

# Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Kadıköy / İSTANBUL**



**Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**Rapor Tarihi : 29.12.2021**  
**Rapor No : 2021\_VAKIF\_GYO\_17**



# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler .....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri .....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi .....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
2.4.	İşin Kapsamı .....	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler 10	
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu .....	10
3.1.2.	Ana Gayrimenkulün Tanımı .....	11
3.1.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri .....	12
3.1.4.	Tapu Kayıtları .....	14
3.1.5.	Takyidat Bilgileri .....	16
3.1.6.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	16
3.1.7.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	18
3.1.8.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	18
3.1.9.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	18
3.1.10.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama .....	18
3.1.11.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....	18
3.1.12.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	19
3.1.13.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	19
3.1.14.	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 .....	19
3.1.15.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	22
4.1.1.	İstanbul İli .....	22
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı .....	22
4.1.3.	Kadıköy İlçesi .....	22
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	23
4.3.	Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	37
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	37
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	37
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	37
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	39
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	39
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	40
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri .....	42
5.1.1.	Maliyet Yöntemi .....	42
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	42
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....	42
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri .....	42
5.3.	Pazar Yaklaşımı .....	43
5.3.2.	Satılık Konut Emsal Tablosu .....	49
5.3.3.	Şerefiyelendirme Çalışması .....	50
5.3.4.	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri .....	51
5.4.	Emsal Krokisi .....	53
5.5.	Takdir Edilen Kira Değerleri .....	53
5.6.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	54
5.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....	54
5.8.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....	54
5.9.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	54

5.10.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	54
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	56
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	56
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	56
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	56
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....	56
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	56
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	57
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	59
7.2.	Nihai Değer Takdiri .....	59
7.3.	Beyan .....	60
Ekler	.....	60

## 1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2021
<b>Rapor Tarihi</b>	29.12.2021
<b>Rapor No</b>	2021_VAKIF_GYO_10
<b>Raporun Türü</b>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşai faaliyetleri devam eden ve kat irtifakı tesis edilmiş Transform Fikirtepe projesi bünyesindeki 2.729 m <sup>2</sup> brüt alanlı 30 adet Bağımsız Bölüm (Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri)
<b>Raporu Talep Eden</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>	Tarik OCAK Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409769 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi:11.10.2021 Sözleşme No: GYO_2021_05
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

### Taşınmazların 29.12.2021 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
<b>Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)</b>	<b>55.000.000</b>
Elli Beş Milyon TL	
<b>Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)</b>	<b>55.550.000</b>
Elli Beş Milyon Beş Yüz Elli Bin TL	
<b>Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)</b>	<b>52.323.700</b>
Elli İki Milyon Üç Yüz Yirmi Üç Bin Yedi Yüz TL	
<b>Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)</b>	<b>52.846.937</b>
Elli İki Milyon Sekiz Yüz Kırk Altı Bin Dokuz Yüz Otuz Yedi TL	

## **BÖLÜM 2**

### **KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

## 2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

**Şirket Unvanı** : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi** : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

## 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.4. İŞİN KAPSAMI

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi’nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşai faaliyetleri devam eden ve kat irtifakı tesis edilmiş Transform Fikirtepe projesi bünyesindeki 2.729 m<sup>2</sup> brüt alanlı 30 adet Bağımsız Bölümlerin (Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.



# BÖLÜM 3

**GAYRİMENKULÜN  
YASAL DURUMUNA  
İLİŞKİN BİLGİLER**

### 3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, Yumurtacı Abdi Bey Caddesi Transform Fikirtepe projesinde konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan D100 (E5) Otoyolu üzerinden Güneydoğu yönünde ilerlerken sağ tarafta konu taşınmazların bulunduğu Projeye ulaşılır. Ulaşım; Metro – Metrobüs – Otobüs gibi toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge karma yapıda bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan site nizami meskûn yapılar ve değerlendirme konusu taşınmazlar gibi yapıyı devam eden karma projeler bulunmaktadır. Kadıköy İlçesi; Kuzeyinde Üsküdar, Doğusunda Ataşehir, Güneydoğusunda Maltepe ilçelerine komşudur.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge ile yakın çevresinde, çok sayıda benzer nitelikte bitmiş veya yapıyı devam eden karma ve konut projesi yer almaktadır. Ayrıca, Akasya AVM, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Ahmet Sani Gezici Anadolu Lisesi, Fenerbahçe Fikirtepe Tesisleri, Göztepe Metro İstasyonu gibi bölgeyi belirleyen yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların etrafında markalı konut projelerinin yanı sıra orta gelir grubunun ikame ettiği konut dokusu da bulunmaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.



### 3.1.2. ANA GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Transform Fikirtepe projesi blok nizam halinde betonarme karkas tarzında 2 parsel üzerinde toplam 4 adet bloktan oluşmakta olup 3412 ada 4 parsel üzerinde; A ve B bloklar, 3412 ada 3 parsel üzerinde ise; C ve D bloklar yer almaktadır. Toplamda 4 bloktan oluşan Transform Fikirtepe projesinde; 850 adet mesken, 230 adet home ofis ve 12 ticari üniteyle beraber toplam 1080 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Transform Fikirtepe Projesi'nde, 2'si açık 2'si açılır kapanır nitelikte olmak üzere 4 adet yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, voleybol, basketbol ,futbol sahaları, tenis kortu, sauna, hamam ve buhar odası. 24 saat güvenlik, çok amaçlı sosyal tesis alanı, yürüyüş alanları ve özel peyzaj düzenlemesi gibi sosyal donatı alanları planlanmıştır. Her blokta 4 yolcu ve 1 servis olmak üzere 5'erden toplam 20 adet asansör bulunmaktadır.

Bağımsız Bölüm tipleri, 43 metrekareden başlayıp 271 metrekareye varan boyutlarla, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak farklı tasarımlarla sunuluyor. Tamamlanmamış proje olan Transform Fikirtepe oturuma başlanmamıştır.

**C BLOK;** mimari projesine göre ve mahallinde 6 bodrum + zemin + 23 normal kat olmak üzere 30 kattan oluşmaktadır. 3., 4., 5. ve 6. bodrum katlarda bloğa ait kapalı otopark, 2. bodrum katta ticari üniteler bulunur iken 1. bodrum kat itibarıyla konut nitelikli üniteler başlamakta olup zemin kat ile beraber 23 normal kat dahil toplam 25 katın konut kullanımına ayrıldığı tespit edilmiştir. Blok girişi, 1. bodrum kattan sağlanmakta olup 5 adet ofis-işyeri ve 247 adet konut olmak üzere toplam 252 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar C Bloкта 13, 14 ve 15. katlarda yer almaktadır. Yerinde yapılan incelemeler ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların %80 oranında tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.



### 3.1.3. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

**C Blok 160 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 161 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,01 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 162 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 90,13 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 163 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,50 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 164 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 165 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 166 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,72 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 167 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon ve depo bölümlerinden oluşmakta olup brüt 119,61 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 168 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 106,97 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 169 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 170 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 171 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,03 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 172 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 90,13 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 173 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,50 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 174 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 175 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 176 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,72 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 177 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon ve depo bölümlerinden oluşmakta olup brüt 119,61 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 178 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 106,97 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 179 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 180 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 181 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,03 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 182 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 90,13 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 183 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,50 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 184 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 185 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 186 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,72 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 187 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon ve depo bölümlerinden oluşmakta olup brüt 119,61 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 188 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 106,97 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 189 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

#### 3.1.4. TAPU KAYITLARI

<b>İli</b>	İSTANBUL	<b>Blok No</b>	Tablo 1
<b>İlçesi</b>	KADIKÖY	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	Tablo 1
<b>Mahallesi</b>	MERDİVENKÖY	<b>Bağımsız Bölümün Katı</b>	Tablo 1
<b>Köyü</b>	-	<b>Bağımsız Bölümün Niteliği</b>	Tablo 1
<b>Sokağı</b>	-	<b>Arsa Payı</b>	Tablo 1
<b>Mevki</b>	-	<b>Cilt No</b>	Tablo 1
<b>Niteliği</b>	ARSA	<b>Sahife No</b>	Tablo 1
<b>Pafta No</b>		<b>Edinme Tarihi</b>	Tablo 1
<b>Ada</b>	3412	<b>Edinme Yevmiye No</b>	Tablo 1
<b>Parsel</b>	3	<b>Zemin Tipi</b>	Kat İrtifakı
<b>Yüzölçümü</b>	7.813,31 m <sup>2</sup>		

**Tablo 1**

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Malikler*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
KONUT	95863314	93759720000	C	13.KAT	160	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37733	31-01-2019
KONUT	170423670	93759720000	C	13.KAT	161	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37734	31-01-2019
KONUT	188176135	93759720000	C	13.KAT	162	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37735	31-01-2019
KONUT	99413807	93759720000	C	13.KAT	163	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37736	31-01-2019
KONUT	134918738	93759720000	C	13.KAT	164	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37737	31-01-2019
KONUT	134918738	93759720000	C	13.KAT	165	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37738	31-01-2019
KONUT	99413807	93759720000	C	13.KAT	166	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37739	31-01-2019
KONUT	250309764	93759720000	C	13.KAT	167	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37740	31-01-2019
KONUT	223681066	93759720000	C	13.KAT	168	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37741	31-01-2019
KONUT	95863314	93759720000	C	13.KAT	169	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37742	31-01-2019
KONUT	95863314	93759720000	C	14.KAT	170	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37743	31-01-2019
KONUT	170423670	93759720000	C	14.KAT	171	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37744	31-01-2019
KONUT	188176135	93759720000	C	14.KAT	172	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37745	31-01-2019
KONUT	99413807	93759720000	C	14.KAT	173	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37746	31-01-2019
KONUT	134918738	93759720000	C	14.KAT	174	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37747	31-01-2019
KONUT	134918738	93759720000	C	14.KAT	175	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37748	31-01-2019
KONUT	99413801	93759720000	C	14.KAT	176	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37749	31-01-2019
KONUT	250309764	93759720000	C	14.KAT	177	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37750	31-01-2019
KONUT	223681066	93759720000	C	14.KAT	178	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37751	31-01-2019
KONUT	95863314	93759720000	C	14.KAT	179	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37752	31-01-2019
KONUT	95863314	93759720000	C	15.KAT	180	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37753	31-01-2019
KONUT	170423670	93759720000	C	15.KAT	181	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37754	31-01-2019
KONUT	188176135	93759720000	C	15.KAT	182	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37755	31-01-2019
KONUT	99413807	93759720000	C	15.KAT	183	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37756	31-01-2019
KONUT	134918738	93759720000	C	15.KAT	184	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37757	31-01-2019
KONUT	134918738	93759720000	C	15.KAT	185	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37758	31-01-2019
KONUT	99413807	93759720000	C	15.KAT	186	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37759	31-01-2019
KONUT	250309764	93759720000	C	15.KAT	187	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37760	31-01-2019
KONUT	223681066	93759720000	C	15.KAT	188	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37761	31-01-2019
KONUT	95863314	93759720000	C	15.KAT	189	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3515	380	37762	31-01-2019

### 3.1.5. TAKYİDAT BİLGİLERİ

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sisteminde 29.11.2021 tarih ve saat 17.29 itibariyle yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- (müştereke) Yönetim Planı: 11/01/2019 (yevmiye numarası:29425, Yönetim Planının Belirtilmesi)
- (müştereke) 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (yevmiye numarası:3515, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)

Şerhler Hanesinde:

- (müştereke) HALDIZ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİC.A.Ş. LEHİNE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ŞERHİ  
30/4/2013 tarih 12343 yevmiye  
21/6/2013 tarih 18261 yevmiye  
28/6/2013 tarih 18982 yevmiye  
19/7/2013 tarih 21304 yevmiye  
25/11/2013 tarih 31944 yevmiye  
27/3/2014 tarih 9109 yevmiye  
12/6/2014 tarih 17529 yevmiye  
17/6/2014 tarih 18128 yevmiye  
2/7/2014 tarih 19847 yevmiye  
16/9/2014 tarih 26986 yevmiye  
25/12/2014 tarih 38319 yevmiye  
1/7/2015 tarih 21475 yevmiye (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)

-0,01-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yevmiye numarası: 39023, TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 1 KRŞ. Bedelinde 99 yıllığına kira sözleşmesi)

### 3.1.6. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Konu taşınmazlar için Web Tapu sistem üzerinde 31.01.2019 tasdik tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir.

**Yeni Yapı Ruhsatı:** 24.10.2016 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri, 19143,97 m2 inşaat alanı için alınmıştır. Vakıf GYO'dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir.

Konu taşınmazların 3412 ada konumlu olduğu parsel için İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yazılı başvuru yapılmış olup cevabi yazıda;

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; 6306 sayılı Kanun ve Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesinin 97(ı) ile 102/ (e) maddeleri hükümleri uyarınca 25.02.2021-07.04.2021 tarihlerinde Bakanlığımızca onaylanarak İl Müdürlüğümüzce askı/ilan işlemleri yapılan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu, 3412 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "K rumuzlu, Yeçok:80m" yapılaşma koşulunda "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olduğu, imar planı plan notlarının "Özel Hükümler" başlıklı bölümünün 1.maddesinde K rumuzlu Ticaret+Konut Alanlara ilişkin "1. K Rumuzlu Ticaret+Konut Alanlarında; bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları geçerli olup, yeni yapı ve tadilat ruhsatları için bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatlarında ve eki projelerde belirtilen emsale esas inşaat alanına ve ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılabileceği gibi yürürlükte olan yönetmeliğin lehte olan hükümleri de kullanılabilir. Ancak emsale esas alanlara ilave olarak iskan edilebilir alan üretilemez, mevcut iskan edilebilir alan büyüklüğü artırılmaz." hükümlerinin bulunduğu hususları tespit edilmiştir.





T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-20852321-310.03-2482353

20.12.2021

Konu : 3412 ada 3 parsel İmar Durumu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.NE  
Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye İSTANBUL

İlgi : 24.11.2021 tarihli ve 2093665 sayılı başvuru.

İlgi başvuru ile İlimiz, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi 3412 ada 3 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisinin verilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; 6306 sayılı Kanun ve Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Karamamesinin 97(ı) ile 102/ (e) maddeleri hükümleri uyarınca 25.02.2021-07.04.2021 tarihlerinde Bakanlığımızca onaylanarak İl Müdürlüğümüzce askı/ilan işlemleri yapılan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu, 3412 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "K rumuzlu, Yençok:80m" yapılaşma koşulunda "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olduğu, imar planı plan notlarının "Özel Hükümler" başlıklı bölümünün 1.maddesinde K rumuzlu Ticaret+Konut Alanlarına ilişkin "1. K Rumuzlu Ticaret+Konut Alanlarında; bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları geçerli olup, yeni yapı ve tadilat ruhsatları için bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatlarında ve eki projelerde belirtilen emsale esas inşaat alanına ve ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılabileceği gibi yürürlükte olan yönetmeliğin lehte olan hükümleri de kullanılabilir. Ancak emsale esas alanlara ilave olarak iskan edilebilir alan üretilemez, mevcut iskan edilebilir alan büyüklüğü artırılmaz." hükümlerinin bulunduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yalçın TÜRKÖĞLU  
İl Müdürü a.  
İl Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A42180AF-9CC6-481F-B1E7-8BE6C9AEF89C  
İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü Barbaros Mn. Begonya Sk. No:9A 34746  
Ataşehir/İSTANBUL  
Tel: 0216 687 4400 Faks: 0216 687 4406 e-posta: istanbul@csb.gov.tr  
Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> KEP: [istanbulcevrevesehir@isut.kep.tr](mailto:istanbulcevrevesehir@isut.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Tuğba EREZ  
Harita Mühendisi



### **3.1.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### **3.1.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazlar 31.01.2019 tarihinde Kat İrtifakı işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş' ne tescil edilmiştir.

### **3.1.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Konu taşınmazların 3412 ada konumlu olduğu parsel için İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yazılı başvuru yapılmış olup cevabi yazıda;

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; 6306 sayılı Kanun ve Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesinin 97(ı) ile 102/ (e) maddeleri hükümleri uyarınca 25.02.2021-07.04.2021 tarihlerinde Bakanlığımızca onaylanarak İl Müdürlüğümüzce askı/ilan işlemleri yapılan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu, 3412 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "K rumuzlu, Yençok:80m" yapılaşma koşulunda "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olduğu, imar planı plan notlarının "Özel Hükümler" başlıklı bölümünün 1.maddesinde K rumuzlu Ticaret+Konut Alanlara ilişkin "1. K Rumuzlu Ticaret+Konut Alanlarında; bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları geçerli olup, yeni yapı ve tadilat ruhsatları için bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatlarında ve eki projelerde belirtilen emsale esas inşaat alanına ve ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılabileceği gibi yürürlükte olan yönetmeliğin lehte olan hükümleri de kullanılabilir. Ancak emsale esas alanlara ilave olarak iskan edilebilir alan üretilemez, mevcut iskan edilebilir alan büyüklüğü artırılmaz." hükümlerinin bulunduğu hususları tespit edilmiştir.

### **3.1.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazlar yetki birimi olarak İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne bağlı olup ilgili kurumdan alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların yer aldığı parsel için alınmış herhangi olumsuz kayıt bulunmadığı belirtilmiştir.

### **3.1.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu olan 30 adet bağımsız bölüm için ayrı ayrı düzenlenmiş 09.05.2018 tarihli, Vakıf GYO A.Ş. (Alıcı) ve Obaköy Haldız Adi Ortaklığı (Satıcı) arasında toplam 24.000.000,-TL (KDV Hariç) bedelli Satış Vaadi Sözleşmeleri imzalanmıştır. Sözleşmeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Ayrıca konu taşınmaz için tapu şerhinde görüldüğü üzere HALDIZ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİC.A.Ş. ile OBAKÖY HALDIZ ADI ORTAKLIĞI arasında "Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, VAKIF GYO A.Ş. sözleşmenin tarafı olmadığı için sözleşmeye raporda yer verilmemiştir.

### **3.1.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesi mevcut değildir. Vakıf GYO'dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir. Vakıf GYO'dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir.

#### **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.Bölüm Projeler ve Yapı İzin Belgeleri- Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler madde 54'e göre;**

(1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.

(2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.

(4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.

(5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

(6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. (Ek cümle:RG-11/7/2021-31538) Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.

### **3.1.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesi mevcut değildir. Süresi dolmuş ruhsat için değerlendirme konusu taşınmazların yapı denetimi İçerenköy Mah. Bahçelerarası Sk. No:31 İç Kapı No:3 Ataşehir / İSTANBUL adresinde yer alan Vektör Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

### **3.1.14. 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**

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti 'Pazar Yaklaşımı Yöntemi' ve 'Maliyet Yöntemi' kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların 24.10.2016 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre değerlendirilmiştir. Ancak 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir.

### **3.1.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

##### 4.1.1. İstanbul İli



Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletininin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve

Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

##### 4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726

##### 4.1.3. Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesidir. Anadolu Yakası'nın güneybatısında 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, Acıbadem, Bostancı, Caddebostan, Caferağa, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Hasanpaşa, Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedit, Suadiye ve Zühtüpaşa mahalleleridir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; 2019 yılı sonu itibari ile Kadıköy nüfusu yüzde 5,25 artış hızıyla 458.638 kişiden 482.713 kişiye ulaşmış olup ilçe nüfusunun 218.465'i erkek, 264.248'i kadındır.

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.

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.

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy İlçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşır.

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

İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy - Tavşantepe metrosu (M4 hattı) geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır.

#### **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları

endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

**Kaynak: TÜİK \*4.Çeyrek sonu verisidir. \*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)**



## Yıllık Enflasyon\*

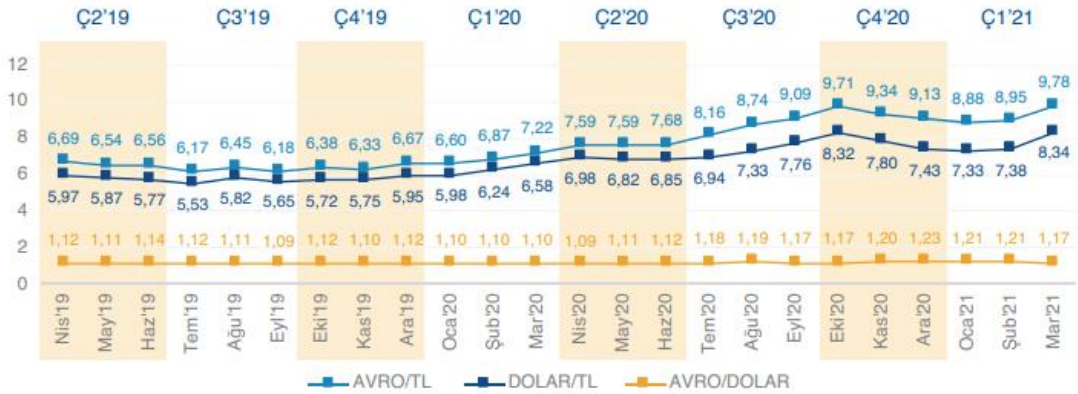


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## Döviz Kuru\*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

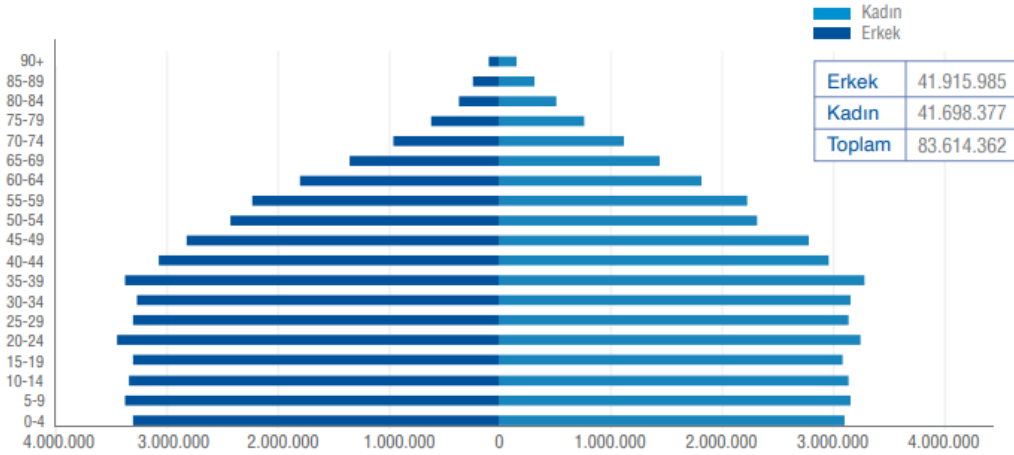
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>İstanbul</b>	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
<b>Ankara</b>	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
<b>İzmir</b>	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
<b>Bursa</b>	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
<b>Antalya</b>	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

## Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

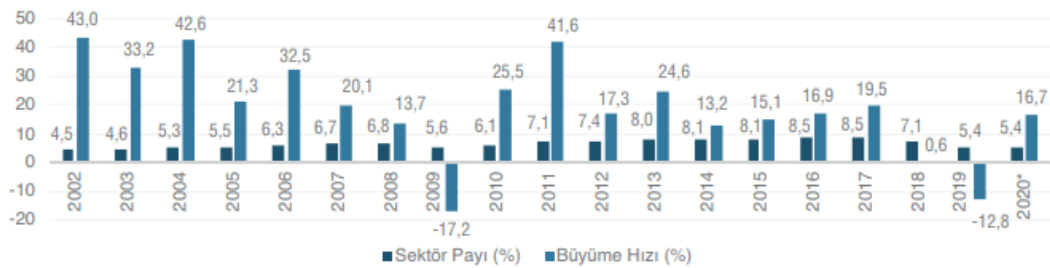


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

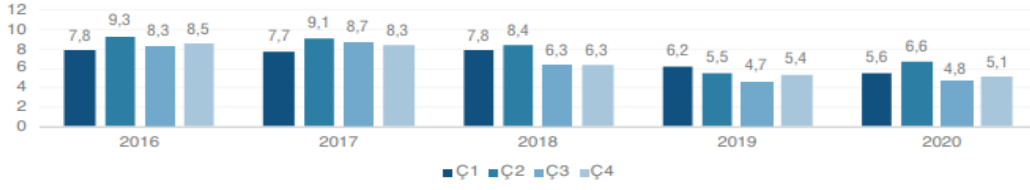


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK  
\*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

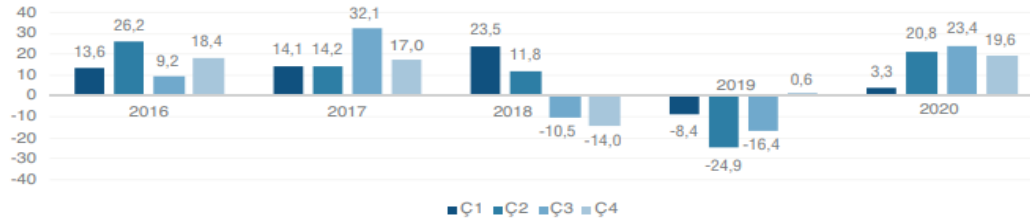
## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*

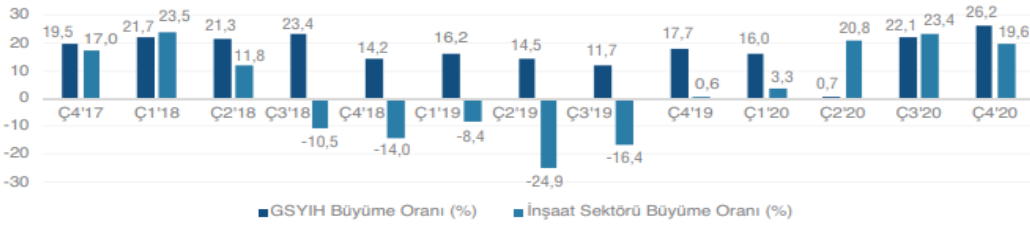


Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

\*\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)\*



Kaynak: TÜİK

\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647

adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

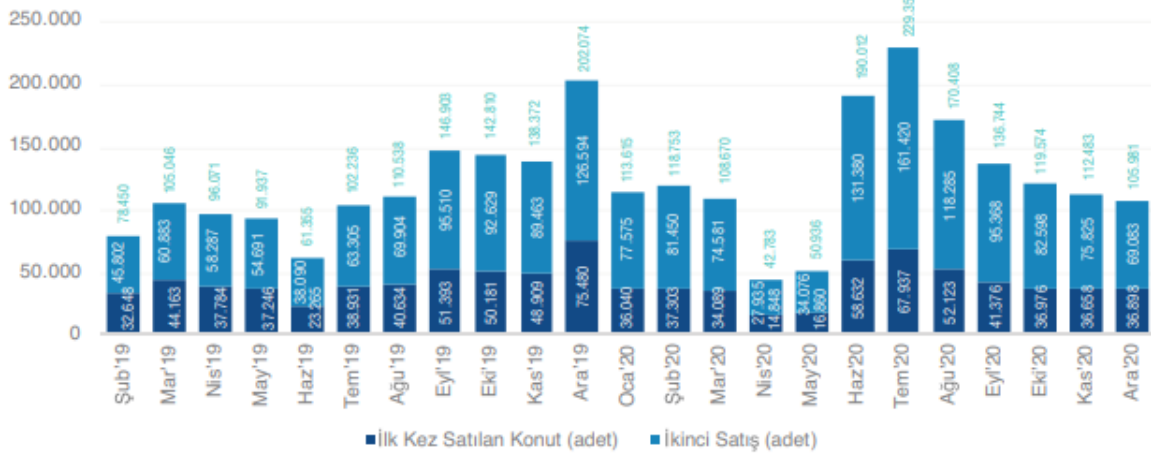
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>	<b>33,5</b>
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

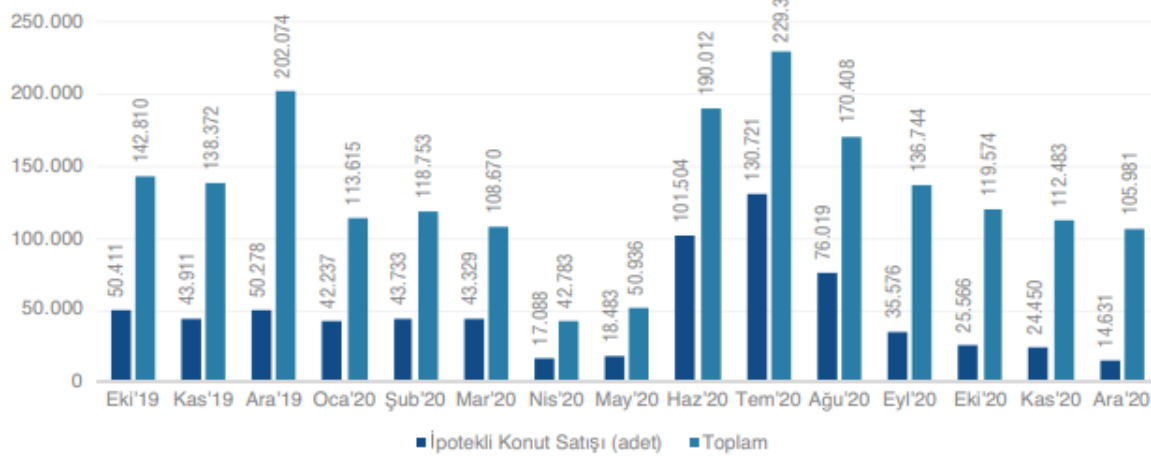


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları

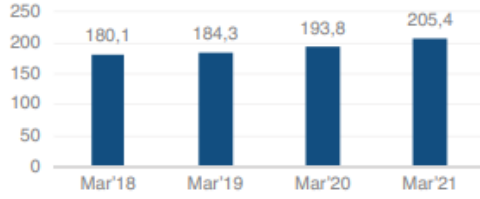


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

### REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

**205,4**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**0,30%**

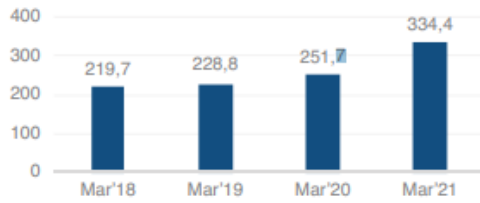
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**7,72%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**103,80%**

### REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)\*\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

**334,4**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**2,96%**

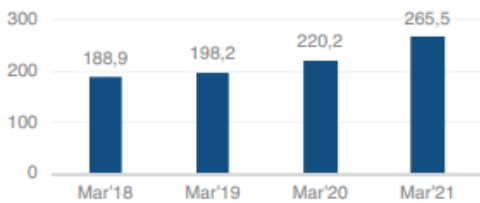
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**27,64%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**213,10%**

### REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)\*\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

**265,5**

Aylık Nominal  
Değişim (%)

**1,59%**

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

**19,05%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

**156,20%**

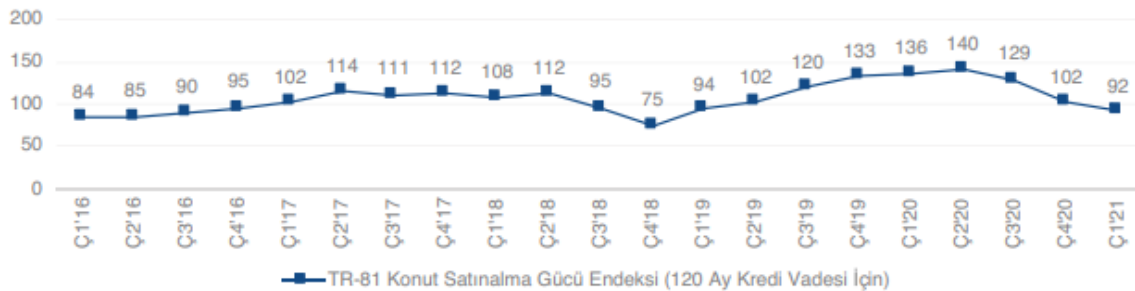
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

\*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

\*\*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

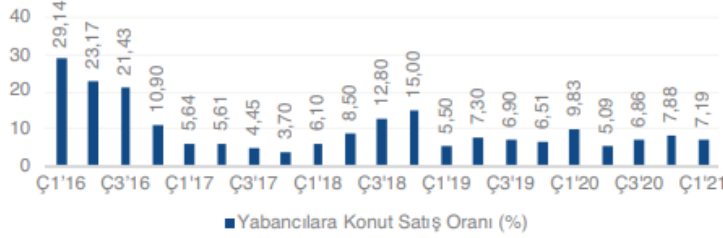
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



— TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

## Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

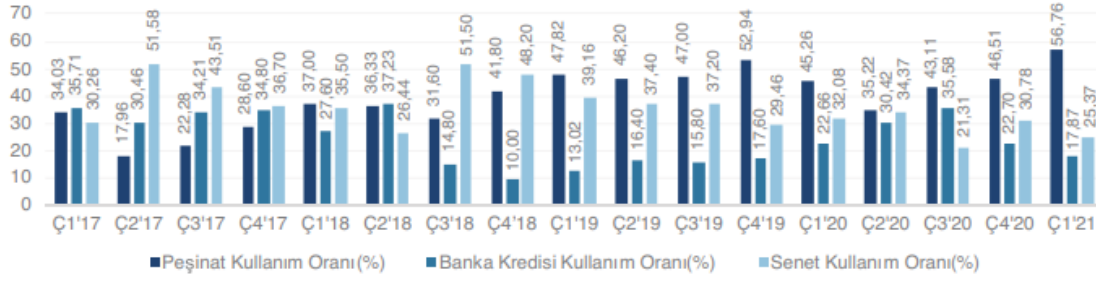
### Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

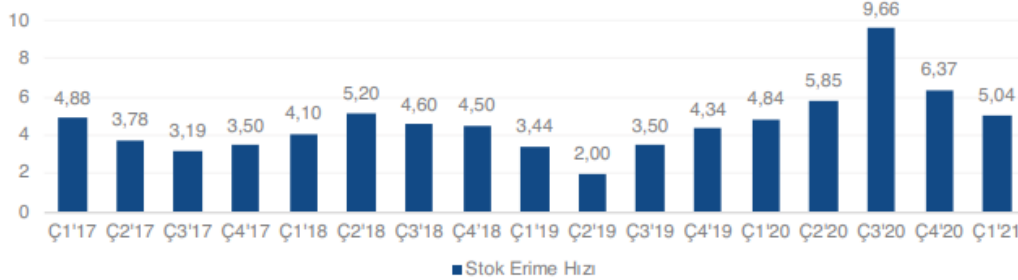
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

### Ödeme Yöntemleri



Kaynak: REIDIN

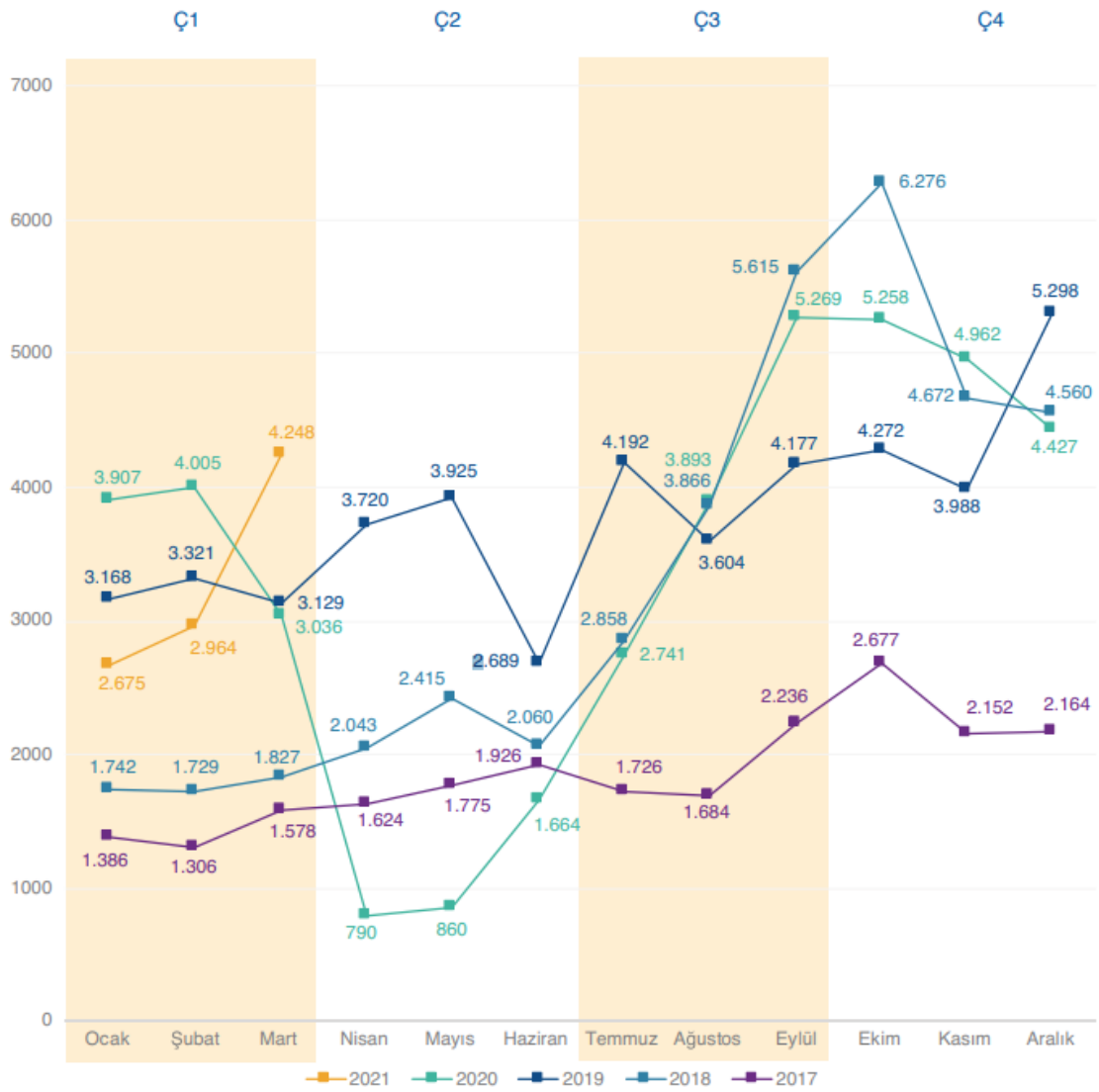
### Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN



## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



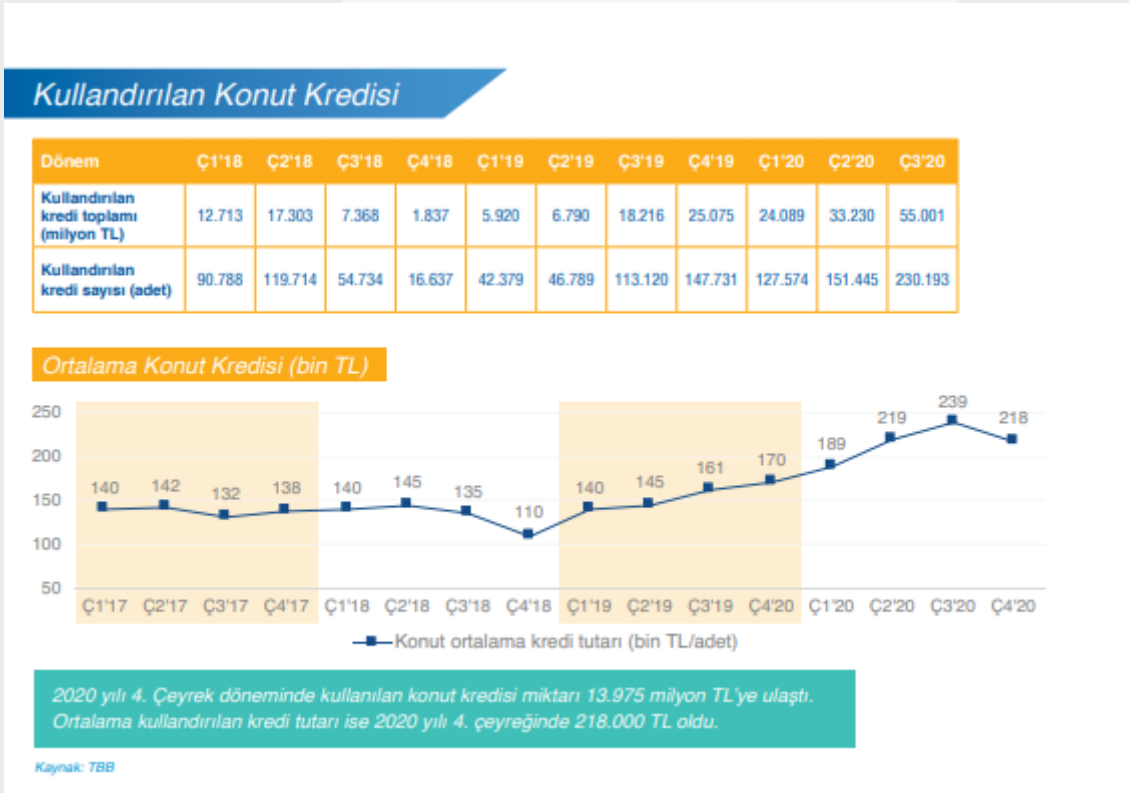
Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyümeye ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

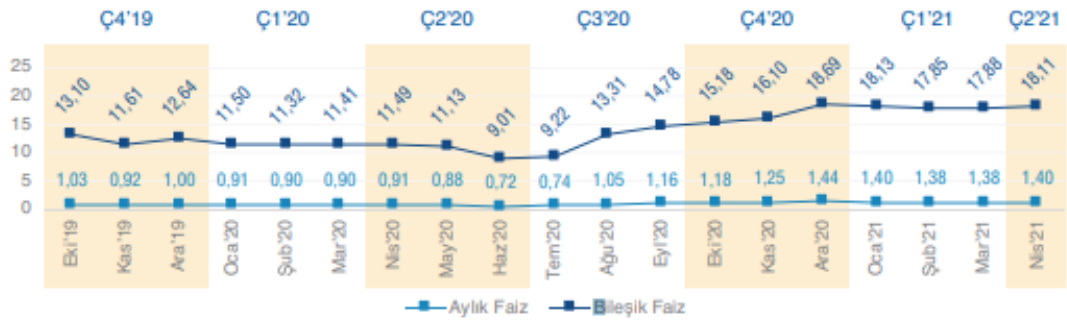
## KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



### Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

### Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

\*\*27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

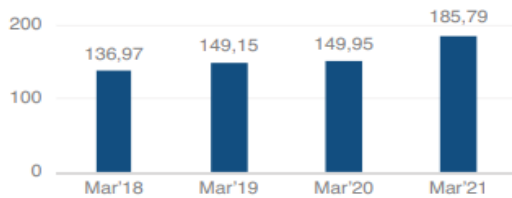
## En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk  
\*Ç1'21 sonu verisidir.  
\*\*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

## Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)\*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

##### 4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Ulaşım akslarına yakın konumda yer almaları

##### 4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Projede ruhsat süresini dolmuş olması

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

**C Blok 160 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 161 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,01 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 162 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 90,13 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 163 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,50 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 164 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 165 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 166 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,72 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 167 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon ve depo bölümlerinden oluşmakta olup brüt 119,61 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 168 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 106,97 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 169 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 170 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 171 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,03 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 172 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 90,13 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 173 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,50 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 174 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 175 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 176 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,72 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 177 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon ve depo bölümlerinden oluşmakta olup brüt 119,61 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 178 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 106,97 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 179 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 180 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 181 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,03 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 182 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 90,13 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 183 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,50 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 184 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 185 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 64,20 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 186 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,72 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 187 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon ve depo bölümlerinden oluşmakta olup brüt 119,61 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 188 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 3+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol, balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 106,97 m2 kullanım alanıdır.

**C Blok 189 Numaralı Bağımsız Bölüm**, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanıdır.

#### **4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

#### **4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesi mevcut değildir. Vakıf GYO'dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir. Vakıf GYO'dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl

Müdürlüğü'ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir.

**4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar konut nitelikli kullanıma sahip olup arsa kullanımı bulunmamaktadır .



# BÖLÜM 5

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, 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 hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

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

### 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.


## 5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri


Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazların nihai değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.


### 5.3. Pazar Yaklaşımı


Bu değerlendirme çalışmasında mülkiyeti Vakıf GYO'ya ait olan 30 adet mesken nitelikli taşınmazın tamamlanması halindeki değerine ulaşmak için Pazar Yaklaşımı ve taşınmazların mevcut durum değeri için Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.


#### 5.3.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri

PROJENİN ADI: ELİTE CONCEPT			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	SUA İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Proje Yer Alan Nitelikler	Konut - İş yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	13.329		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	-		
Konu-Rezidans	785		
Dükkan-İş Yeri	26		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Restoran, yürüyüş parkuru, açık ve kapalı havuz, bisiklet parkuru, restoran, cafe, fitness salonu, sauna, hamam ve buhar odası projede yer alan sosyal imkanlar.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	60	80	1.350.000
2+1	91	137	2.100.000
3+1	120	170	3.050.000
4+1	142	216	4.750.000
<i>*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	26.111,07		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Adalar, deniz ve İstanbul'un dört bir yanını görebilen		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: OPTİMİS RESİDENCE			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	MİST İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -Ofis		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	8.096		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	-		
Konu-Rezidans	554		
Dükkan-İş Yeri	56		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkani	Açık havuz ve spor kompleksi projede yer alan sosyal imkanlar.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	45	73	1.550.000
2+1	72	105	2.300.000
3+1	107	121	3.750.000
4+1	190	276	
<i>*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	33.811,87		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	22.466 metrekarelik proje alanına yayılan		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: MİNA TOWER			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	BAŞARAN GAYRİMENKUL		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	14.555		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	-		
Konu-Rezidans	1500		
Dükkan-İş Yeri	95		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Mina Towers'ta her kuleye ait açık ve kapalı		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5.5+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+0	38	61	
1+1	54	83	950.000
2+1	72	109	
3+1	120	179	2.500.000
4+1	171	257	
5,5+1	199	299	
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	19.212,96		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	26.000 metrekarelik arsa alanı üzerinde		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: İSTANBUL 216/ 2.ETAP			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	BAYSAŞ İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - Ofis - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	7.635		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	-		
Konu-Rezidans	580		
Dükkan-İş Yeri	17		
Ofis-Büro	124		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkanı	Restoran, açık havuz, restoran, cafe, fitness salonu, sauna,Çocuk oyun alanı, projede yer alan sosyal		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	39	59	650.000
2+1	67	93	1.625.000
3+1	115	168	2.750.000
<i>*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	21.611,15		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Baysaş İnşaat tarafından inşa edilen projenin ikinci etabı üç blokta toplam 580 konut, 124 Home Ofis ve 17 ticari alan barındırıyor. Farklı ihtiyaçlara yanıt veren dairelere sahip projede 1+1, 2+1, 3+1 tipinde daireler bulunuyor. Projede 1+1 daireler 52 metrekareden 72 metrekareye, 2+1 daireler 90 metrekareden 135 metrekareye, 3+1 daireler 168 metrekareden 180 metrekareye kadar değişen büyüklüklerde dikkat çekiyor. Arayışınızda		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: UPLIFE KADIKÖY			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	TEKNİK YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	7.147		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	-		
Konu-Rezidans	830		
Dükkan-İş Yeri	20		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, fitness salonu,		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satış Ofisi Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	44	56	1.650.000
2+1	64	86	2.450.000
3+1	100	130	
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	37.890,63		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Proje kapsamında toplam 830 adet daire ve 20 adet ticari ünite bulunuyor. Dört adet 22 ve 23 katlı bloktan meydana gelenin projenin daireleri home ofis olarak da kullanılabilir. Konutların hepsi rezidans dairesi olmakla beraber lüks olma özelliği de taşıyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: EVİNPARK RESİDENCE			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	KOYUNCU KONUT YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-2020		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	8.273		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	-		
Konu-Rezidans	467		
Dükkan-İş Yeri	84		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna,		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	50	65	1.320.000
2+1	79	121	2.300.000
3+1	107	163	3.300.000
4+1	100	130	
<i>*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	28.785,02		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Evinpark Kadıköy projesindeki daire seçenekleri şunlar: • 1 + 1 (On beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 61.88 ile 81.91 m2 arasında değişiyor) • 2 + 1 (On sekiz farklı kat planı, brüt kullanım alanı 94.34		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			



### 5.3.2. Satılık Konut Emsal Tablosu

	Konumu	Tip	Kat	Brüt Alan	Net Alan	İstenen Değer	Brüt Birim Değer	Net Birim Değer
<b>Emsal 1</b> Emlak Ofisi (543) 661-9395	Elite Concept Projesinde	1+1	5	65,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>	1.475.000,00 TL	22.692,31 TL	32.777,78 TL
<b>Emsal 2</b> Emlak Ofisi (542) 618-2131	Elite Concept Projesinde	2+1	22	108,00 m <sup>2</sup>	75,00 m <sup>2</sup>	2.300.000,00 TL	21.296,30 TL	30.666,67 TL
<b>Emsal 3</b> Emlak Ofisi (505) 281-1943	Elite Concept Projesinde	3+1	3	170,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	3.500.000,00 TL	20.588,24 TL	29.166,67 TL
<b>Emsal 4</b> Emlak Ofisi (542) 626-9373	Optimis Residence Projesinde	1+1	1	69,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>	1.300.000,00 TL	18.840,58 TL	28.888,89 TL
<b>Emsal 5</b> Emlak Ofisi (537) 503-3428	Optimis Residence Projesinde	2+1	2	105,00 m <sup>2</sup>	68,00 m <sup>2</sup>	1.975.000,00 TL	18.809,52 TL	29.044,12 TL
<b>Emsal 6</b> Emlak Ofisi (543) 661-9395	Optimis Residence Projesinde	3+1	6	160,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	3.900.000,00 TL	24.375,00 TL	32.500,00 TL
<b>Emsal 7</b> Emlak Ofisi (546) 862-5111	Mina Tower Projesinde	3+1	7	178,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	3.500.000,00 TL	19.662,92 TL	29.166,67 TL
<b>Emsal 8</b> Emlak Ofisi (536) 455-0604	İstanbul 216 Projesinde	1+1	17	85,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>	1.595.000,00 TL	18.764,71 TL	26.583,33 TL
<b>Emsal 9</b> Emlak Ofisi (542) 626-9373	İstanbul 216 Projesinde	2+1	20	106,00 m <sup>2</sup>	85,00 m <sup>2</sup>	2.200.000,00 TL	20.754,72 TL	25.882,35 TL
<b>Emsal 10</b> Sahibinden (533) 336-6509	Teknik Yapı Concorde Projesinde	1+1	12	64,00 m <sup>2</sup>	55,00 m <sup>2</sup>	1.475.000,00 TL	23.046,88 TL	26.818,18 TL
<b>Emsal 11</b> Emlak Ofisi (532) 396-6135	Teknik Yapı Concorde Projesinde	2+1	16	98,00 m <sup>2</sup>	73,00 m <sup>2</sup>	2.050.000,00 TL	20.918,37 TL	28.082,19 TL
<b>Emsal 12</b> Emlak Ofisi (532) 336-8024	Teknik Yapı Concorde Projesinde	3+1	10	128,00 m <sup>2</sup>	98,00 m <sup>2</sup>	3.000.000,00 TL	23.437,50 TL	30.612,24 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmaz brüt alan m<sup>2</sup> birim değerlerinin 18.764-24.375 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazların birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiştir.

### 5.3.3. Şerefiyelendirme Çalışması

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemede değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirilecek gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelenmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

### Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 6 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- **Bulunduğu Kat**
- 2- **Alan Aralığı**
- 3- **Cephe Sayısı**
- 4- **Yönü**
- 5- **Konut Tipi**

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **21.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Konut Tipi	Puan	Cephe Sayısı	Puan
111-120 m <sup>2</sup> arası	3,0%	13.KAT	4,0%	K	2,0%	1+1	6,0%	1	2,0%
86-110 m <sup>2</sup> arası	4,0%	14.KAT	4,0%	KB	2,5%	2+1	4,0%	2	4,0%
66-85 m <sup>2</sup> arası	5,0%	15.KAT	4,5%	KD	3,0%	3+1	1,0%		
50-65 m <sup>2</sup> arası	6,0%			B	3,0%				
0-49 m <sup>2</sup> arası	7,0%			D	4,0%				
				GB	4,5%				
				K-B	5,0%				
				GD	5,0%				
				G	6,0%				
				K-D	6,0%				
				KB-GB	7,0%				
				KD-GD	8,0%				
				G-B	9,0%				
				GD-GB	9,5%				
				G-D	10,0%				

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değeri	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
<b>TOPLAMLAR</b>	<b>44.961.840</b>	<b>54.994.493</b>	<b>55.000.000</b>	<b>25.718</b>

Mevcut Projeye göre 30 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **55.000.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

#### 5.3.4. Taşınmazların Mevcut Durum Değeri

Değerlemesi yapılan 30 adet bağımsız bölümün yer aldığı parselde kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların tamamlanması için gereken maliyet belirlenerek yine taşınmazların toplam hasılat değerinden düşülerek taşınmazın mevcut değeri belirlenmiştir.

Pazar yaklaşımına göre 30 adet bağımsız bölümün toplam hasılat değeri **55.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Hesaplamalar sonucunda bağımsız bölümlerim 24.10.2016 tarihli ruhsatı ve eki mimari projesine göre **2.141,04 m<sup>2</sup>** inşaat alanı için; ortalama m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti **4.000,-TL/m<sup>2</sup>**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **10.705.200,-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

<b>ÜST YAPI MALİYETLERİ</b>			
	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Maliyet(TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Maliyet (TL)</b>
<b>BB BRÜT ALANI</b>	2.141,04	4.000,00	8.564.160
<b>Toplam Üst Yapı Maliyeti</b>	<b>2.141,04</b>		<b>8.564.160</b>

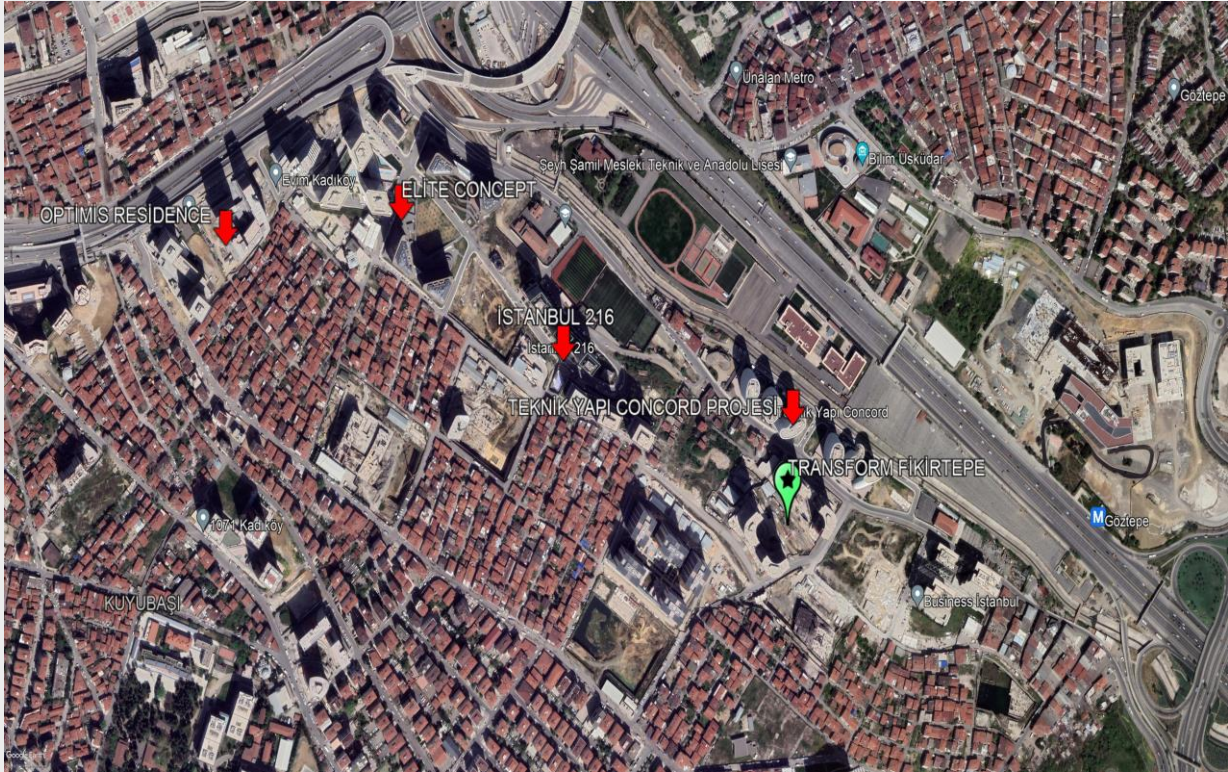
<b>ALT YAPI MALİYETLERİ</b>			
	<b>Toplam Maliyete oranı</b>	<b>Alan</b>	<b>Toplam Maliyet (TL)</b>
<b>Toplam Üst Yapı Maliyeti</b>	80%		<b>8.564.160</b>
<b>PROJE</b>	5%	2.141,04	<b>535.260</b>
<b>KAZI VE HAFRİYAT</b>	6%	2.141,04	<b>642.312</b>
<b>ÇEVRE DÜZENLEMELERİ</b>	7%	2.141,04	<b>749.364</b>
<b>SATIŞ VE PAZARLAMA</b>	2%	2.141,04	<b>214.104</b>
<b>TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ</b>	<b>100%</b>	<b>2.141,04</b>	<b>10.705.200</b>

Taşınmazların yapılan incelemeler ve VAKIF GYO'dan alınan belgeye %75 tamamlanma oranına sahip olduğu tespit edilmiş %100 tamamlanması için gerekli toplam inşaat maliyeti **2.676.300,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan 30 adet bağımsız bölümün Şerefiyelendirme çalışması sonucu belirlenen değerinden eksik imalat tutarları düşülerek taşınmazların mevcut durum değerleri hesaplanmıştır.

<b>Toplam Hasılat Değeri (TL)</b>	<b>55.000.000</b>
<b>30 Adet Bağımsız Bölümün İnşaat Maliyeti (TL)</b>	<b>10.705.200</b>
<b>Güncel İnşaat Tamamlanma Oranı</b>	<b>75%</b>
<b>Eksik İmalat Tutarı</b>	<b>2.676.300</b>
<b>30 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri Toplamı (TL)</b>	<b>52.323.700</b>

#### 5.4. Emsal Krokisi



#### 5.5. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların inşai faaliyetlerinin tamamlanması durumunda oluşacak kira değerlerine ait tablo aşağıda verilmiştir.

Nitelik	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Aylık Kira Değerleri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değerleri (TL)
Konut	2.141,04	97,43	208.600,00	2.503.200,00

### **5.6. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı ruhsatı alınmış, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

### **5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri**

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

### **5.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir.

### **5.9. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazların yer aldığı parselin “Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

### **5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız bölüm tescili söz konusu olduğundan özet değerleri rapor içerisinde verilmiş olup, her bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki ve mevcut değerleri rapor eklerinde sunulmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİLMESİ  
VE GÖRÜŞ

### **6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar(emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar yaklaşımına göre taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak değerleri verilmiş olup 30 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı sonucu belirlenen değerinden eksik imalat tutarları düşülerek taşınmazların maliyet yöntemine göre mevcut durum değerleri hesaplanmıştır.

### **6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### **6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesi mevcut değildir. Vakıf GYO'dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel için ruhsat yenilenmesi yapılması gerekmektedir.

### **6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkilememektedir. Ancak taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesi mevcut değildir. Vakıf GYO'dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel için ruhsat yenilenmesi yapılması gerekmektedir.

### **6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar mesken vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

### **6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.



### **6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” denilmektedir. **Ancak taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesi mevcut değildir. Vakıf GYO’dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel için ruhsat yenilenmesi yapılması gerekmektedir.**

Aynı maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmekte olup, konu taşınmazların takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiş olup GYO portföyüne ‘bina’ niteliğinde bağımsız bölüm şeklinde ve “Gayrimenkul” olarak alınabileceği **ancak taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesi mevcut değildir. Vakıf GYO’dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel için ruhsat yenilenmesi yapılması gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.**

# BÖLÜM 7

## SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için alınmış 24.10.2016 tarih 2016/39 nolu yapı ruhsatının süresi dolmuş olup bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Vakıf GYO'dan alınan bilgiye göre 08.11.2021 tarihinde Müteahhit şirket Tarafından İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne ruhsat yenileme başvurusunun yapıldığı ancak henüz sonuçlanmış durumun bulunmadığı belirtilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsel için ruhsat yenilenmesi yapılması gerekmektedir.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi 3412 Ada 3 parsel üzerinde bulunan 30 adet bağımsız bölümün mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazların detaylı değerlendirme tabloları rapor içerisinde verilmiş olup toplam detay değerleri aşağıda verilmiştir.

Değer Açıklaması	Değer (TL)
<b>Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)</b>	<b>55.000.000</b>
Elli Beş Milyon TL	
<b>Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)</b>	<b>55.550.000</b>
Elli Beş Milyon Beş Yüz Elli Bin TL	
<b>Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)</b>	<b>52.323.700</b>
Elli İki Milyon Üç Yüz Yirmi Üç Bin Yedi Yüz TL	
<b>Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)</b>	<b>52.846.937</b>
Elli İki Milyon Sekiz Yüz Kırk Altı Bin Dokuz Yüz Otuz Yedi TL	

**Tarık OCAK**  
**Harita Mühendisi**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:409769

**Ahmet MERMERKAYA**  
**İnşaat Mühendisi**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:403892

**Yılmaz KÜRKCÜ**  
Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400572

### 7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### EKLER

- Değerleme Tabloları
- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Ruhsat Yenileme Başvuru Belgesi(Taslak)
- VAKIF GYO İnşaat İlerleme Seviye Üst Yazısı
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri