -TL olarak kullanılmıştır.

3-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri kesin olarak tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır.

***BÖLÜM 1
RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER, ŞİRKET VE
MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



- 1.1. Rapor Tarihi-Numarası** : Bu rapor, UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş 23.12.2020 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde, 2020_242 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.
- 1.2 Raporun Türü** : Bu değerlendirme raporu 24.12.2020 tarihli “4.2-Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgileri” bölümünde bilgileri verilmiş olan taşınmazın 28.12.2020 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 1.3 Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar** : Bu rapor; Taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler ve gerekli kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Personeli/Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erol BAYRAKTAR tarafından hazırlanmıştır.
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi Bilgileri** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler** :Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir unsur bulunmamaktadır.
- 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar:** Bu rapor, UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş'nin
- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.
 - 2-) Rapor içeriğinde 28.12.2020 tarihli, döviz alış kuru 1 USD: 7,52-TL; döviz satış kuru 1 EURO 9,19.- TL olarak kullanılmıştır.
 - 3-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. 23.12.2020 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporudur. Talep lehtarı tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
- 1.8 Şirket Bilgileri:** Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 06.06.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.- 504 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. BDDK'nın 26.01.2012 tarih ve 4556 sayılı kararı ile şirketimize” Gayrimenkul, Gayrimenkul projesi veya bir Gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” yetki verilmesi uygun görülmüştür.
- 1.9 Müşteri Bilgileri**
Bu değerlendirme raporu Aydınli Mahallesi, Batı Caddesi No:1 Tuzla/İstanbul adresinde faaliyet gösteren UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş için hazırlanmıştır.
- 1.10.Raporun Kurul Düzenlemeleriyle İlişkisi:** Raporun kurul düzenlemeleri ile ilişkisi bulunmaktadır.
- 1.11.Gayrimenkul Yatım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**
İmar uygulaması görmüş durumda olan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 2
DEĞERLEMENİN TANIMI VE DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ

2.1. DEĞER TANIMLARI

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

2.1.1. PİYASA DEĞERİ (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,

- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,

- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

-Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

-Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

2.1.2. DÜZENLİ LİKİDİTASYON DEĞERİ

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 ZORUNLU LİKİDİTASYON (Tasfiye) DEĞERİ

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmış olup yakın çevrede satılık emsaller bulunarak mal sahipleri, emlak firmaları ve ilgili belediye ile görüşülerek fiyat tespiti yapılmıştır.

2.2.2 GELİR İNDİRGEMESİ YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirilmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

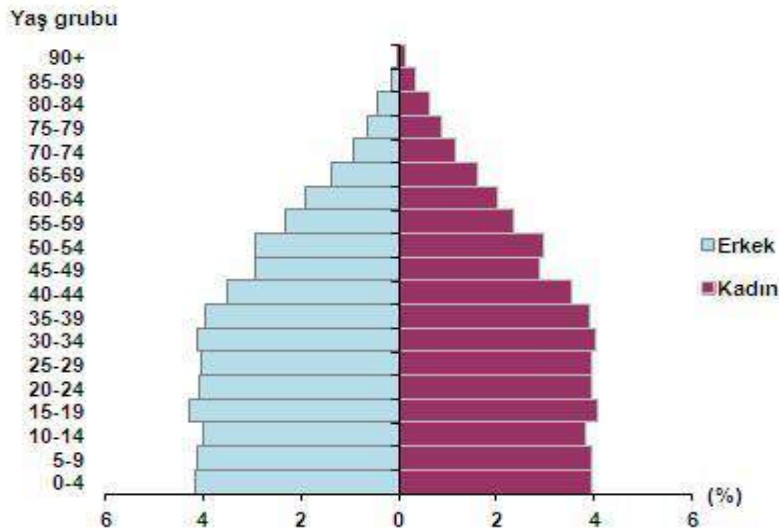
BÖLÜM 3 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 82.003.882'dir.[5] Bu sayının yüzde 50,2'si (41.139.980) erkeklerden, yüzde 49,8'si (40.863.902) kadınlardan oluşur.[6] Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 23,4'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2018'de yüzde 23,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Grafik 1. Nüfus Piramidi(2016)



Kaynak: www.tuik.gov.tr

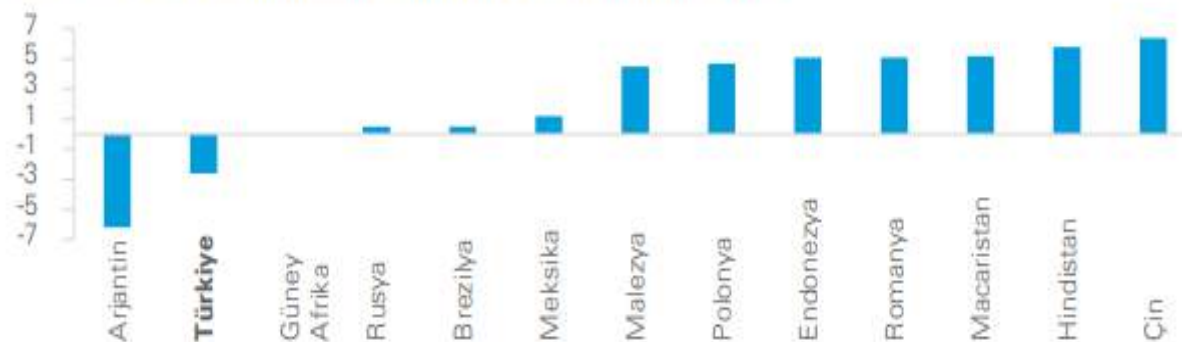
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur. (*Kaynak: Tük.gov.tr)

3.2 2020 YILI EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

2020 yılı içinde döviz kurlarında yaşanan oynaklık ve faizlerdeki yükselişle Türkiye ekonomisi daralma sürecine girmişti. Küresel gelişmelerin de etkisiyle 2019 yılına nispeten sakin bir başlangıç yapıldı. Ekonomik aktivite ilk çeyrekte bir önceki döneme göre bir miktar toparlansa da geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki çeyrekte daralıyor. İç talepte daralmanın sürdüğü bu ortamda net dış talepten gelen pozitif katkı, daralmanın şiddetini sınırladı. Buna karşın, Türkiye 2019 ilk çeyrekte gelişmekte olan ekonomiler içinde en zayıf performansı sergileyen ülkelerden biri oldu. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ise, ekonomik aktivitede kırılmalıkların önemini koruduğunu gösteriyor. İlk çeyrekteki ılımlı toparlanmanın etkisi Nisan'da kısmen sürse de Mayıs ayında birçok öncü gösterege zayıfladı. Haziran ise yeniden dengelenme işaretleri sunsa da ekonomik aktivitenin geçen yılın aynı dönemine göre daralmayı sürdürdüğüne dair kanı güçleniyor. Kurların geldiği seviye ve ekonomik aktivitedeki zayıflama, dış ticaret ve cari işlemler açığının azalmasını sağlarken; yılın ikinci çeyreğinde işgücü piyasasını ve merkezi yönetim bütçesini olumsuz etkilemeye devam ediyor. Önümüzdeki günlerde yıllıklandırılmış olarak Türkiye'nin uzun yıllar sonra ilk kez cari fazla vermesi bekleniyor. Yılsonunda 10 milyar doların altında bir cari açık gerçekleşmesi olacağı tahmin ediliyor. Zayıf iç talep ve döviz kurlarındaki dalgalanmanın görece sınırlı kalması, enflasyon üzerindeki baskının da hafiflemesini sağladı. Hükümetin aldığı mikro tedbirlerin de desteği ve TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu korumasıyla enflasyondaki iyileşme ikinci çeyrekte belirgin hale geldi. Gıda fiyatları öncülüğünde mal fiyatlarındaki düşüş hızlandı. Hizmet grubu enflasyonunda henüz belirgin bir gerileme olmaması, kamu fiyat ayarlamaları ve fiyatlama davranışlarındaki bozukluğun kısmen sürmesi orta vadede riskleri canlı tutsa da kısa vadede geçen yılın yüksek bazıyla birlikte yıllık enflasyonda düşüşün devam edebileceği öngörülüyor. TL, Nisan ve Mayıs aylarındaki zayıflığın ardından Haziran'da reel ve nominal olarak değer kazandı. Faizler ise belirgin olarak geriledi. Ancak Temmuz ayının ilk yarısında Merkez Bankası Başkanı Murat Çetinkaya'nın görevden alınması ve ABD ile yaşanan S-400 gerilimi sonrasında S-400 bataryalarının Türkiye'ye getirilmeye başlaması gibi gelişmeler, piyasalarda dikkatle izlendi. Bununla birlikte uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch'in Türkiye'nin kredi notunu 'BB'den 'BB-'ye indirmesi ve görünümü 'negatif' olarak teyit etmesi de piyasalar açısından olumsuz bir diğer gelişme olarak fiyatlandı. Yılın ilk yarısı enflasyon ve cari açığı iyileşme ile dengelenmenin devam ettiği bir dönem olarak geride kaldı. Bu eğilimlerin devamlılığı açısından makroekonomik çerçevenin ve yatırımcı güveninin güçlendirilmesinin önemli olduğu düşünülüyor. Tüm bunlarla birlikte takvim olarak bakıldığında ikinci çeyrek gelişmelerinden ayrı olarak değerlendirilmesi gereken TCMB Para Politikası Kurulu'nun (PPK) 25 Temmuz'daki toplantısı tarihi kararları içerdiği bakımından kritik önemdeydi. TCMB'nin 4.5 yılın ardından faiz indirimi kararını paylaştığı toplantı, yeni dönemin de başlangıcını oluşturdu. TCMB'nin para politikası duruşu ve maliye politikasındaki bozulmayı telafi edecek tedbirleri önümüzdeki döneme ilişkin kritik önemini koruyacak.

Gelişmekte olan ekonomilerde büyüme ve IMF tahminleri (%)

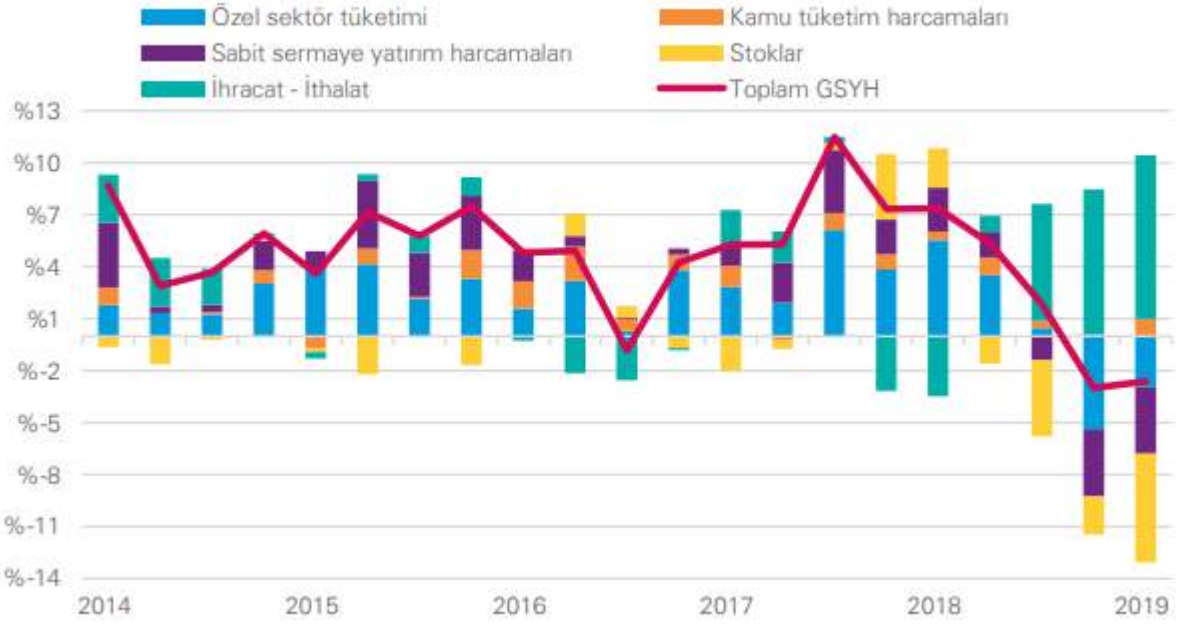


Kaynak: The Economist, Eurostat

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



Yıllık büyümeye katkılar



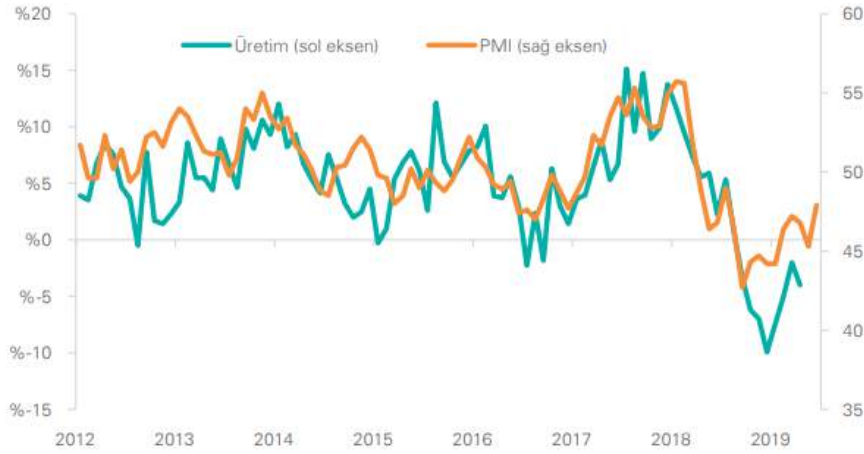
Kaynak: TÜİK, Bloomberg

2019 ilk çeyrekte finansal piyasalardaki sakinliğin desteği ve kredi hacmindeki ılımlı canlanmanın etkisiyle ekonomik daralma bir miktar hız kesse de ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler kırılmalıkların sürdüğünü gösteriyor. 2018 son çeyrekteki sert daralmanın ardından sanayi üretimi, 2019 ilk çeyrekte bir önceki döneme göre yüzde 1,7 arttı ancak yıllık bazda yüzde 4,8 geriledi. Nisan'da ise sanayi üretimi aylık bazda yüzde 1, yıllık bazda yüzde 4 seviyesinde küçüldü. Bununla birlikte, Nisan'da sanayi ve hizmetler sektörlerinde ciro toparlanmaya devam etse de ticaret ve inşaat sektörlerinde sert daralma görüldü. Bu sonuçlarla toplam ciro endeksi aylık bazda yüzde 0,7 gerilerken, yıllık bazda yüzde 14,9'luk artış kaydedildi. Mayıs ve Haziran ayına ilişkin öncü imalat sanayi PMI ve reel sektör güven endeksleri dalgalı bir seyir izledi. İmalat sanayi PMI ilk çeyrekteki ılımlı toparlanmanın ardından Nisan ve Mayıs'ta geriledi. Haziran'da imalat sanayi PMI 47,9'a çıkarak Temmuz 2018 sonrası en yüksek seviyeyi gördü. Benzer şekilde, Şubat-Nisan döneminde toparlanan mevsimsellikten arındırılmış reel sektör güven endeksi Mayıs'ta sert gerilerken, Haziran'da kısmen toparlandı. İmalat sanayi kapasite kullanım oranındaki kademeli toparlanma ise devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış kapasite kullanım oranı Şubat ayından bu yana kesintisiz olarak yükselerek Haziran'da yüzde 76,6'ya ulaştı. Tüketici, sanayi, perakende, hizmet ve inşaat gibi ekonomideki tüm birimleri kapsayan ekonomik güven endeksi Ocak-Nisan dönemindeki toparlanmanın ardından Mayıs'ta sert geriledi. Haziran'da ise bir miktar toparlandı. Ancak hala genel olarak tüm bileşenler 100 eşik değerinin altında kalarak ekonomik aktivitedeki kırılmalıkların ikinci çeyrekte devam ettiğini gösteriyorlar.

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



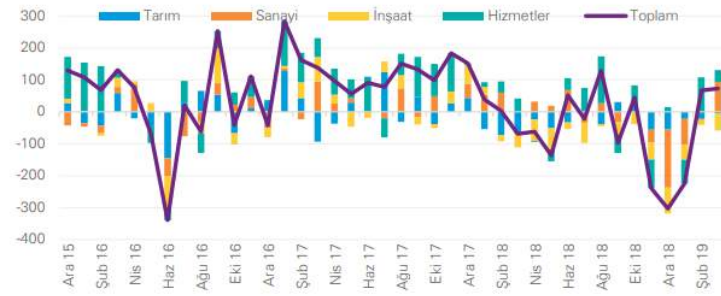
Sanayi üretimi yıllık değişimi ve imalat sanayi PMI



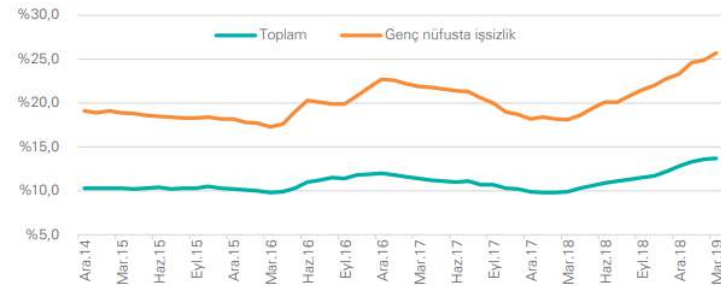
Kaynak: TÜİK

Ocak 2019 dönemindeki sert azalışın ardından, istihdam Şubat ve Mart dönemlerinde ılımlı artışlar kaydetse de işsizlik oranı yükselmeye devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, 2018 yılında 660 bin kişi azalan istihdamda Ocak döneminde 225 bin kişilik ilave kayıp yaşanmıştı. Sonrasında ise hizmet sektörü öncülüğünde Şubat döneminde 67 bin, Mart döneminde ise 73 bin kişilik istihdam artışları kaydedildi. Tarım ve inşaat sektörlerinde istihdam azalışı sürerken, Mart döneminde sanayi istihdamındaki toparlanma toplam istihdamdaki artışı sağladı. Buna karşın, ülkede hem toplam hem de genç işsizlikte artış devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, genel işsizlik oranı 2018 sonundaki yüzde 12,8'ten Mart döneminde yüzde 13,7'ye yükselirken, genç nüfusta işsizlik oranı aynı dönemde yüzde 23,3'ten yüzde 25,7'ye yükseldi. Reel sektör güven endeksi içinde istihdama yönelik alt endekste sınırlı bir toparlanma görülse de tüketici güvenine yönelik detaylar, büyüme görünümündeki kırılma noktalarıyla birlikte işgücü piyasasındaki zayıflığın bir süre daha devam edeceğini ortaya koyuyor.

Mevsimsellikten arındırılmış sektörel istihdam değişimleri (aylık, bin kişi)



Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranları



Kaynak: TÜİK

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



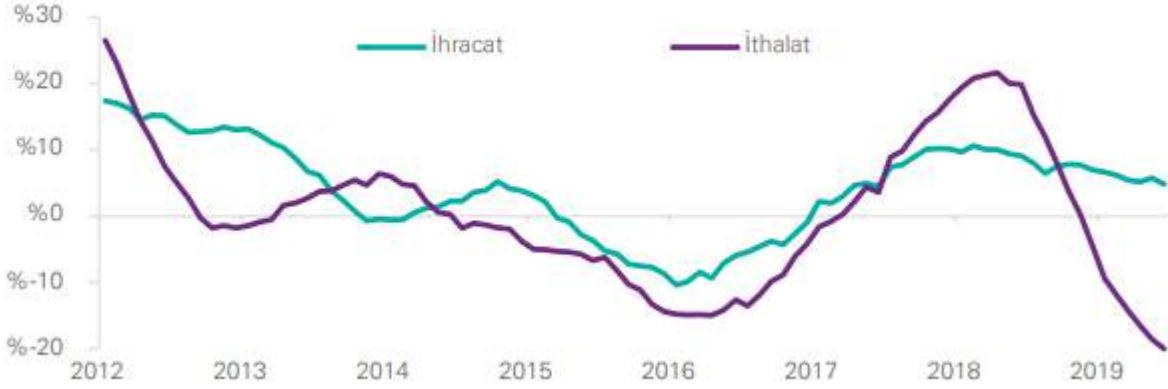
2019 ilk çeyrekte, harcamaların bir kısmı öne çekilirken faiz giderlerindeki yüksek artış ve ekonomiyi destek için devam ettirilen vergi indirimleri ile SGK devlet katkısı, bütçe performansındaki bozulmanın nedenleri olarak öne çıkıyordu. İkinci çeyrekte ise faiz dışı giderlerde bir miktar tasarrufa gidildiği görülüyor. Ancak gelir performansındaki zayıflık ve faiz giderlerindeki yüksek artışlar bütçe dengesini olumsuz etkiliyor. İlk çeyrekte vergi gelirleri yıllık bazda yüzde 5,8 artarken, vergi dışı gelirlerdeki yüksek artış toplam gelirdeki zayıflığı sınırlamıştı. Bu dönemde faiz dışı giderler yüzde 33,5 artarken faiz giderlerinde yüzde 49,8'lik artış yaşanmıştı. Bu sonuçlarla bütçe açığı 2018 ilk çeyrekteki 20,4 milyar TL'den 2019 ilk çeyrekte 36,2 milyar TL'ye çıktı. Geçen yıl 1,9 milyar TL fazla veren faiz dışı denge ise bu sene 2,8 milyar TL açığa döndü. Bir defalık gelirleri dışlayan program tanımlı faiz dışı dengedeki bozulma ise çok daha belirgindi. 2018 yılı ilk çeyrekte 4,8 milyar TL olan program tanımlı faiz dışı açık, 2019'un aynı döneminde 45,7 milyar TL seviyesine ulaştı. Nisan-Mayıs gerçekleştirmeleri ve Haziran ayı Hazine nakit gerçekleştirmeleri bütçe performansındaki zayıflığın sürdüğünü gösteriyor. Yılın ilk beş ayında vergi gelirleri sadece yüzde 4,3 artarken, gelirlerde artış yüzde 15,0 olarak gerçekleşti. Bu dönemde faiz giderlerindeki yüzde 47,6'lık artışın yanında faiz dışı giderlerde yüzde 26,3'lük genişleme ile toplam giderlerde yüzde 28,4'lük artış meydana geldi. Bu sonuçlarla ilk beş ayda genel bütçe açığı geçen yılın aynı döneminin üç katını aştı ve 66,5 milyar TL'ye ulaştı. Faiz dışı dengede ise 2018'in aynı dönemindeki 11 milyar TL'lik fazlanın aksine bu sene 20,1 milyar TL açık oluştu. Nakit bazlı gerçekleştirmeler ise ilk yarıyıldan faiz dışı açığın 9,7 milyar TL'den 30,1 milyar TL'ye, toplam nakit açığının ise 38,3 milyar TL'den 77,9 milyar TL'ye genişlediğini ortaya koydu. Hükümet yılın ikinci yarısına başlarken ekonomiyi destek tedbirlerinin bir kısmını geri aldı. Bununla birlikte, bir takım vergi ayarlamalarına giderek gelirlerindeki kayıpları telafi etmeye çalışıyor. Ancak harcamalara ilişkin açıklanan ciddi bir tasarruf tedbiri, temmuz ortası itibariyle henüz ortaya konmuş değil. Ekonomik görünümdeki kırılganlıklarla birlikte, bütçe gelirlerinde ve dolayısıyla toplam dengede kayda değer bir iyileşmenin kolay olmayacağı düşünülüyor. Bu nedenle mali dengedeki zayıflığın yılın ikinci yarısında daha yavaş bir tempoda olsa da sürmesi bekleniyor.

TL'nin mevcut seviyesi ihracatçıların dış pazarlardaki rekabetçiliğini desteklese de ticaret ortaklarımızın kırılganlıkları nedeniyle son dönemde ihracatta bir miktar ivme kaybı gözlenmeye başladı. Bununla birlikte, bir süredir olduğu gibi, ithalat iç talepteki zayıflık sayesinde daralmaya devam ediyor ve bu sayede dış ticaret açığı da küçülmeyi sürdürdü. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ihracat ikinci çeyrekte önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 1,3 artarken, ithalat yüzde 18,9 oranında daraldı. Böylece, ihracatın ithalatı karşılama oranı yüzde 67,2'den yüzde 83,8'e yükseldi ve dış ticaret açığı ilk çeyrekte yıllık bazda yüzde 60,1 oranında küçüldü. Haziran verileri özellikle ihracatta belirgin bir ivme kaybına işaret ederken, zayıf iç talep ve düşük petrol fiyatları ithalattaki daralma sürecini destekliyor. Haziran verileriyle birlikte, 2019 yılının ilk yarısında ihracatta 2018'in aynı dönemine göre yüzde 1,9 artışa karşın ithalatta yüzde 19,8'lük daralma meydana geldi. Böylece dış ticaret açığında yılın ilk yarısında yüzde 63,7'lik gerileme yaşandı. Ürün ve ülke bazlı ihracat verileri, geleneksel ticaret ortaklarımızdaki sorunların ve küresel ticaretteki artan korumacı eğilimlerin etkilerini ortaya koyuyorlar. Bununla birlikte, ithalata yönelik detaylar iç talepteki daralmanın da hız kesmeye başladığı gösteriyor. Bu dinamikler, yılın ikinci yarısında da dış ticaret açığındaki iyileşmenin hız keseceğine işaret ediyor. Bununla birlikte, ithalat miktar endeksinde düşüş eğilimi Mart-Nisan döneminde yerini dengelenmeye bırakırken, ihracat birim değer endeksinde 2018 ortalarından itibaren görülen düşüşün 2019'un geride kalan döneminde de devam ettiği görülüyor. Bu nedenle Ekim 2018 sonrası toparlanan dış ticaret haddi yeniden gerilemeye başladı. Ekim 2018-Şubat 2019 döneminde yüzde 2,3 artan dış ticaret haddi, Mart-Nisan döneminde yüzde 1,2 geriledi.

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



İhracat ve ithalat (12 aylık toplamların yıllık değişimleri)



Dış ticaret fiyat endeksleri (2010=100)



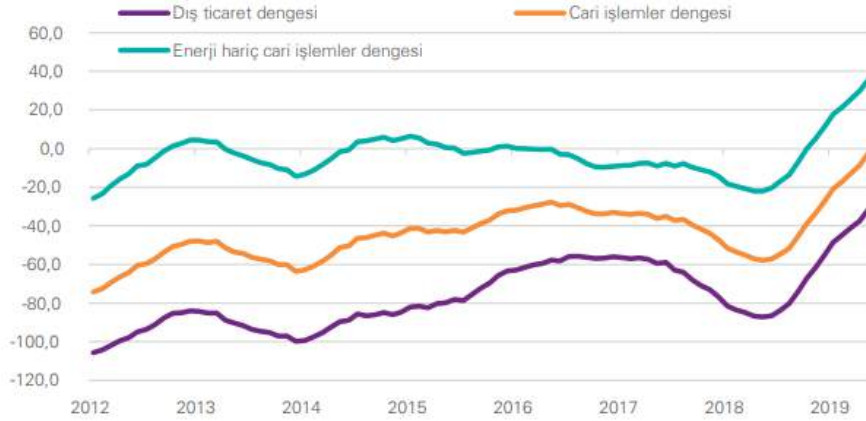
Kaynak: TCMB, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Dış ticaret açığında daralma devam ederken, turizm sektöründeki toparlanmanın desteği ile cari açıkta küçülme devam ediyor. Öyle ki, 2019'un geride kalanında 12 aylık toplamlara göre son 15 yıldaki hem genel cari açıkta en düşük hem de enerji dışı cari fazla da en yüksek seviyeler görüldü. 2018 yılında 27,2 ile GSYH'ya oran olarak yüzde 3,5 seviyesinde olan 12 aylık toplam cari açık 2019 Mart itibarıyla GSYH'nın yüzde 1,7'sine karşılık gelen 12,9 milyar dolar seviyesine kadar düştü. Söz konusu düşüşe en yüksek katkı dış ticaret açığındaki azalmadan gelirken, hizmet kalemlerindeki sınırlı iyileşmeler de bu süreci destekledi. Mayıs'ta ise cari açıktaki azalma devam ederken 12 aylık toplam cari işlemler açığı ilk çeyrek sonundaki 13 milyar dolardan 2,4 milyar dolara, enerji hariç cari işlemler fazlası 25,5 milyar dolardan 35,7 milyar dolara çıktı. Haziran ayına ilişkin öncü dış ticaret ve turizm verileri cari açıktaki azalışın devam edeceğine işaret ederken, yaz aylarında 12 aylık toplam rakamda fazla oluşabileceği öngörülüyor. Yılsonunda ise 10 milyar dolar civarında bir cari açık beklenirken, önümüzdeki dönem cari açık açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor.

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



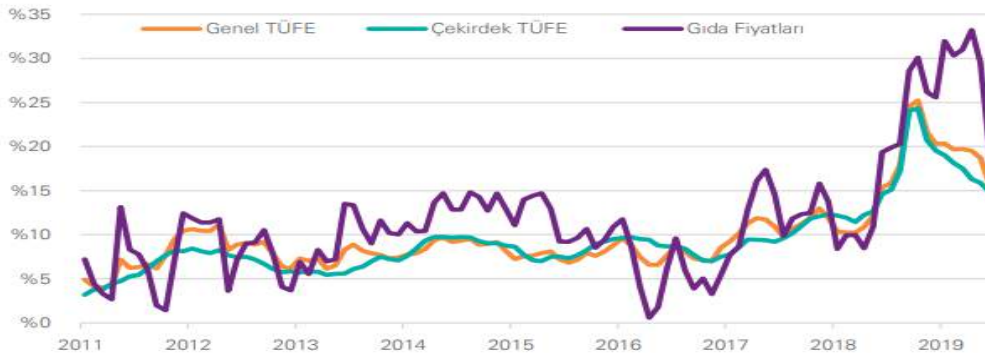
12 Aylık toplamlar (milyar dolar)



Kaynak: TÜİK

2018 yılını yüzde 20,3 seviyesinde tamamlayan genel TÜFE yıllık enflasyonu, 2019 ilk çeyrekte sınırlı bir iyileşme kaydederek yüzde 19,7'ye inmişti. İlk çeyrekte genel enflasyondaki düşüşü yüksek gıda fiyat artışları sınırlarken, ikinci çeyrekte mevsimsel etkiler ve talebin zayıflığı ile yıllık enflasyonda sert düşüşler kaydedilmeye başlandı. Ocak-Nisan döneminde yüzde 25,6'dan yüzde 33,2'ye kadar yükselen gıda fiyatları yıllık enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla yüzde 29,5 ve yüzde 19,5 seviyelerine indirdi. Bu sayede genel enflasyon da ikinci çeyrek sonunda yüzde 15,7'ye kadar çekildi. Çekirdek enflasyon ise döviz kurlarındaki dalgalanmaya rağmen zayıf talep nedeniyle kademeli iyileşme eğilimini sürdürdü. 2018 sonunda yüzde 19,5 olan çekirdek TÜFE yıllık enflasyonu Mart ayında yüzde 17,5'e, Haziran sonunda ise yüzde 14,9'a geriledi. Çekirdek enflasyondaki iyileşme büyük ölçüde mal fiyatlarındaki geri çekilmeyi yansıtırken, hizmet enflasyonunda henüz iyileşme oldukça sınırlı düzeyde bulunuyor. 2018 sonunda yüzde 14,46 olan hizmet enflasyonu, ilk çeyrekteki yüzde 15,21'e yükselişinin ardından Haziran sonunda yüzde 14,92'ye geriledi. Bunda hem maliyet unsurlarının gecikmeli yansımaları hem de fiyatlama davranışlarındaki bozukluk etkili oldu. Gıda fiyatlarındaki normalleşme eğilimi, zayıf talep ve düşük petrol fiyatları ile enflasyon dinamiklerinde iyileşmenin bir süre daha devam etmesi bekleniyor. Öte yandan, hükümet yeni yıla önemli zam kararlarıyla girerken, bazı sektörlerdeki teşviklerini geri aldı. Bu durum yıllık enflasyonda baz etkisi kaynaklı görülebilecek düşüş trendini bir miktar sınırlayabilir. Ancak enflasyondaki orta vadeli trend için döviz kurlarının, maliyet unsurlarının ve fiyatlama davranışlarının daha önemli olduğu düşünülüyor. Bu noktada ikinci çeyrekte sonra oluşan veriyi ifade etmekte yarar var. 4.5 yıl sonra faiz indirimine giden TCMB, enflasyon raporu sunumunda 2019 enflasyon tahminini yüzde 14,6'dan, 13,9'a çekti.

Yıllık değişimler



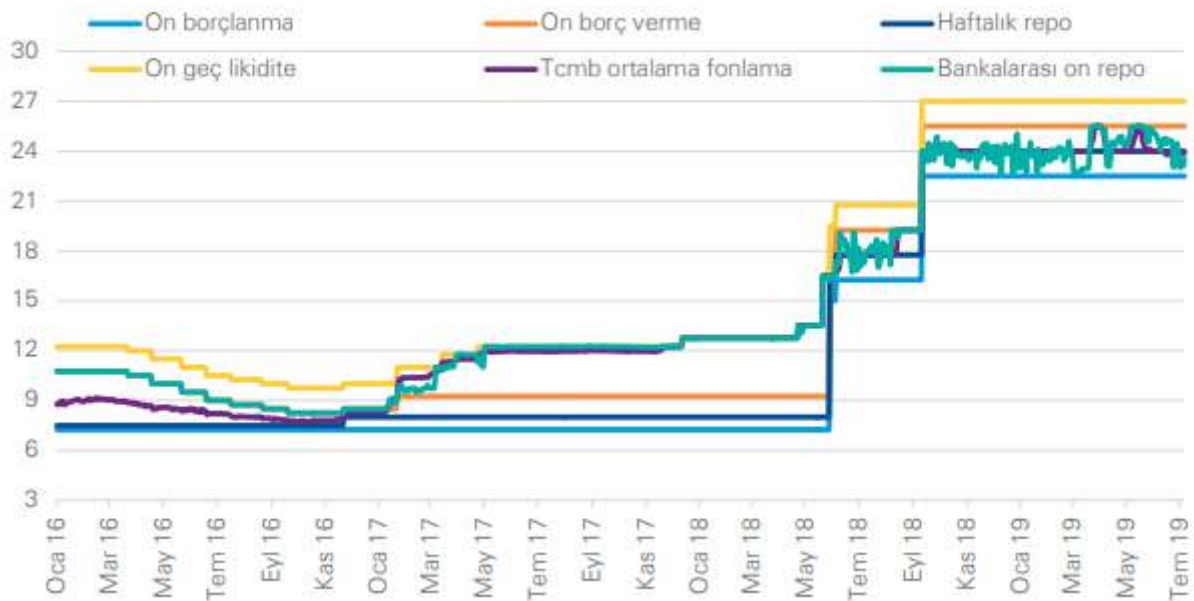
Kaynak: TCMB

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



TCMB 2018 son çeyrekte olduğu gibi, 2019 ilk yarıda da politika faizini yüzde 24'te sabit tutmaya devam etti. Geçtiğimiz iki toplantıda para politikası karar metinlerinde küçük değişiklikler yaparak önümüzdeki günlerde faiz indirimine gidebileceğinin sinyalini vermişti. Ancak özellikle Haziran toplantısı öncesinde TCMB'nin faiz indirimine gidebileceği yönündeki beklentilerin aksine, kararını, banka fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlama ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırma amacıyla aldığını belirtti. TCMB Mart ayında olduğu gibi, Mayıs ayında da finansal piyasalardaki gelişmeleri dikkate alarak TL likiditesini sıkılaştırıcı ilave tedbir almak zorunda kaldı. Bir süre haftalık repo ihalesi ile yüzde 24,0'dan sistemi fonlamayı bırakırken, bankalar yüzde 25,5 ile gecelik vadede TCMB'den likidite temin etmeye başladılar. TCMB son dönemde finansal istikrarı desteklemek üzere, Rezerv Opsiyon Mekanizması (ROM) ve yabancı para zorunlu karşılıklarda birtakım değişikliklere gitti. Alınan kararlar TCMB'nin brüt döviz rezervlerini desteklerken TL likidite koşullarını sıkılaştırdı. Yurtiçi belirsizliklerin azalmasının yanında, enflasyondaki iyileşmeden ve küresel eğilimlerden hareketle TCMB'nin önümüzdeki dönemde faiz indirimlerine başlaması bekleniyordu. Cumhurbaşkanlığı kararıyla Merkez Bankası Başkanı Murat Çetinkaya'nın görevden alınarak yerine başkan yardımcısı Murat Uysal'ın atanması faiz indirimi sürecinin, 25 Temmuz'daki Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısı ile birlikte başlayacağını en güçlü işareti olarak kabul ediliyordu. Nitekim yeni başkanın yönetimindeki 25 Temmuz'da gerçekleşen toplantısında beklentilerin biraz üzerinde bir faiz indirimine gidildi. TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) 25 Temmuz'daki toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, piyasa ortalama beklentilerinin ötesinde, 425 baz puan indirerek yüzde 19,75 seviyesine indirdi. Bununla birlikte, para politikası metninde önemli değişiklikler yapan TCMB, küresel gelişmeler ve yurtdışında enflasyondaki gerilemeyle birlikte önümüzdeki dönemde faiz indirimlerine devam edebileceğinin sinyalini verdi. Karar metninde TCMB, ekonomide ılımlı bir toparlanma eğilimi olduğunu değerlendirirken, Türkiye'de cari açık ve enflasyonda iyileşmenin devam ettiğine dikkat çekti. Enflasyon gelişmelerinin Nisan enflasyon raporunda ortaya konan tahminlerden de hızlı gerilediğine vurgu yapıldı. Nitekim, TCMB yıllık enflasyon beklentisini, 2019 için yüzde 14,6'dan, 13,9'a çekerek, gelecek PPK toplantıları için yeni faiz indirimi sinyali de vermiş oldu.

TCMB faizleri



Kaynak: TCMB

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın yanı sıra, jeopolitik gelişmeler ve yurt içi belirsizlikler 2016 yılının dördüncü çeyreğinde yurt içi finansal piyasaların dalgalı bir seyir izlemesine neden olmuş; Türkiye döviz kuru ve piyasa faizlerinde diğer gelişmekte olan ülkelerden olumsuz ayrılmıştır. Bu dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’den de portföy çıkışları yaşanmış, tahvil piyasasındaki çıkışlar hisse senedi piyasasına göre daha belirgin olmuştur. Finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, TCMB’nin likidite tedbirlerinin gecikmeli etkileri ve kamu teşvikleri sayesinde, son aylarda kredi kullanımında toparlanma eğilimi gözlenmektedir. 2016 yılının son çeyreğinde, tüketici kredileri ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki canlanmanın da etkisiyle kredi büyümesindeki ılımlı artış devam etmiştir. Ayrıca, işletmelere yönelik kamu kredi destekleri sayesinde bankalar tarafından küçük ve orta ölçekli işletmelere uygulanan kredi faizleri düşme eğilimi göstermektedir. 2016 yılı sonunda tüketici enflasyonu Türk lirasındaki değer kaybı, vergi ayarlamaları ve gıda fiyatlarındaki kısmi yükselişin etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla artarak yüzde 8,53 olmuştur. İktisadi faaliyet yılın üçüncü çeyreğinde Ekim Enflasyon Raporu’nda çizilen görünümle uyumlu olarak dönemlik bazda daralırken, mevcut göstergeler dördüncü çeyrekte ana eğilimde ılımlı bir toparlanmaya işaret etmektedir. İç talep görece olarak daha zayıf seyrederken Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın ihracat üzerindeki olumlu etkisi sürmektedir. Alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanma eğiliminin devam etmesi beklenmektedir. Son olarak, emtia fiyatlarının cari açık üzerindeki olumlu etkisinin önümüzdeki dönemlerde kademeli olarak azalacağı ancak net mal ihracatındaki toparlanma ile cari dengedeki iyileşmenin devam edeceği değerlendirilmektedir.

TCMB, küresel ve yurt içi finans piyasalarındaki oynaklıkların döviz piyasası ve kredi koşulları üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamak amacıyla, döviz likiditesinde dengeleyici ve finansal istikrarı destekleyici duruşunu 2016 yılı son çeyreğinde de korumuştur. Küresel belirsizliklerdeki artış ve yüksek oynaklıklara bağlı olarak gerçekleşen döviz kuru hareketlerinin, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarına yansımalarını sınırlamak amacıyla, Kasım ayında bir miktar parasal sıkılaştırma gerçekleştirilerek marjinal fonlama faizi 25 baz puan, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise 50 baz puan yükseltilmiştir (Grafik 1.1.1). Aralık ayında döviz kuru hareketleri ve petrol fiyatlarındaki yükselişin enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü risk oluşturduğu, toplam talep gelişmelerinin dengeleyici etkilerinin takip edilmesinin faydalı olacağı değerlendirilerek, faiz oranlarında değişiklik yapılmamıştır.

Sonuç olarak Türkiye ekonomisi, 2018 ikinci yarıdaki art arda yaşanan daralmaların ardından, 2019 ilk çeyrekte hafif toparlanarak bir önceki döneme göre yüzde 1,3 oranında büyüdü. 2018’in aynı dönemine göre ise yüzde 2,6’lık daralma yaşandı. Bununla birlikte, 2019 ilk çeyrekte finansal piyasalardaki sakinliğin desteği ve kredi hacmindeki ılımlı canlanmanın etkisiyle ekonomik daralma bir miktar hız kesti. Ancak ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler, ekonomideki kırılganlıkların sürdüğünü gösteriyor. Zayıf ekonomik aktivitenin bir sonucu olarak işsizlik oranı artmaya devam ediyor. Öncü veriler istihdam artışları konusunda karışık sinyaller vermeye devam ediyor. 2019 ilk yarıda harcamaların bir kısmı öne çekilirken faiz giderlerindeki yüksek artış ve ekonomiyi destek için devam ettirilen vergi indirimleri, zayıf talep nedeniyle vergi kayıpları ve SGK devlet katkısı bütçe performansındaki bozulmanın nedenleri olarak öne çıkıyordu. Yılın ikinci yarısına başlarken ise, hükümet ekonomiyi destek tedbirlerinin bir kısmını geri aldı. Bir takım vergi ayarlamalarına giderek gelirlerindeki kayıpları telafi etmeye çalıştı. Ancak harcamalara ilişkin açıklanan ciddi bir tasarruf politikası henüz ortaya konmuş değil. Ekonomik görünümdeki kırılganlıklarla birlikte, bütçe gelirlerinde ve dolayısıyla toplam dengede kayda değer bir iyileşmenin bu yıl için kolay olmayacağı düşünülüyor. Bu nedenle mali dengedeki zayıflığın yılın ikinci yarısında daha yavaş bir tempoda sürmesi bekleniyor. TL’nin mevcut seviyesi ihracatçıların dış pazarlardaki rekabetçiliğini desteklese de ticaret ortaklarımızın kırılganlıkları nedeniyle son dönemde ihracatta bir miktar ivme kaybı

gözlenmeye başladı. Bununla birlikte, bir süredir olduğu gibi, ithalat iç talepteki zayıflık sayesinde daralmaya devam ederken dış ticaret açığı da küçülmeyi sürdürdü. Turizmde devam eden toparlanma ile birlikte cari açıkta düşüş, yılın ilk yarısında devam etti. Yaz aylarında 12 aylık toplam cari işlemler hesabında fazla oluşabileceği öngörülüyor. Yılsonunda ise 10 milyar dolar civarında bir cari açık beklenirken, önümüzdeki dönem açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor. Ancak finansman kalitesine yönelik soru işaretleri devam ediyor. İlk çeyrekte genel enflasyondaki düşüşü yüksek gıda fiyat artışları sınırlarken ikinci çeyrekte mevsimsel etkiler ve talebin zayıflığı ile yıllık enflasyonda sert düşüşler kaydedilmeye başlandı. Zayıf talep ve düşük petrol fiyatları ile enflasyon dinamiklerinde iyileşmenin bir süre daha devam etmesi bekleniyor. Öte yandan, hükümet yeni yıla önemli zam kararlarıyla girerken birtakım sektörlerdeki teşviklerini geri aldı. Bu durum yıllık enflasyonda baz etkisi kaynaklı görülebilecek düşüş trendini bir miktar sınırlayabilir. Ayrıca enflasyondaki orta vadeli trend için döviz kurlarının, maliyet unsurlarının ve fiyatlama davranışlarının daha önemli olduğu düşünülüyor. Yurtiçi belirsizliklerin azalmasının yanında, enflasyondaki iyileşmeden ve küresel eğilimlerden hareketle TCMB, 25 Temmuz toplantısında aldığı faiz indirimini devam ettirmesi bekleniyor. Ancak ekonomik aktivitedeki kırılmalıklar için faydalı olabilecek indirimlerin çok hızlı olması durumunda orta vadede TL'nin dışsal şoklara karşı kırılma hale gelebileceğinden endişe ediliyor. İlk etapta mevduat faizlerine daha hızlı yansımaları beklenen faiz indirimlerinin etkileri, kredi faizlerinde kendini göstermeye başladı. Bu durumun ekonomik faaliyetlerdeki yüksek faiz yükünü hafifletici sonuçlar doğurması beklentiler arasında ilk sıralarda bulunuyor.

Büyüme Hedefi

2018 yılını yüzde 2,6'lık bir büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisinde 2019 ilk yarıda büyüme dinamiklerinin zayıf kalması bekleniyor. Yılın ikinci yarısında ise geçen yılın zayıf bazının etkisiyle daralmanın bir miktar hız keseceği öngörülüyor. Bu sonuçlar yıl genelinde ekonominin yüzde 1 civarında küçülebileceği tahmin ediliyor. Talep koşullarındaki olumlu etkilere rağmen fiyatlama davranışlarındaki bozukluk ve döviz kurları ile diğer maliyet unsurlarındaki oynaklık enflasyonda riskleri canlı tutuyor. Ayrıca yüksek asgari ücret artışı ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi nedeniyle fiyatlama davranışlarında ve enflasyon görünümünde iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendiriliyor. Bu nedenle 2019 yılı sonunda enflasyonun en fazla yüzde 15'e inebileceği öngörülüyor. 2018'de yüzde 11 olan işsizlik oranının büyümedeki zayıf performans nedeniyle artmaya devam edebileceği düşünülüyor. Bu sebeple işsizlik oranının 2019'da ortalama olarak yüzde 13,0 olması bekleniyor. İç talepteki zayıflık ve turizmdeki canlılık ile cari açıkta iyileşme bir süre daha devam edebilir. Ancak devamlılığı açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor. Bu dinamikler ışığında 2018'de 27 milyar dolar civarında olan cari açığın 2019'da da petrol fiyatlarında hızlı bir yükseliş olmazsa 10 milyar dolar civarında kalabileceği tahmin ediliyor. 2019'un ilerleyen döneminde Türk finansal varlıkların seyri açısından açıklanacak verilerin ve jeopolitik gelişmelerin önemli olacağı düşünülüyor. TCMB, 25 Temmuz toplantısında beklentilerin üzerinde bir faiz indirimine gitmesi ekonomide yeni bir sürecin başlangıcı sayılabilir. Karara yönelik kurların ilk tepkisi, aşağı yönlü seyir şeklinde oldu. Alınan karar ve ardından gelecek toplantılarda devam edecek faiz indirimleri, yıl içinde özellikle yaşanabilecek bir küresel riskten kaçış döneminde Türk finansal varlıkları korunaksız bırakabilir. Bu da TL'de oynaklığın yine yüksek kalmasına neden olabilir. TCMB'nin yılsonuna kadar faizlerde kademeli indirim kararlarını devreye alması TL'nin kırılma bir seyir izleyeceğine ilişkin endişeleri güçlü tutuyor. Enflasyonu etkileyen gelişmeler dikkate alındığında TCMB'nin önümüzdeki günlerde orta vadeli enflasyon tahminleri aşağı revize edilebilir. TCMB'nin 25 Temmuz toplantısında sunum bölümünde kullandığı dil, yeni dönemde daha güçlü bir iletişimin de kodlarını ortaya koyması açısından dikkat çekici bir unsur olarak değerlendirilebilir.

3.3. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.3.1. İstanbul İli Analizi

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesinde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.067.724 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²'dir. İlde km²'ye 2836 kişi düşmektedir.

İstanbul ili, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur. Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesini diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %32 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

3.3.2. Kadıköy İlçesi Analizi

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesidir. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçede toplam 21 adet mahalle bulunmaktadır. Bunlar; 19 Mayıs Mahallesi, Acıbadem Mahallesi, Bostancı Mahallesi, Caddebostan Mahallesi, Caferağa Mahallesi, Dumlupınar Mahallesi, Eğitim Mahallesi, Erenköy Mahallesi, Fenerbahçe Mahallesi, Feneryolu Mahallesi, Fikirtepe Mahallesi, Göztepe Mahallesi, Hasanpaşa Mahallesi, Koşuyolu Mahallesi, Kozyatağı Mahallesi, Merdivenköy Mahallesi, Osmanağa Mahallesi, Rasimpaşa Mahallesi, Sahrayı Cedit Mahallesi, Suadiye Mahallesi, Zühtüpaşa Mahalleleridir.

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

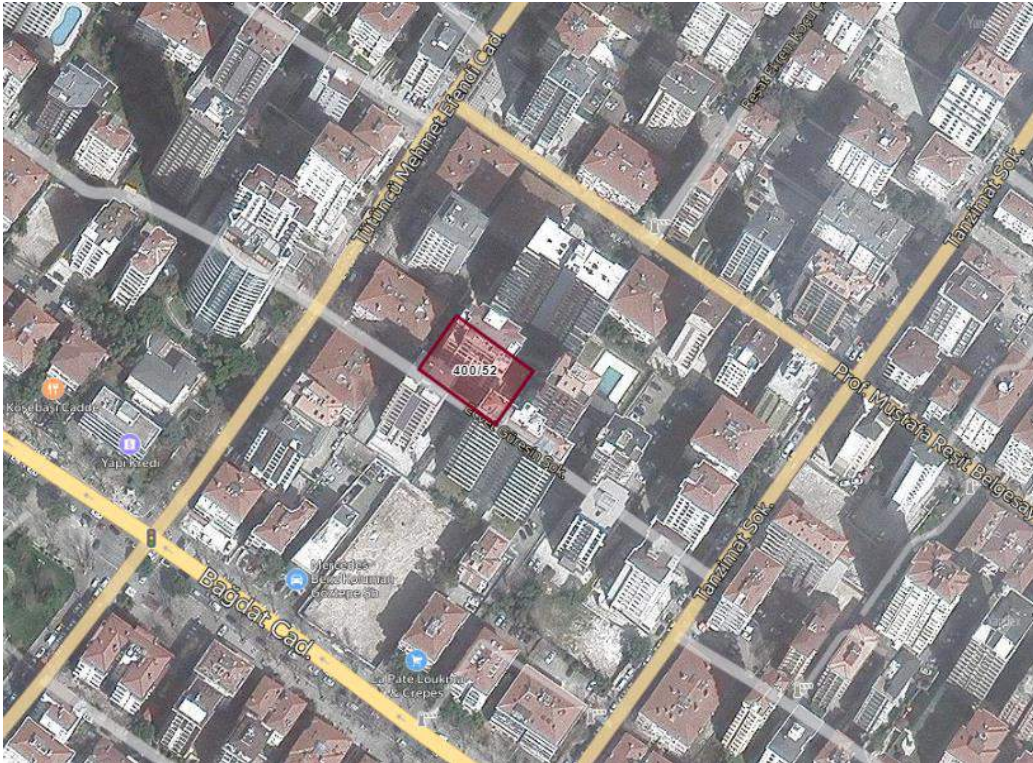
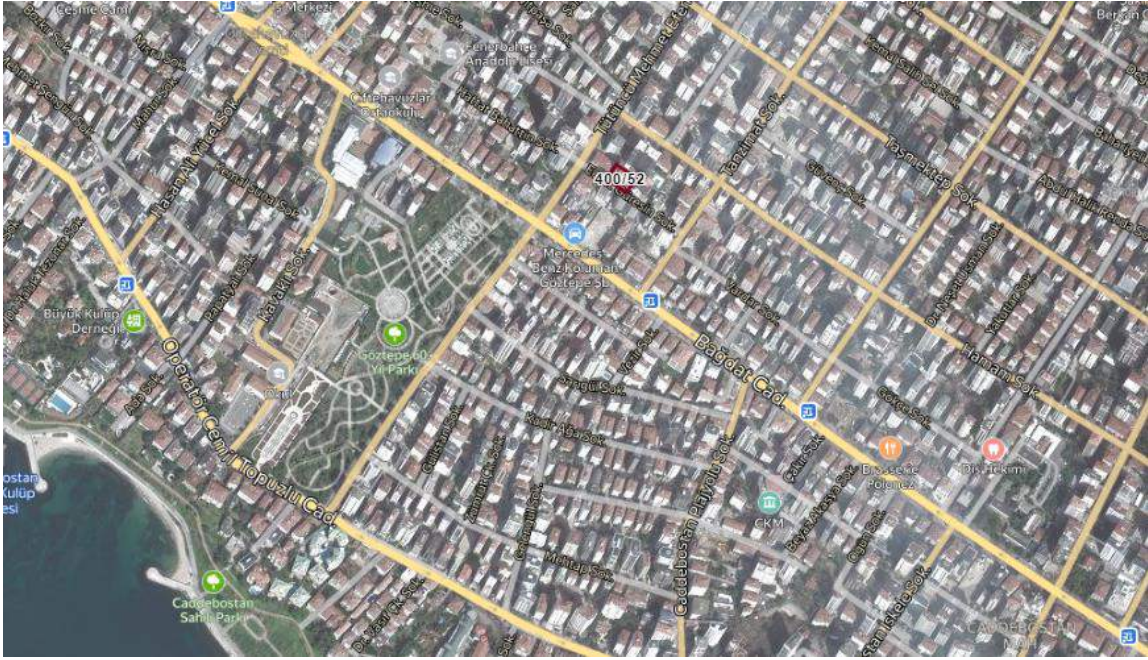


Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir. 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. İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy-Kartal Metrosu geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır.

***BÖLÜM 4
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER***

4.1. ÇEVRE VE KONUM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, ECVET GÜRESİN Sok. No: 3 -7 / 30 ve 31 (UAVT 30: 1098800095 / UAVT 31: 2094164379) posta adresli yerde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Bağdat Caddesi üzerindeki Kadıköy-Maltepe istikametinde ilerlenirken Göztepe 60.Yıl Parkı Mevkiinde önce sola Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi yönüne ardından sağa Ecvet Güresin Sokağına dönülür. Ecvet Güresin Sokak üzerinde sağda 2. Parselde konumlu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın bulunduğu bölge eski yerleşim bölgesi olmaklar birlikte kentsel dönüşüm çerçevesinde son yıllarda yapılan 10-12 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlar Bağdat Caddesine 100 m; Göztepe Parkı'na 200 m; Caddebostan Sahili'ne 500 m ve Göztepe Marmaray İstasyonu'na 700 m mesafededir. Belediyenin sağladığı sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.



ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



Taşınmazın Adresi: CADDEBOSTAN Mah. ECVET GÜRESİN Sok. No: 3 -7 / 31 KADIKÖY / İSTANBUL

Koordinatları: 40.9718 ; 29.0620 (UAVT 30: 1098800095 / UAVT 31: 2094164379)

Değerleme Konusu Taşınmazın Belli Merkezlere Uzaklığı	
Merkez	Uzaklık
Bağdat Caddesi	~ 100 m
Göztepe Parkı	~ 200 m
Caddebostan Sahili	~ 500 m

4.2 TAPU KAYDI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

Tarafımıza ibraz edilen ve değerlemesi talep edilen taşınmaz için Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden şirketimize temin edilen belgelere göre konu taşınmazın tapu kayıtları ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ana Gayrimenkulün Tapu Kaydı			Bağımsız Bölümün Tapu Kaydı		
İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	8598/419200 (30) 14210/419200 (31)
İLÇESİ	Kadıköy	ADA	400	BLOK NO.	-
BUCAĞI	--	PARSEL	52	KAT NO.	-
MAH. / KÖYÜ	GÖZTEPE	ALANI (m ²)	983,04 m ²	B.B. NO.	-
SOKAĞI	--	NİTELİĞİ	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI	NİTELİĞİ	DAİRE
MEVKİİ	--	CİLT	341	SAYFA	33666 - 33667
MALİK			HİSSE ORANI		TARİH - YEVMİYE
UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			1/1		29-12-2017 / 41450

4.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat bilgilerine TKGM e-portalından alınan TAKBİS kaydından ulaşılmıştır. Belgedeki bilgilerin doğru olduğu kabulü ile rapor tanzim edilmiştir. 24.12.2020 tarih ve saat 15:15 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan kayıt belgelerine göre değerlemeye konu olan taşınmazların tapu kaydı üzerinde:

Beyan:KM ne Çevrilmiştir.(07-08-2020 T / 16552 Y)

Beyan: Yönetim Planı : 26/04/2017 (26-04-2017 / 13927)

4.3. İMAR DURUMU VE YAPILAŞMA MÜSAADESİ BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz için Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelere/ilgili yetkilinin beyanına ve imar durum belgesine istinaden taşınmaz belediye sınırları dahilinde imar parselidir. Değerleme konusu taşınmaz 21.2.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli 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 dahilinde TAKS: 0,35 KAKS:2,07, Hmaks: Serbest Konut alanında kalmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



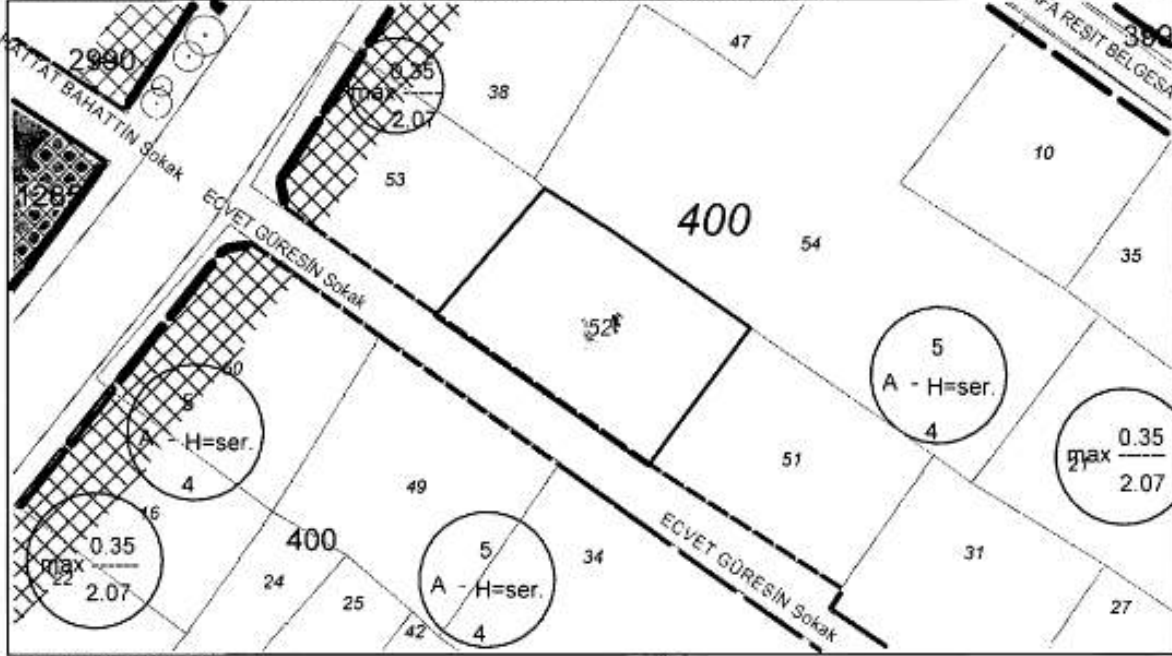
T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR DURUM BELGESİ

Plan ve Proje Müdürlüğü
Sayı: 47592

İsim: TAPU MALİKİ

İlgili: 24/08/2016 Tarih ve 47592 sayılı Dilekçe Karşılıktır.

- 1- İmar Durumu, Mer'î İmar Planı ve İmar Mevzuatı na uygun olarak boş arsa için düzenlenmiştir.
- 2- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olması durumunda bu imar durumuna göre hiç bir hak iddia edilemez.
- 3- Mer'î yönetmelikler doğrultusunda proje tasdiki için gerekli tapu, apikasyon krokisi, inşaat istikamet rölevesi, kot kesit, ağaç revizyonu v.b. belgeler alınacaktır.
- 4- Proje ile müracaat sırasında İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce onaylanacak kanal projesi eklenecektir.



-PLAN NOTU EKLEDİR.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 30/07/1998-842 Sayılı Kararı ve 28/03/1986 İsdikili otopark planında 2 bölgede kalmakta olup, yönetmeliğe göre saptanan beher otopark yeri ücretli alınacaktır.

-Ağaç Revizyonu Yapılmadan ve Kot Kesit Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

-Parsel Zemin Etütleri, 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Mikrobölgeleme Projesi Yerleşime Uygunluk Harita ve Raporu verilerine göre yapılacaktır.

(*)16.02.2016 t.t.'li 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği ile hmaks:15 kat sınırı getirilmiştir.

Plan Tarihi	Ölçeği	Plan Adı	YAPILANMA ŞARTLARI			
11.5.2006	1/1000	KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTDYDLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE E-İAND TADİLLERİ	Bina Genişliği	MIN.6M	Bina Yüksekliği	H.SERBEST*
			Ön Bahçe	MIN.5M	Bina Derinliği	YÖNETMELİK
			Yan Bahçe	MIN.4M	İnşaat Nizamı	AYRIK
			Arka Bahçe	MIN.4M	Kat Alanı Katsayısı	MAX KAKS:2.07
			Kot Alınacak Nokta	PLAN NOTU	Taban Alanı Katsayısı	MAX TAKS:0.35
İlçesi	KADIKÖY	İmar Planında Tahsis Edildiği Alan	KONUT ALANI	5 yıllık İmar Programına Dahil Olup Olmadığı	Dahildir.	
Mahalle	CADDEBOSTAN				Değildir.	X
Tapu Pafta	104	İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur.				
Ada	400	Raportör	Büro Şefi V.	Müdür V.		
Parsel	52	Adı Soyadı: SÜREYYA KOTAN	NİLÜFER SELET	NİLGÜN CANATAR		
Yüzölçümü	983,04 m ²	İmza				
		Tarih: 25/08/2016	25/08/2016	25/08/2016		

JOSYADA KALACAK

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



Bağlı Bulunduğu Belediye	Kadıköy Belediyesi, İmar Müdürlüğü – 25.12.2020 tarihli görüşme		
Ölçek	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası		
Lejant	Konut		
İnşaat Nizamı	Ayrık	Taks / Kaks	0,35/2,07
Kat Müsaadesi	Serbest	İmar Uyg. Esas Alan	Parsel Alanı Kadar
Max. Bina Yüksekliği	Serbest	Çekme Mesafeleri	Ön / Arka (m): 5/4
Emsal	-		Yanlar (m) : 4
Açıklamalar	Parsel mücavir alan içerisinde ve 18. Madde uygulaması görmüştür. Çekme mesafeleri mevcut bina çekme mesafeleri olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.		

4.4. TAŞINMAZ SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Rapor tarihi itibarıyla taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve hukuki durumunda değişiklik yoktur.

4.5. İLGİLİ MEVZUAT GEREĞİ ALINMIŞ YASAL İZİN VE BELGELER

Değerleme konusu taşınmazlar için; Kadıköy Tapu Müdürlüğü ve Kadıköy Belediyesi'nde resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Taşınmazların onaylı projesiyle uyumlu olduğu, ancak mahallinde projesi üzerinde belirtildiği gibi isteğe bağlı bölmelerin oluşturulduğu görülmüştür. Taşınmazların parsel bazında yerlerinin doğruluğu imar paftasından teyit edilmiştir.

	Tarih	Numarası	İncelendiği Kurum
Mimari Proje	26.07.2018	2018/59322	Kadıköy Tapu Sicil Müd.
Yapı Ruhsatı- İlk	23.01.2017	65-17	Kadıköy Belediyesi
Yapı Ruhsatı- Tadilat	07.08.2018	424-18	
Yapı Kul. İzin Belgesi	21.09.2018	2018/336	

Değerlemeye konu olan taşınmazların Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde ve Kadıköy Belediyesi İmar Arşivi'nde mevcut 26.07.2018 onay tarihli kat irtifakına esas mimari tadilat projesi incelenmiş olup yerinde yapılan incelemede taşınmazların kat, konum, planlama olarak projesiyle uyumlu olduğu ancak 31 numaralı bağımsız bölümde çatı piyesinde projeye aykırı imalatlar bulunduğu tespit edilmiştir. Kadıköy Belediyesinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların yer aldığı binaya ait 23.01.2017 tarih 65-17 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı ile, 07.08.2018 tarih 424-18 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı; 21.09.2018 tarih 2018/336 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

4.6. YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİNCE YAPILAN İNCELEMELER VE BELGELER

Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Proje inşaatının Yapı Denetim İşlerini üstlenen firma “Yapıt Yapı Denetim Limited Şirketi” olup adres bilgisi, Küçükbakkalköy Mah. Kayışdağı Caddesi, Orkide Apt. No:3 D:7 Ataşehir / İstanbul’dur.

4.7. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?

Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Konu taşınmazlar hâlihazırda yüksek talep gören konut bölgesinde olması sebebiyle sağlık inşasına uygundur. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazın sağlık alanı olarak kullanılması durumunda en iyi-en verimli kullanımı sağlar duruma geleceği kanaatine varılmıştır.

4.8. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ FİZİKSEL BİLGİLER

Taşınmazların konumlu olduğu 400 ada, 52 parsel numaralı, 983,04 m² alanlı arsa üzerinde, betonarme karkas tarzında ve ayrık nizamda inşa edilmiş 14 kat ve 33 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina 3 bodrum+ zemin + 11 normal kat+çatı katlıdır. Kat irtifakına esas mimari projelerine göre binaların 3. Ve 2. bodrum katında kapalı otopark; 1. Bodrum katında 1 adet mesken, kapıcı dairesi ve ortak alanlar; zemin katta 2 adet mesken ve bina girişi; 1.kat ve 11.kat aralığında her katta 3`er adet mesken olmak üzere, toplam 33 bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi zemin kattan ve güney cepheden sağlanmakta; bina giriş holü zeminleri, merdiven basamakları ve kat sahanlıkları mermer kaplı, merdiven kovası duvarları plastik boyalı, bina dış cephesi sıva üzeri plastik boyalıdır. Merkezi sistem kömür yakıtlı kaloriferli, yapıda asansör bulunmaktadır.

4.8. 1. BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE İLGİLİ BİLGİLER

400 Ada 52 Parsel de Bulunan Taşınmazların Bağımsız Bölüm Özellikleri:

Bağımsız Bölüm:

Değerleme konusu 30 nolu bağımsız bölüm mesken, binanın 9. Katında bina girişine göre sağda konumlandır. Mesken mimari projesine göre salon, oda, mutfak, 2 balkon, banyo+wc ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt 65 m² alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede projesinden farklı olarak balkonların salon, mutfak ve oda hacimlerinde dahil edildiği tespit edilmiştir. Giriş holü döşemesi seramik, salon ve oda döşemeleri parke kaplama ve tüm bu hacimlerin duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Mutfak dolabı ve tezgâhı tam duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo ile WC döşemeleri seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazın ana giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları ahşap kapı ve pencere doğramaları PVC imalattır. Dairede ısıtma doğalgaz kombi ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 31 nolu bağımsız bölüm dubleks mesken, binanın 10. Katında bina girişine göre solda konumlandır. Mesken mimari projesine göre normal katta salon+oda, mutfak, 3 balkon, banyo+wc ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt 65 m²; çatı katında oda ve brüt alana dahil edilemeyen teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt 10,00 m² ve 14,00 m² teras alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede projesinden farklı olarak balkonların salon, mutfak ve oda hacimlerinde dahil edildiği; çatı katında çatı arası boşluklarından yaklaşık 45,00 m² alanın meskene dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz mahallinde toplam brüt 120,00 m² + 12,00 m² teras alanlıdır. Giriş holü döşemesi seramik, salon ve oda döşemeleri parke kaplama ve tüm bu hacimlerin duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Mutfak dolabı ve tezgâhı tam duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo ile WC döşemeleri seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazın ana giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları ahşap kapı ve pencere doğramaları PVC imalattır. Dairede ısıtma doğalgaz kombi ile sağlanmaktadır.

4.9. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDECEK OLUMLU-OLUMSUZ ÖZELLİKLER

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Alt yapı ve ulaşım problemlerinin olmaması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana ulaşım hatlarına yakın konumda olması
- Tercih edilen lüks konut bölgesinde olması
- 31 nolu bağımsız bölümün açık manzara avantajlı olması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Projeye aykırı imalatlar

FIRSATLAR

- Konut amaçlı yoğun talep gören bölgede olması
- Bölgede konut fiyatlarının düzenli olarak artış göstermesi

TEHDİTLER

- Ekonomide meydana gelebilecek riskler

BÖLÜM 5 ***DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ***

5.DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

5.1. PİYASA VE EMSAL ARAŞTIRMALARI

Emsal-1: Yalçın Yalova: 0 (555) 017 10 40

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sokakta 2 yıllık 10 katlı binanın 9. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 98 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 75 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 1.525.000,- TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 20.333)

Emsal-2: CADDE A PLUS GAYRİMENKUL: 0 (533) 745 19 71

Değerleme konusu taşınmaza 100 m mesafede 1 yıllık 15 katlı binanın 2. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 100 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 85 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 1.800.000,- TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 21.176)

Emsal-3: AKTÜEL BAĞDAT: 0 (532) 170 11 43

Değerleme konusu taşınmaza 100 m mesafede 1 yıllık 12 katlı binanın 9. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 1.395.000,- TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 21.462)

Emsal-4: AKTÜEL BAĞDAT: 0 (532) 170 11 43

Değerleme konusu taşınmaza 150 m mesafede 4 yıllık 12 katlı binanın 12. Katında konumlu 4+1 plan şemalı 220 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 170 m² + teras alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 4.500.000,-TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 26.470)

Emsal-5: Erhan Çetinkaya: 0 (541) 317 01 01

Değerleme konusu taşınmaza 200 m mesafede 2 yıllık 12 katlı binanın 10. Katında konumlu 4+1 plan şemalı 220 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 165 m² + teras alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 4.250.000,-TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 25.757)

Emsaller taşınmazların yer aldığı bölgeden seçilmiştir. Emsal alanları yetkililerin beyanıdır. Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsal mülkler konu taşınmaz ile benzer konumda bulunan, birbirlerine baz alınabilecek nitelikte ve yakın zaman içerisinde satışa konu olmuş mülklerden seçilmiştir. Bölge arz/talep seviyesi, taşınmazın ticari aks üzerinde bulunması ve taşınmazın emsallere göre konum olarak avantajı ve dezavantajı değeri belirlenmesinde bu husus göz önüne alınmıştır. Taşınmazın Bağdat Caddesine yakın mesafede konumlu olması, açık manzara ve otopark avantajlı olması; 31 nolu bağımsız bölümün teras kullanımlı olması değerlendirilmiştir.

5.1.1 EMLAK VERGİ BEYANINA ESAS BEDELLERİ

*Taşınmazların emlak vergi beyanına esas bedelleri hakkında ilgili belediye tarafından tarafımıza bilgi verilmemiştir. Tapu malikinin başvurusu ile bilgi verilebileceği belirtilmiştir.

5.2. MEVCUT DURUM DEĞERİ

5.2.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞERLEME

Bu taşınmazlar için maliyet yöntemine göre değerlendirme yapılmamıştır.

5.2.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları ve alınan görüşler neticesinde belirlenmiştir.

5.2.3. GELİR İNDİRGEMESİ YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Bu taşınmazlar için gelir indirgemesi yöntemine göre değerlendirme yapılmamıştır.

5.3. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu taşınmazlar için mahallen yapılan incelemeler, resmi kurumlarda alınan bilgiler, proje geliştirme verileri ve emsal verileri dikkate alınarak kıymet takdirinde bulunulmuştur.

Baz alınan temel veriler:

- M² birim maliyetleri
- Sosyal ve teknik altyapı olanaklarının
- Arz talep dengesi
- Yerel halk ile yapılan görüşmeler
- Ulaşım olanakları
- Bölge emlakçılar ile yapılan görüşmeler
- Taşıt sirkülasyonunun iyi düzeyde olması
- Emsal olarak tespit edilen gayrimenkuller
- Bölgenin sosyo-ekonomik yapısı
- Spesifik piyasa koşulları
- Yukarıda açıklanan olumlu ve olumsuz özellikler

BÖLÜM 6-7-8
DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ
CÜMLESİ VE İZİN BEYANI

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



6. TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN SON 3 YIL İÇERİSİNDE DÜZENLENMİŞ DEĞERLEME RAPORU

Konu taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde tarafımızca düzenlenmiş değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ CÜMLESİ

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkullerin yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevki, kullanım amacı ve durumu göz önüne alınarak rapor tarihindeki yasal satış değerinin toplam ; **2.790.000,00 TL (İkimilyonyediyüzdoksanbin TL)** olduğuna kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızdan düzenlenmiş ve kontrol edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın satışını engelleyen herhangi bir unsur bulunmaması sebebiyle satış kabiliyeti 'Satılabilir' olarak takdir edilmiştir.

7.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL DEĞER (400 ADA 52 PARSEL)				
	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	FİYAT(TL) (KDV Hariç)
30 NOLU BB	65,00 m ²	17.540.-TL/m ²	130.000.-TL	1.140.000.-TL
31 NOLU BB	75,00 m ²	22.000.-TL/m ²	150.000.-TL	1.650.000.-TL
TOPLAM DEĞER				2.790.000-TL

MEVCUT DEĞER (400 ADA 52 PARSEL)				
	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	FİYAT(TL) (KDV Hariç)
30 NOLU BB	65,00 m ²	17.540.-TL/m ²	130.000.-TL	1.140.000.-TL
31 NOLU BB	120,00 m ²	18.000.-TL/m ²	240.000.-TL	2.160.000.-TL
TOPLAM DEĞER				3.300.000-TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı/Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erol BAYRAKTAR Değerleme Uzmanı Spk Lisans No: 401881	Eda ÖMERCAN Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:403253	İ.Halil ARSLAN Yönetim Kurulu Başkanı Spk Lisans No:400505

8. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

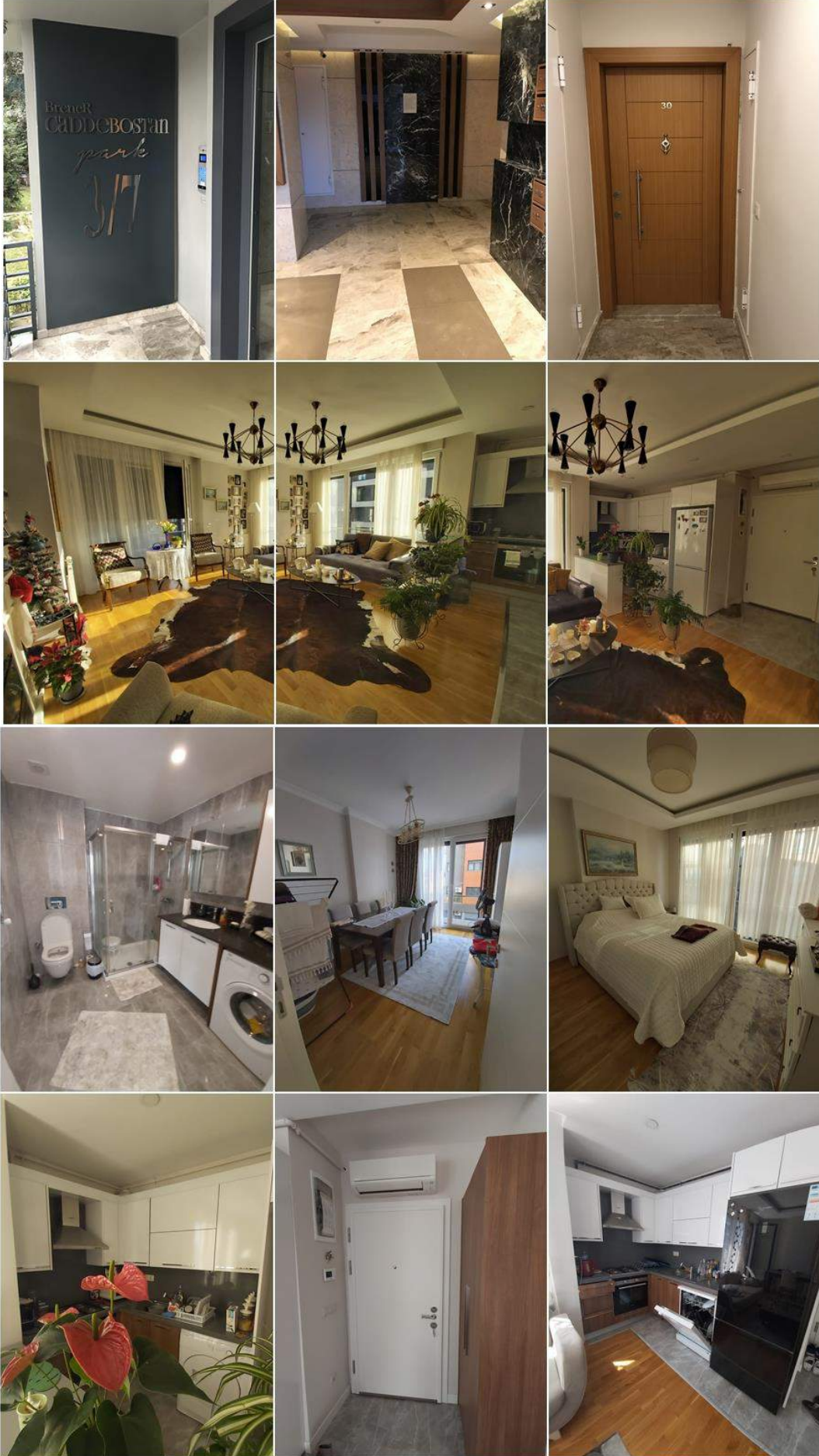
BÖLÜM 9
EKLER

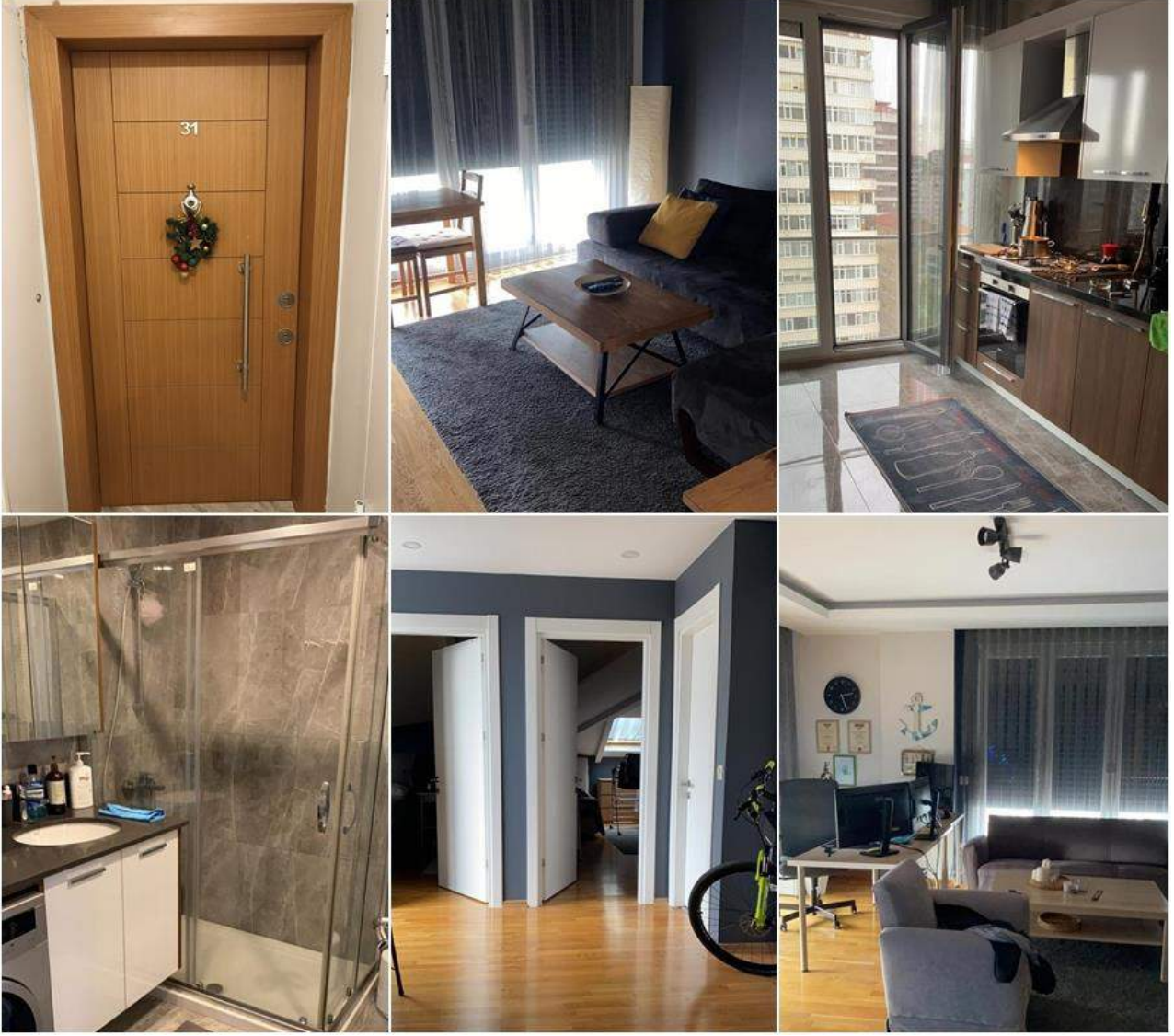
9.1.FOTOĞRAFLAR





ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.





9.2.DÖKÜMAN VE BELGELER

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



DOSYA NO : 1970/1107

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

139874390

1. Başvuru veren kurum: KADIKÖY BELEDİYESİ		9. Belgeyi veren amaç: <input type="checkbox"/> Kentsel Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		10. Belgeyi onay tarihi: 21.08.2018		11. Belge no: 2018/336	
2. Belge istenen yapıya adres: İSTANBUL		72. Başvuru veren ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Değiştirme		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.01.2017		14. İk. yapı ruhsatı no: 000905-17	
3. Başvuru veren kurum: KADIKÖY BELEDİYESİ		8. Tadilat: <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik: <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon: <input type="checkbox"/> 11. Değişiklik: <input type="checkbox"/> 12. Katman ilavesi: <input type="checkbox"/> 13. Fosforaj: <input type="checkbox"/> 14. Marjinal levizaj: <input type="checkbox"/> 15. Erişim levizajı: <input type="checkbox"/> 16. İmar değişikliği: <input type="checkbox"/> 17. İmarat düzeni: <input type="checkbox"/> 18. Başka düzen: <input type="checkbox"/> 19.		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 07.08.2018		16. Son yapı ruhsatı no: 000424-18	
4. Adres: CADDEBOSTAN MAHALLESİ, NİĞDE CADDESİ, NO: 15		17. Yarıdan ruhsat tarihi: 11.05.2006		18. Yarıdan ruhsat no: 11.05.2006		19. Yarıdan ruhsat tarihi: 11.05.2006	
5. Etiler: 5-7		20. Zemin altı ruhsat tarihi: 05.09.2018		21. Zemin altı ruhsat no: 05.09.2018		22. Zemin altı ruhsat tarihi: 05.09.2018	
6. Ada No: 400		23. Tapu tasit belgesi tarihi: 11.05.2006		24. Tapu tasit belgesi no: 11.05.2006		25. Tapu tasit belgesi tarihi: 11.05.2006	
7. Kısım belgesi tarihi: 15		26. Tapu tasit belgesi tarihi: 11.05.2006		27. Tapu tasit belgesi no: 11.05.2006		28. Tapu tasit belgesi no: 11.05.2006	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MELİHA NOLİDE AKIN KURT, VE HİS. 2181219508		38. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: EMİAL TÜRKOĞLU, SÖĞENK İNŞAAT TAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ, 3189480712		44. Adı soyadı, unvanı: MENDE TOPAL, İNŞ. MÜH.	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SARIGAZI		37. Oda sicil no: 580406		47. T.C. Sicil no: 3228550100	
33. Vergi kimlik no: SARIGAZI		39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SARIGAZI		48. Oda sicil no: 115390	
34. Adres: CADDEBOSTAN MAH. SARIKÖK SK. BAĞLIK BLOK NO: 33 İÇ KAPLI NO: 5 KADIKÖY / İSTANBUL		40. Sicil esas adres: MEHMETPAŞA MAH. DOĞDUĞ SK. ÇINAR APT. BLOK NO: 39 İÇ KAPLI NO: 5 KARTAL / İSTANBUL		49. Sicil esas adres: YAVUZTÖRK MAH. MATBAA SK. DALMAHOĞLU BLOK NO: 56 İÇ KAPLI NO: 2 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
35. İnceleme tarihi: 04.07.2018		41. Sicil esas adres tarihi: 04.07.2018		50. Sicil esas adres tarihi: 18.12.2018	
42. Sicil esas adres tarihi: 04.07.2018		43. Sicil esas adres tarihi: 04.07.2018		51. Sicil esas adres tarihi: 18.12.2018	
44. Sicil esas adres tarihi: 04.07.2018		45. Sicil esas adres tarihi: 04.07.2018		52. Sicil esas adres tarihi: 18.12.2018	

6. Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Yalıtım alanına göre yapılan bölümler ve ölçümler:	55. Bölümler toplam sayısı:	56. Yalıtım alanı (m ²):	57. Beton yapı sayısı:	58. Yapıda bölünmez bölün sayısı:	59. Yapıda koruma beton (ceviz) sayısı:
1110 - Mezanin	33	2821	33	33	303
3001 - Ornak Alan (Yapı Dairesi)	1	52	1	35	33
3 - Ornak Alan (Ornak Alan)		3522			
Toplam: 1110 - Mezanin					
60. Bölümün toplam alanı (m ²):	61. Yarıdan bölün alanı (m ²):	62. Bölümün toplam alanı (m ²):	63. Bölümün toplam alanı (m ²):	64. Bölümün toplam alanı (m ²):	65. Bölümün toplam alanı (m ²):
1110 - Mezanin	33	5196	1110 - Mezanin	33	5196

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
62. Yapı Sistemleri		63. Yapı Sistemleri	
64. Yapı Sistemleri		65. Yapı Sistemleri	
66. Yapı Sistemleri		67. Yapı Sistemleri	
68. Yapı Sistemleri		69. Yapı Sistemleri	
70. Yapı Sistemleri		71. Yapı Sistemleri	
72. Yapı Sistemleri		73. Yapı Sistemleri	
74. Yapı Sistemleri		75. Yapı Sistemleri	
76. Yapı Sistemleri		77. Yapı Sistemleri	
78. Yapı Sistemleri		79. Yapı Sistemleri	
80. Yapı Sistemleri		81. Yapı Sistemleri	
82. Yapı Sistemleri		83. Yapı Sistemleri	
84. Yapı Sistemleri		85. Yapı Sistemleri	
86. Yapı Sistemleri		87. Yapı Sistemleri	
88. Yapı Sistemleri		89. Yapı Sistemleri	
90. Yapı Sistemleri		91. Yapı Sistemleri	
92. Yapı Sistemleri		93. Yapı Sistemleri	
94. Yapı Sistemleri		95. Yapı Sistemleri	
96. Yapı Sistemleri		97. Yapı Sistemleri	
98. Yapı Sistemleri		99. Yapı Sistemleri	
100. Yapı Sistemleri		101. Yapı Sistemleri	

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler									
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	97. Konutun alanı (m ²)									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOPLAM
				33	29	1							33
				33	29	1							33
				33	29	1							33

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman	Veriliş Tarihi: 16.8.2018	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 23.1.2017	Geçerlilik Tarihi: 16.8.2028	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: C	
Toplam Alan: 5.053,36	Emisyon Sınıfı: C	
Ada/Parsel/Pafta: 400 / 52 / 104		
UAVT Bina No: 594657785		
Adı: MELİHA MÜJDE AKÜN KURT VE HISS		
Adresi: CADDEBOSTAN MAH. ECVET GÜRESİN SOK. NO: 3-7 KADIKÖY/İSTANBUL		

Sahibinin Adı Soyadı: MELİHA MÜJDE AKÜN KURT VE HISS



SERA GAZI EMİSYONU



31,04
kg eqd. CO₂/m²/yıl
ORAN



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/ KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Oran (%)	Yıl	Oran (%)	Yıl	
Toplam	283.062,85	109,29	0,00	0,00	C
Isıtma	164.929,59	63,68	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	43.703,92	16,87	0,00	0,00	C
Soğutma	49.948,04	19,28	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	24.481,31	9,45			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2234BC779116	Adı Soyadı: UĞUR ERDEN	
Veriliş Tarihi: 16.8.2018	Firması: VİVENKA MİMARLIK VE TİC. LTD. ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi: 16.8.2028	Sertifika No: MİMAR 34-0044	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

VİVENKA MİMARLIK
ve TİC.LTD.ŞTİ.
Sarıyer Mah. Tülinçü Mehmet Efendi Cd.
No: 2/11 Kadıköy/İST. Tel: 0531 538 74 68
Göztepe V.D: 925 048 1371

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



2016/1314

24.07.2018 tarihli E.39498 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazılı Vencak: 15 kat Yapılaşma şartlarında 12.12.2016 tarihli 83070 sayılı toplu projenin şartları arasında TADİLAT (Asansör Sistem tadilatı) 3 Bodrum kat + Zemin kat + 10 Normal Kat + 10 Normal Kata bağlı çatı arası olan KONUT inşaatı. Toplam 33 bölüme 300 m² panel konut alanında kalmaktadır.

Fatma ÖZKAN
Mimar
Proje No: 2016/1314
Denetçi No: 9946 C.545 No: 10280

Yapı Yayıncılık Ltd. Sti
Küçükbakkalköy mevkii, Ortaköy Cad. No: 47 Sok.
Ortaköy Apt. Kat: 9/1 Alışveriş - İstanbul
Tel: 0216 577 0776 Fax: 0216 577 43 18
Mimarlık No: 227 000 0280
FATMA ÖZKAN
Mimar
Proje ve Uygulama No: 2016/1314

Erhan ÖZKAN
Oda Sicil No: 29047
Büro Tescil No: 17220

Yapı Yayıncılık Ltd. Sti
Küçükbakkalköy mevkii, Ortaköy Cad. No: 47 Sok.
Ortaköy Apt. Kat: 9/1 Alışveriş - İstanbul
Tel: 0216 577 0776 Fax: 0216 577 43 18
Mimarlık No: 227 000 0280
FATMA ÖZKAN
Mimar
Proje ve Uygulama No: 2016/1314

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ					İMZA / KAŞE	
ADI SOYADI ÜNVANI	T.C.KİMLİK NO	ODA SİCİLİ	BÜRO SİCİLİ	İBB SİCİLİ	Mimar Erhan ÖZKAN Oda Sicil No: 29047 Büro Tescil No: 17220	
ERHAN ÖZKAN (MİMAR)	27565950380	29047	34-7220	20991		

DOSTADA KALACAK

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR ve Ş 70000432-12 ÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	İstanbul	KULLANIM AMACI	Konut
İLÇESİ	Kadıköy	BİNA YÜKSEKLİĞİ	38,00
MAHALLE	Göztepe	TOPLAM İNŞAAT ALANI	4958,89
SOKAK	Ecvet güresin	TASİYİCİ SİSTEM	BAK
PAFTA	104	KAT ADEDİ	3B+Z+10 KAT
ADA	400	MAX. AÇIKLIK	7,34
PARSEL	52	MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ	330
MAL SAHİBİ	MELİHA MÜJDE AKÜN KURT ve HİSSE	YÜZÖLCÜMÜ	983,04 m ²

TADİLAT

RUHSAT PROJESİ

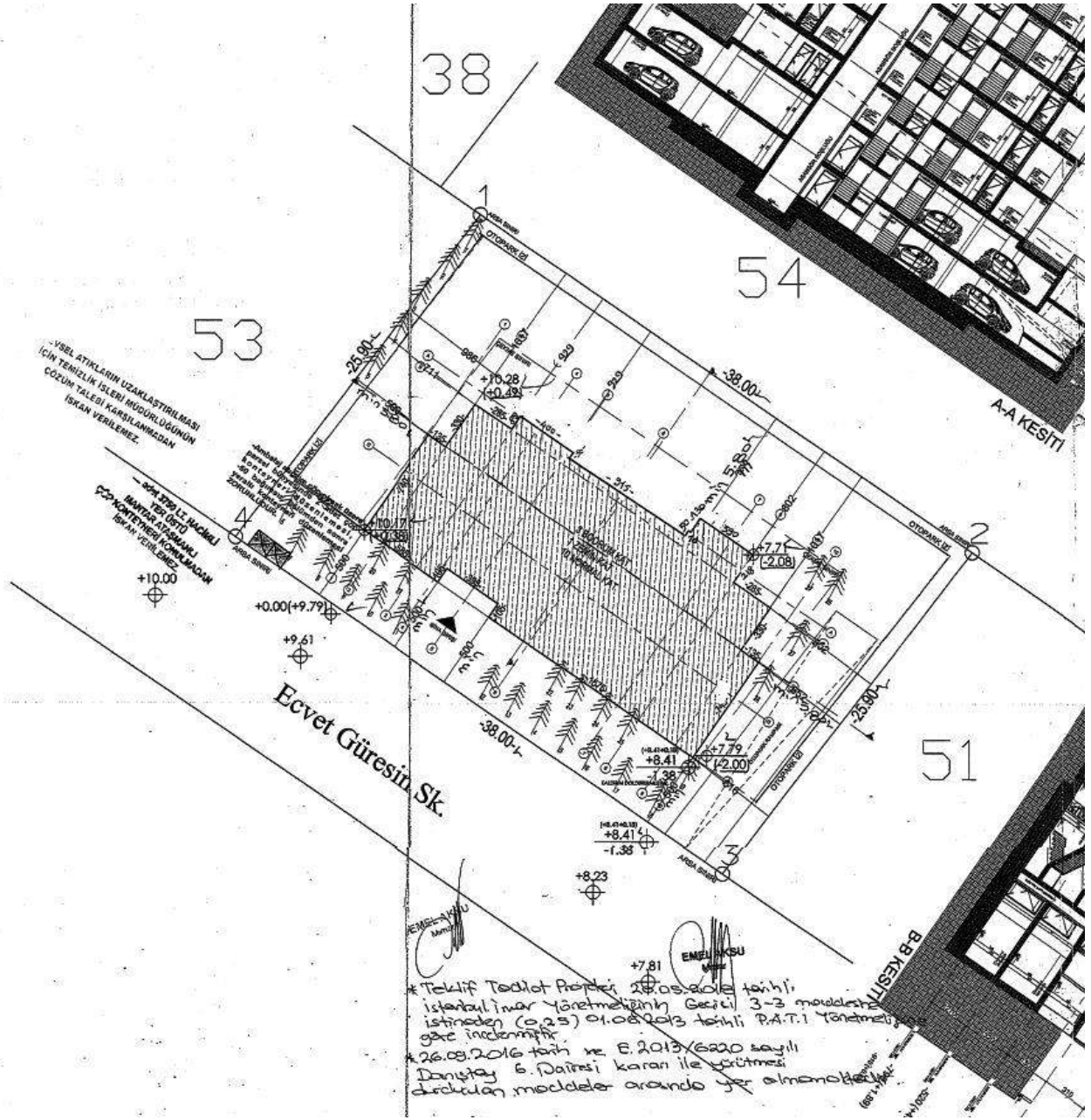
YAPININ CİNSİ	H-SERBEST İRTİFALI YERDE 3 BODRUM + ZEMİN KAT + 10 NORMAL KAT OLAN BAK SİSTEM, KONUT İNŞAATI PROJESİDİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MAHİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJELER günü, sayılı İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU ve İMAR MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK ONAYLANMIŞTIR.

PROJE NO: 2016/2018/59322

PROJELERİ TASDİK EDEN		PROJELERİ KONTROL EDEN
RUHSAT BÜRO RAPORTÖR	RUHSAT BÜRO SORUMLUSU	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
 26/07/2018	 Bülent GÜVEN Mimar 26/07/2018	
STATİK BÜRO RAPORTÖR	STATİK BÜRO SORUMLUSU	
...../...../20.....	...../...../20.....	...../...../20.....

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

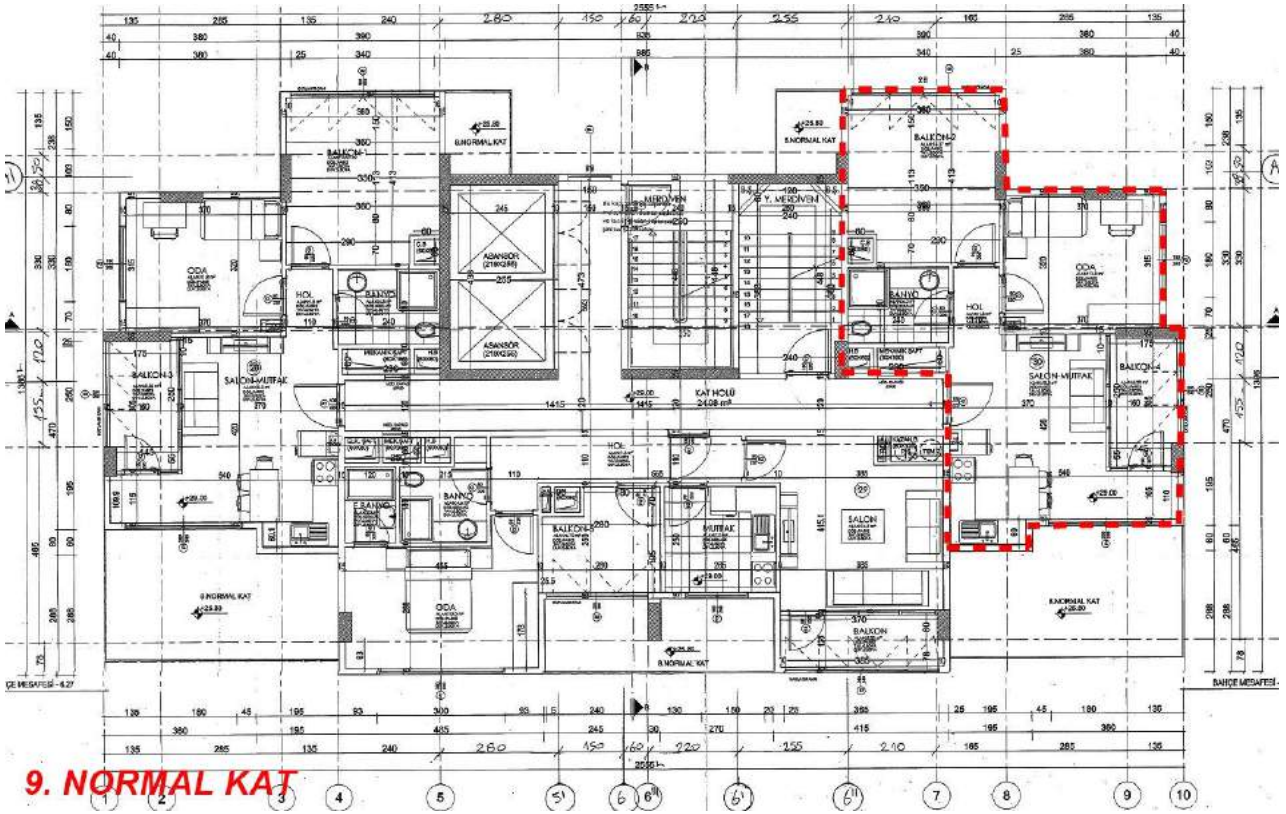
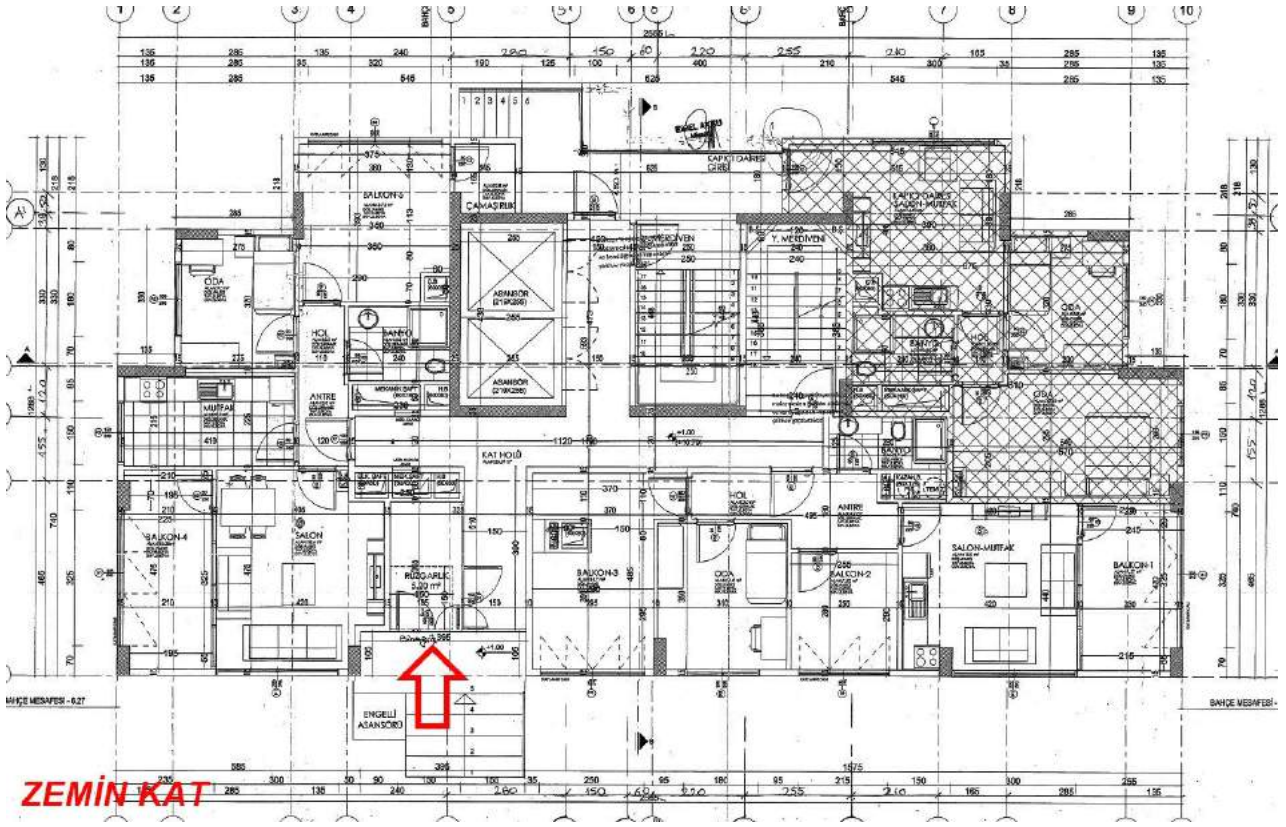


ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

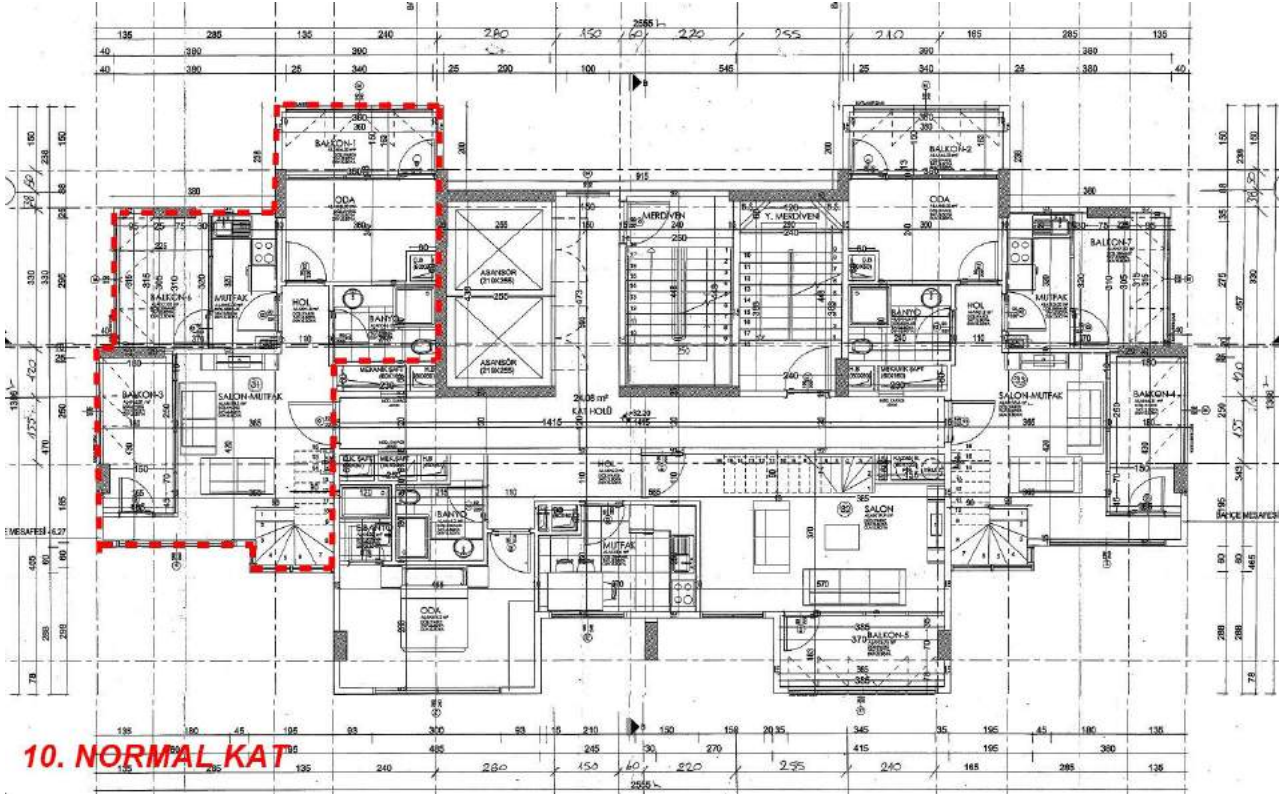


BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ										
BAĞ. B.NO	KATLAR	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİ	ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	NET ALAN	HİSSE	KAT MALIKI	DEĞERİ
1	-1 BODRUM KAT	DAİRE								
2	ZEMİN KAT	DAİRE								
3	ZEMİN KAT	DAİRE								
4	1.NORMAL KAT	DAİRE								
5	1.NORMAL KAT	DAİRE								
6	1.NORMAL KAT	DAİRE								
7	2.NORMAL KAT	DAİRE								
8	2.NORMAL KAT	DAİRE								
9	2.NORMAL KAT	DAİRE								
10	3.NORMAL KAT	DAİRE								
11	3.NORMAL KAT	DAİRE								
12	3.NORMAL KAT	DAİRE								
13	4.NORMAL KAT	DAİRE								
14	4.NORMAL KAT	DAİRE								
15	4.NORMAL KAT	DAİRE								
16	5.NORMAL KAT	DAİRE								
17	5.NORMAL KAT	DAİRE								
18	5.NORMAL KAT	DAİRE								
19	6.NORMAL KAT	DAİRE								
20	6.NORMAL KAT	DAİRE								
21	6.NORMAL KAT	DAİRE								
22	7.NORMAL KAT	DAİRE								
23	7.NORMAL KAT	DAİRE								
24	7.NORMAL KAT	DAİRE								
25	8.NORMAL KAT	DAİRE								
26	8.NORMAL KAT	DAİRE								
27	8.NORMAL KAT	DAİRE								
28	9.NORMAL KAT	DAİRE								
29	9.NORMAL KAT	DAİRE								
30	9.NORMAL KAT	DAİRE								
31	10.NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE								
32	10.NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE								
33	10.NORMAL KAT	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE								
TOPLAM (33) OTUZÜÇ BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR..										

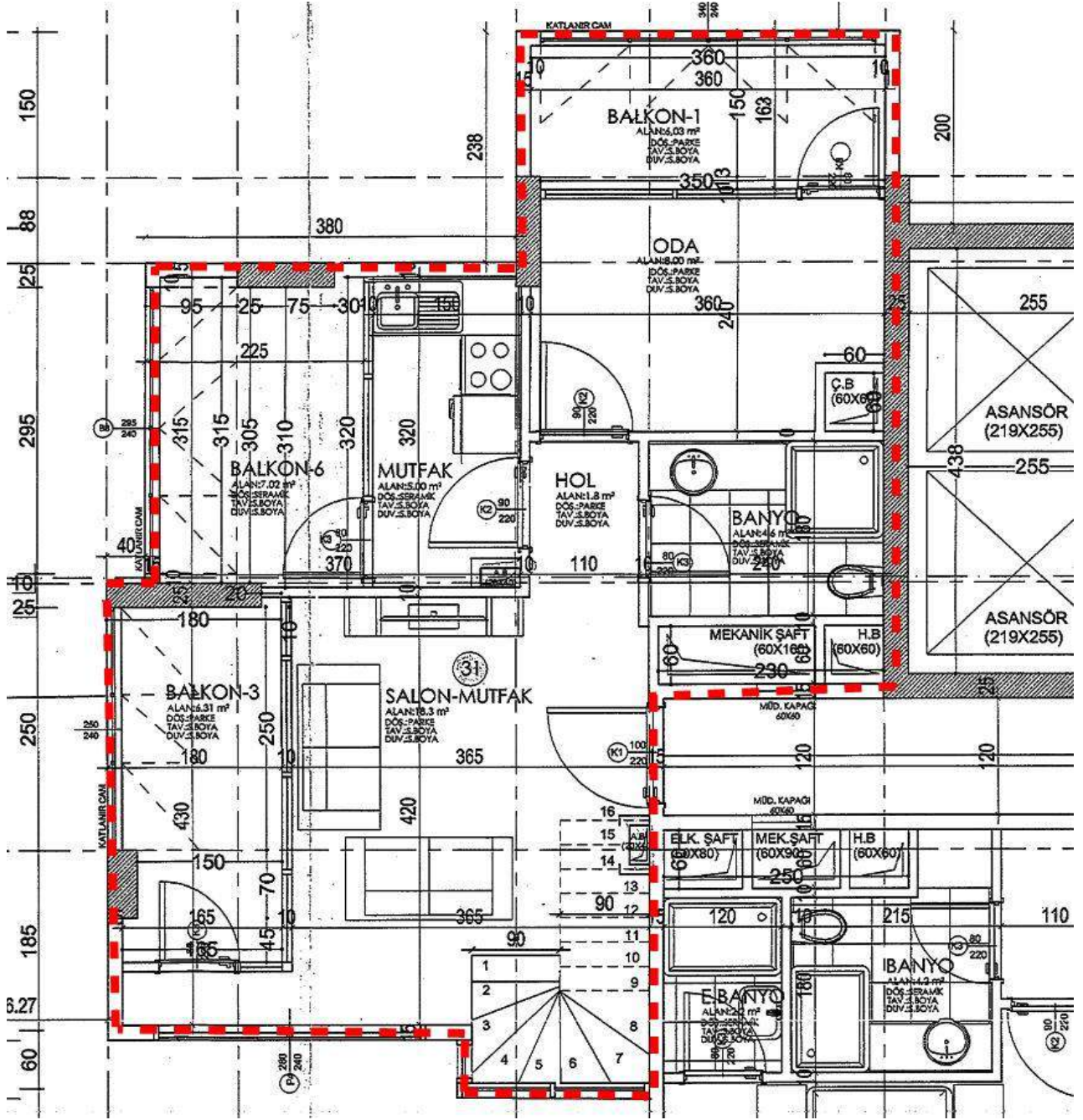
ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



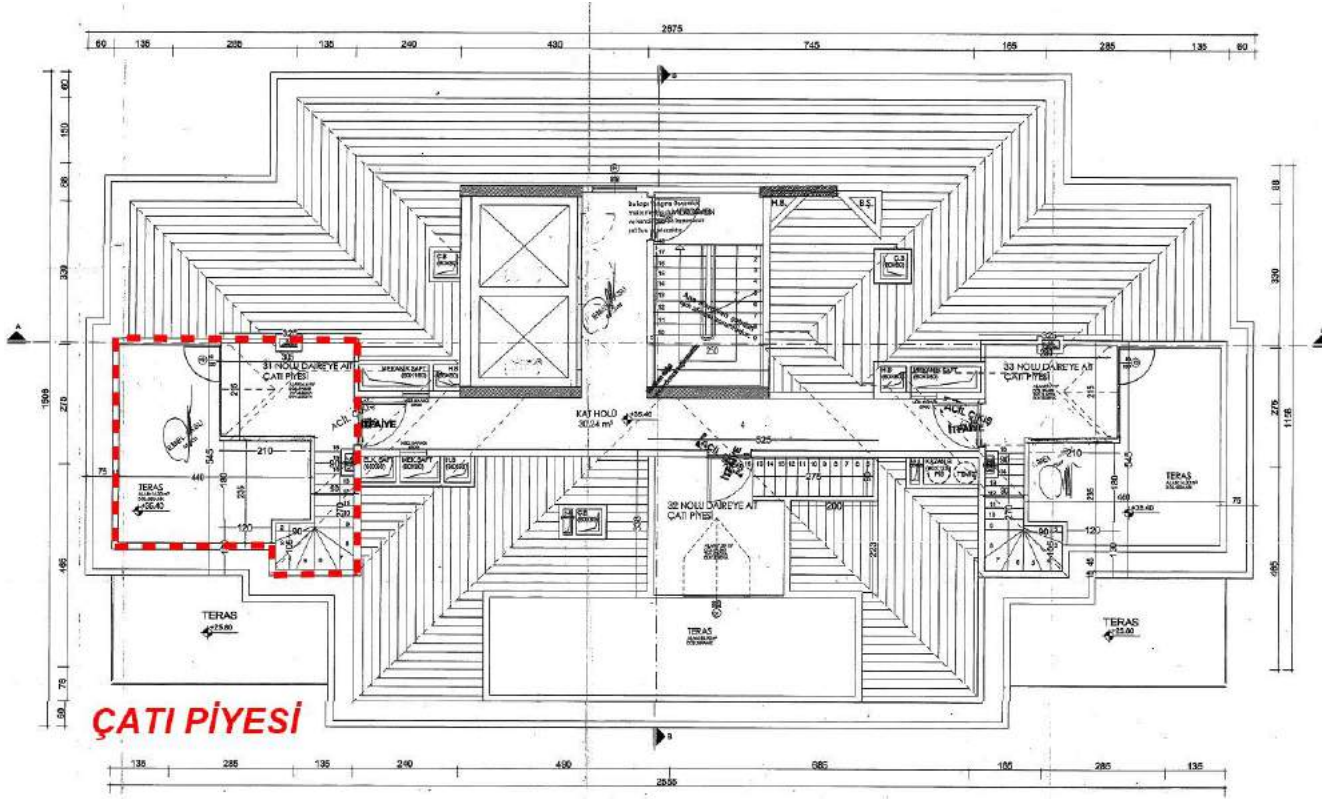
ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



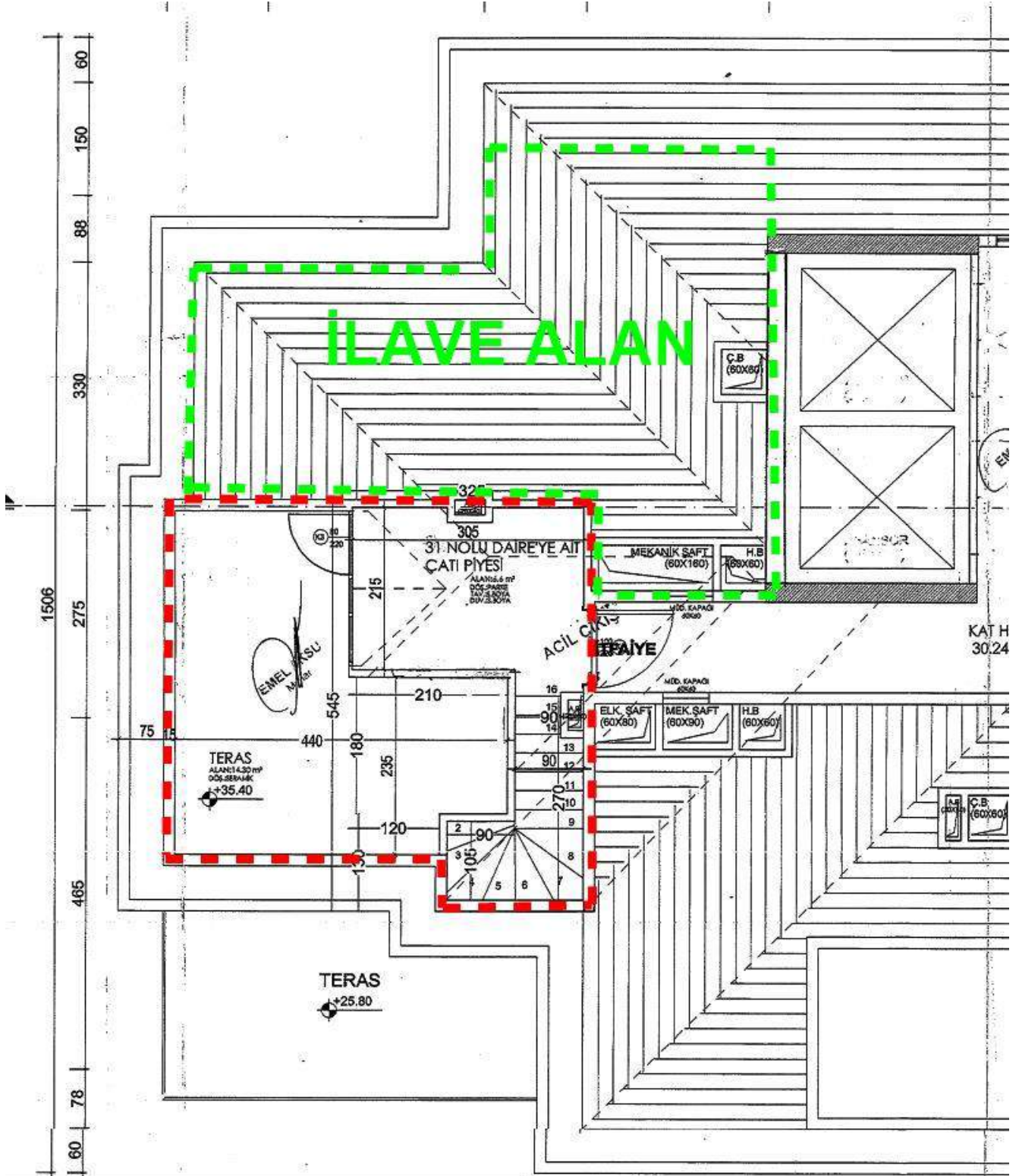
ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



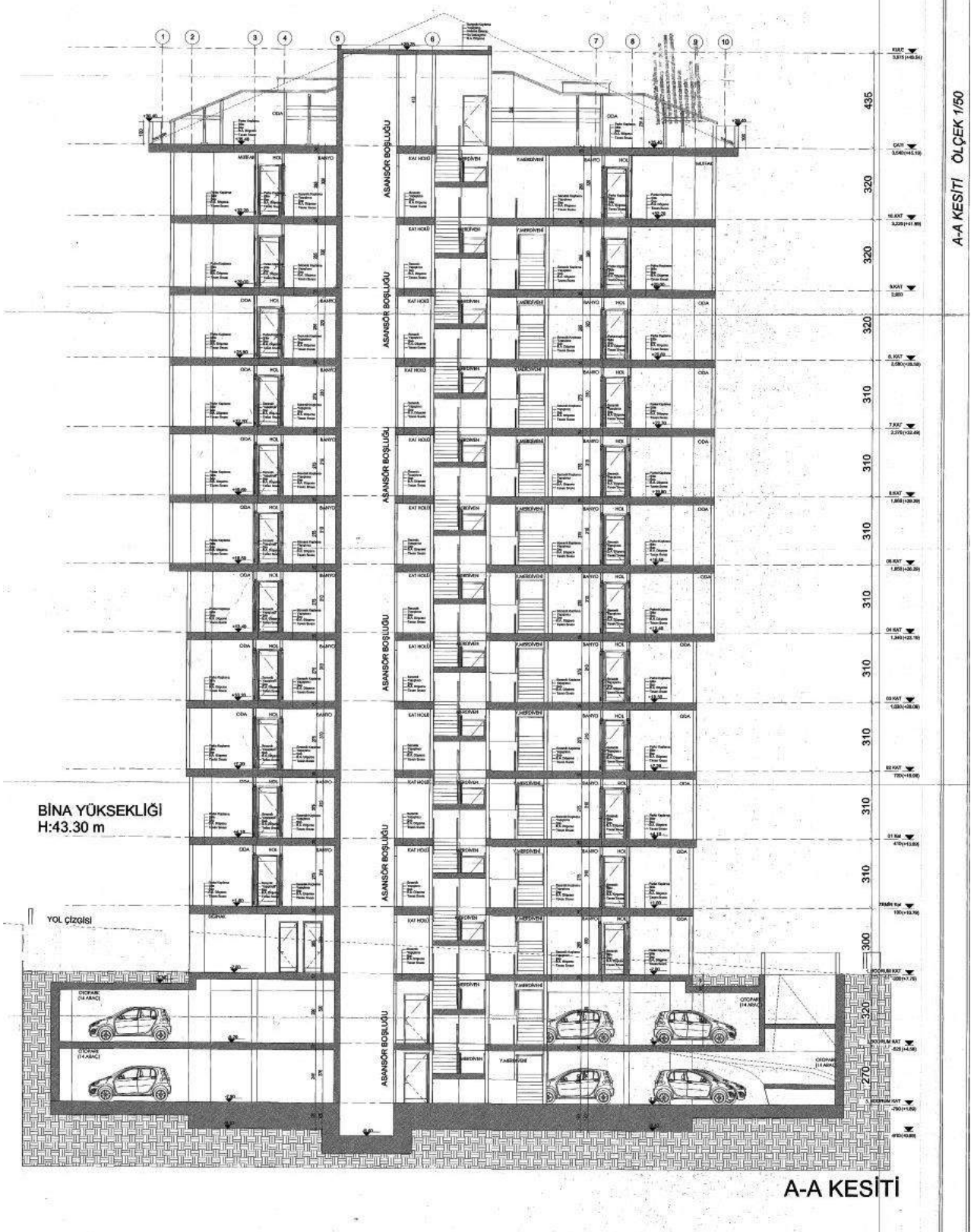
ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



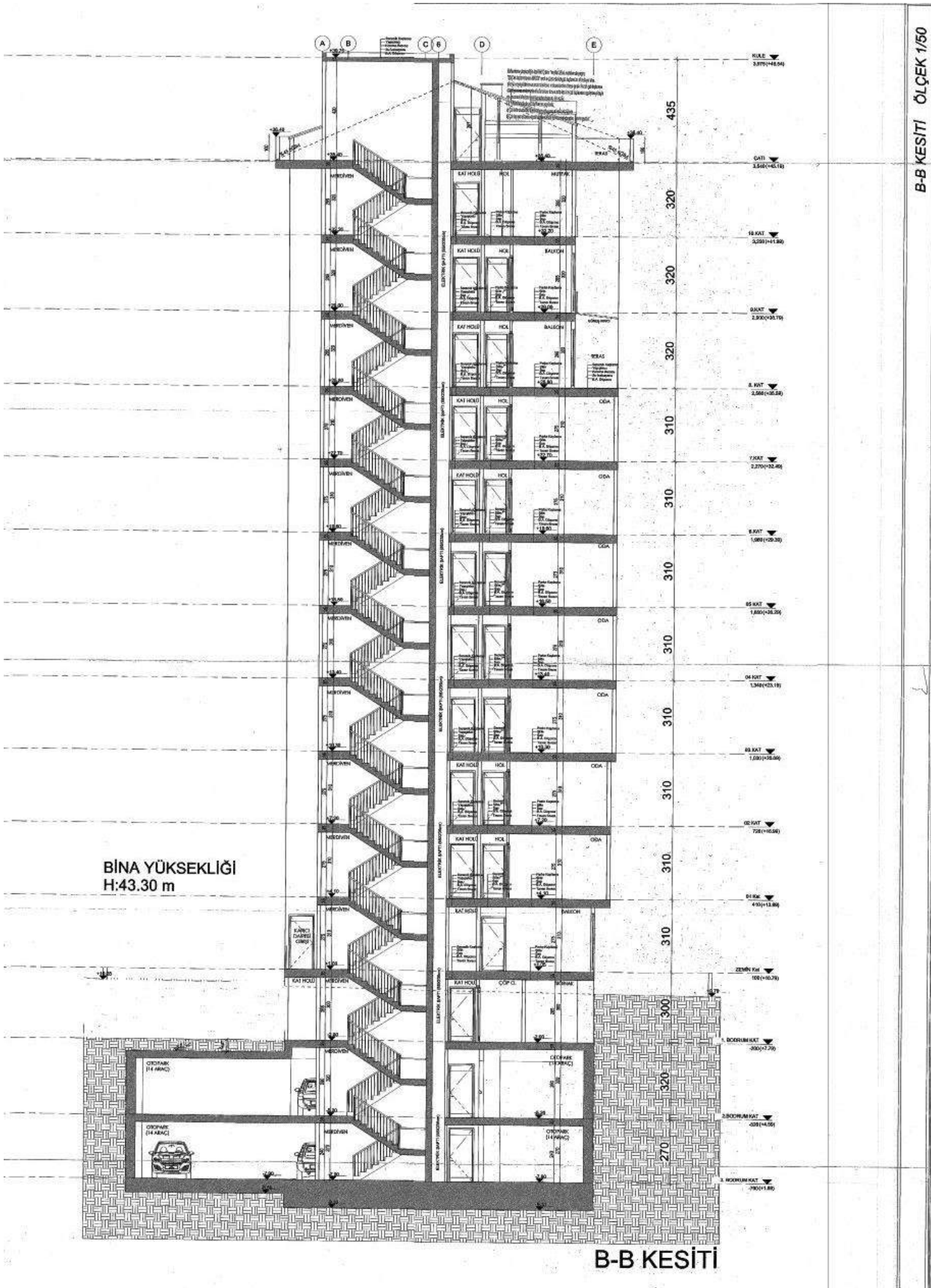
ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

CADDEBOSTAN Mah. ECVET GÜRESİN
Sok. No: 3 -7 / 30 KADIKÖY / İSTANBUL

Bu adrese ait adres kodu:

1098800095

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

CADDEBOSTAN Mah. ECVET GÜRESİN
Sok. No: 3 -7 / 31 KADIKÖY / İSTANBUL

Bu adrese ait adres kodu:

2094164379

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-15:15



Kayıd Oluşturan: İSA ÖMERCAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181820771825	20201224-1537-F00957	77182

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	400/52
Taşınmaz Kimlik No:	95919087	AT Yüzölçüm(m2):	983.04
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9//30
Cilt/Sayfa No:	341/33666	Arsa Pay/Payda:	8598/419200
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 07-12-2018 12:11 - 42821	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 07-12-2018 12:11 - 42821	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 26-04-2017 12:05 - 13927	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
409505653	(SN:8037782) UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 29-12-2017 41450	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VTS8o5N4wvO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-15:14



Kayıd Oluşturan: İSA ÖMERCAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181820771825	20201224-1537-F00957	77182

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	400/52
Taşınmaz Kimlik No:	95919088	AT Yüzölçüm(m2):	983.04
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATIDA PİYESİ OLAN DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10//31
Cilt/Sayfa No:	341/33667	Arsa Pay/Payda:	14210/419200
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BINA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 07-12-2018 12:11 - 42821	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 07-12-2018 12:11 - 42821	-
Beyan	Yönetim Planı : 26/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 26-04-2017 12:05 - 13927	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
409505654	(SN:8037782) UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 29-12-2017 41450	-

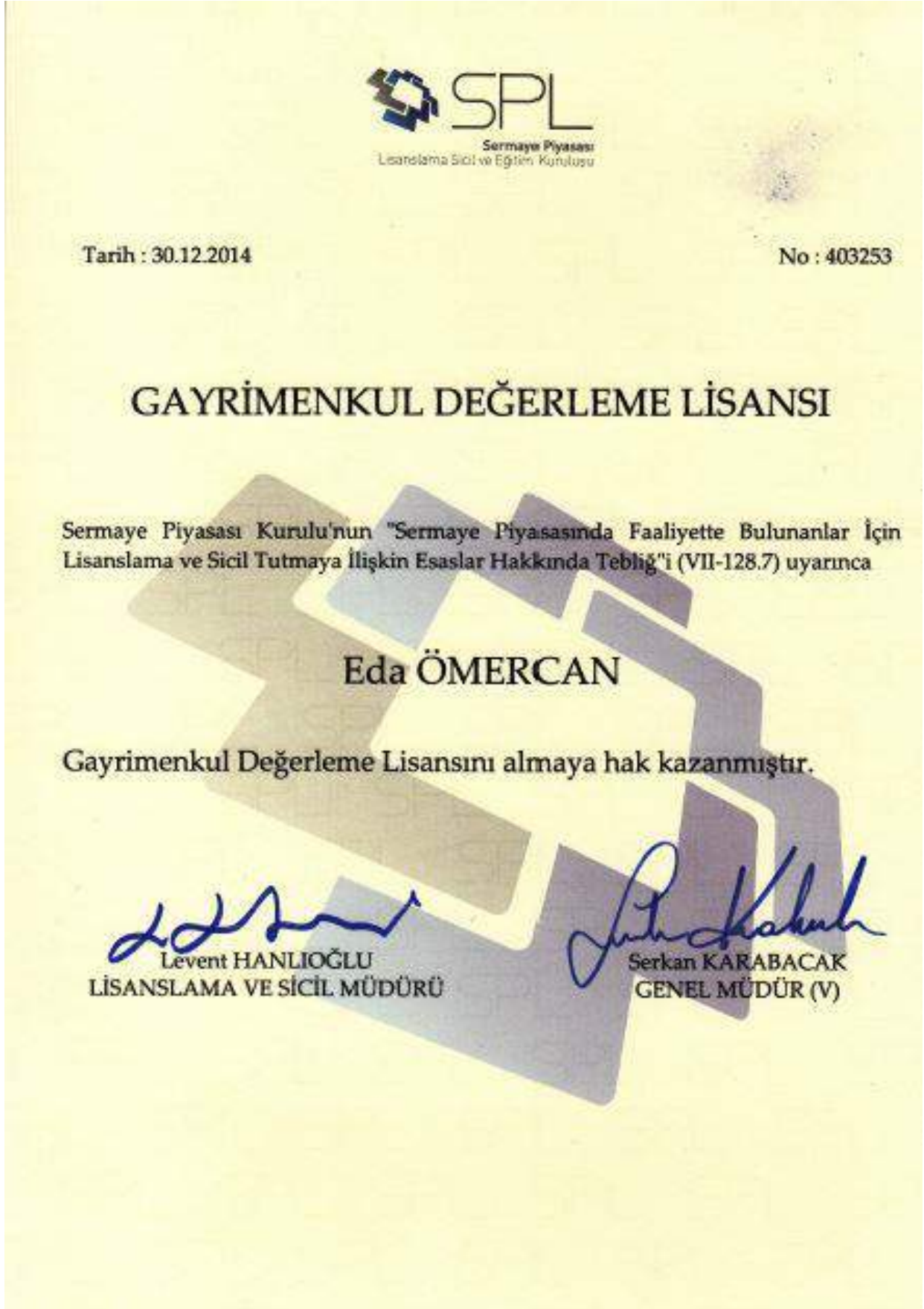
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Cqm5hYERuZ- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

9.3. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



ZİRVE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 09.05.2007

No : 400505

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

İbrahim Halil ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.01.2012

No : 401881

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

Erol BAYRAKTAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila KÖKSAL

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN