

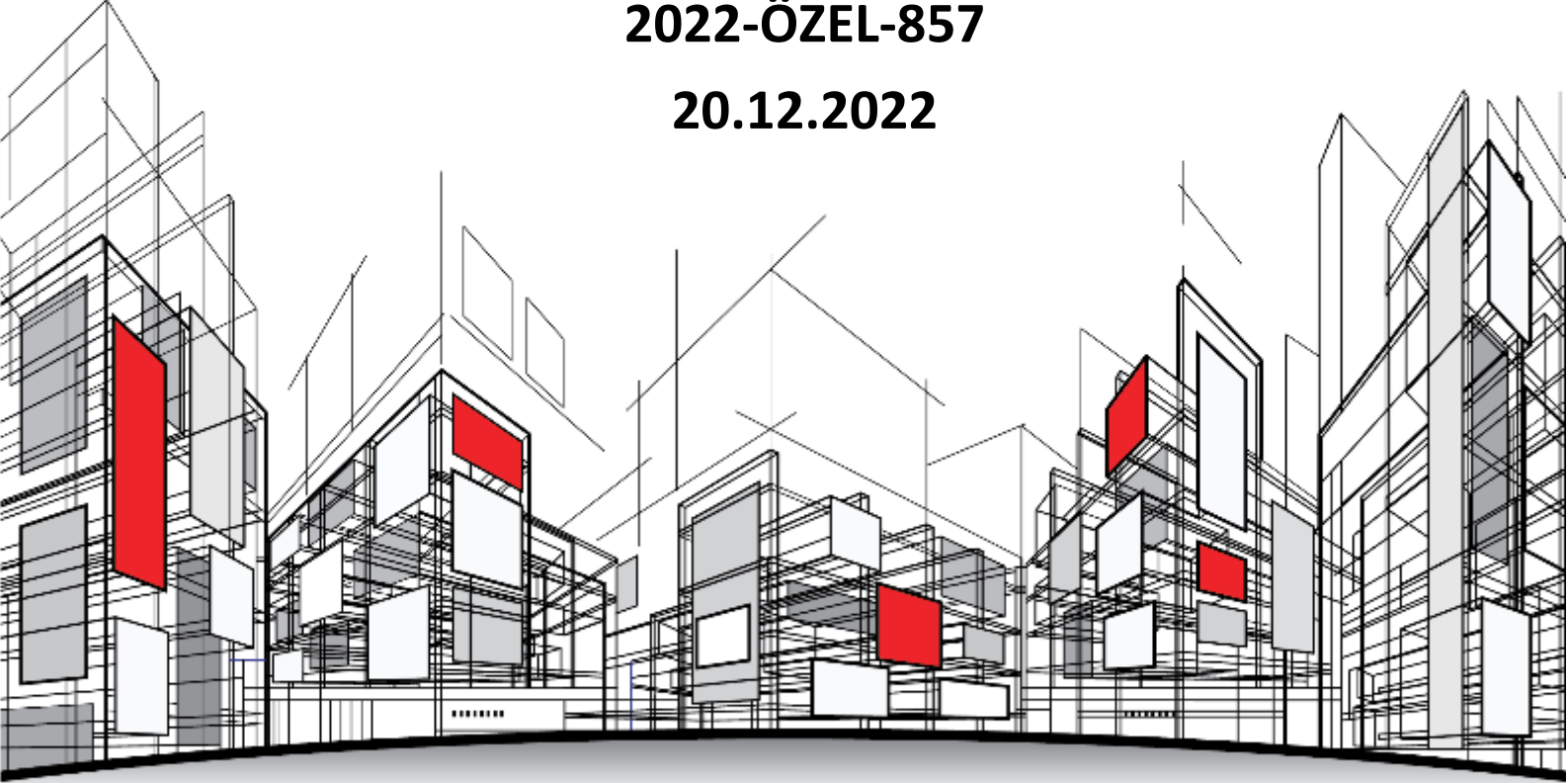
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL– KADIKÖY- MERDİVENKÖY
30 ADET MESKEN**

2022-ÖZEL-857

20.12.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

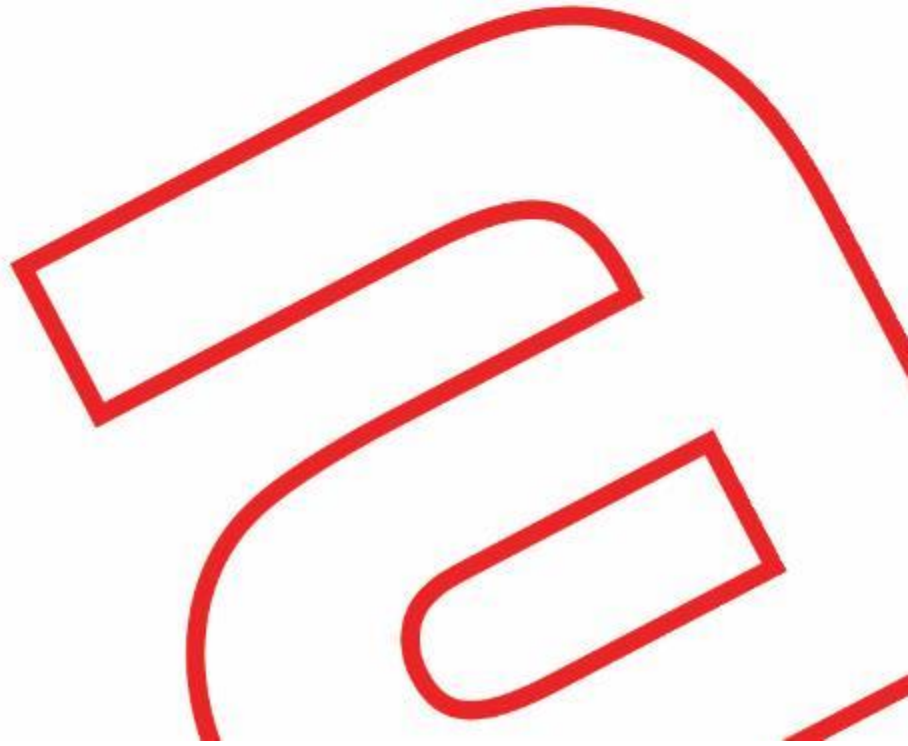
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER– VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 20 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 20 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 21 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 22 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 22 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 22 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 24 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 24 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 27 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 27 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 27 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 27 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 28 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 28 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 30 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 30 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 30 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 30 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 32 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 32 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 38 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 38 -
7. SONUÇ	- 40 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 40 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 40 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 40 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 40 -
7. RAPOR EKLERİ	- 42 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

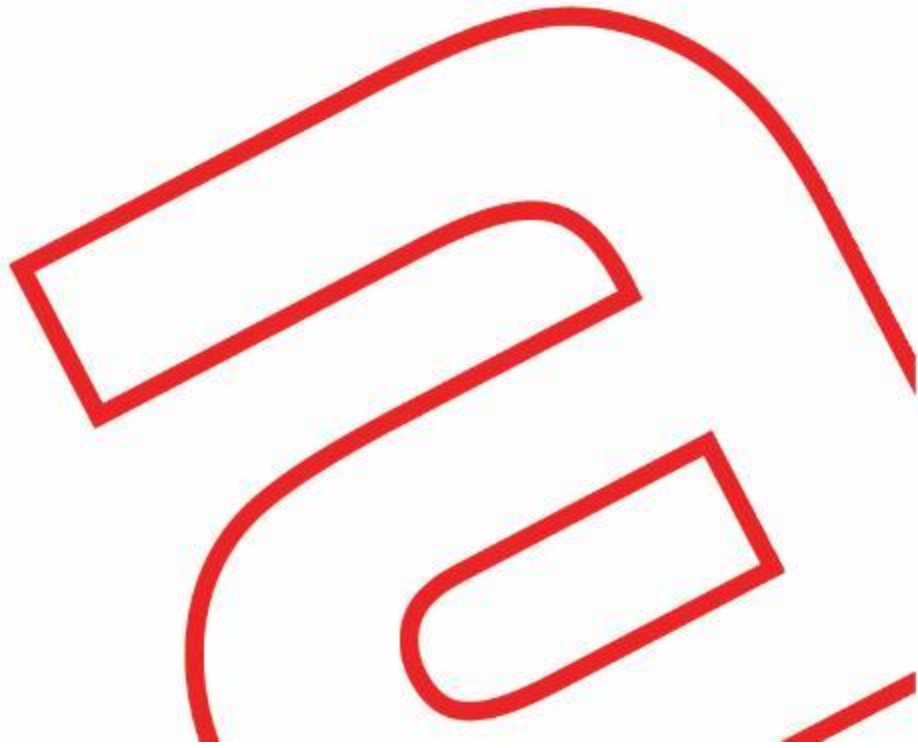
Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 03.11.2022/A307
Değer Tarihi	: 20.12.2022
Rapor Tarihi	: 20.12.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-857
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 ada 3 parsel üzerinde yer alan ana taşınmazın; C Blok 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, ve 189 bağımsız bölümlerinin rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmasıdır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Taşınmazların %100 Tamamlanması Halindeki Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 74.400.000-TL YetmişDörtMilyonDörtYüzBin-Türk Lirası
Taşınmazların %100 Tamamlanması Halindeki Toplam Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 75.144.000-TL YetmişBeşMilyonYüzKırkDörtBin-Türk Lirası
Taşınmazların Mevcut %75 Tamamlanma Durumu Halindeki Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 63.870.000-TL AltmışÜçMilyonSekizYüzYetmişBin-Türk Lirası
Taşınmazların Mevcut %75 Tamamlanma Durumu Halindeki Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 64.508.700-TL AltmışDörtMilyonBeşYüzSekizBinYediYüz-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Cad. Nutuk Sokağı No:4 Ümraniye/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca konut teslimlerinde %1 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

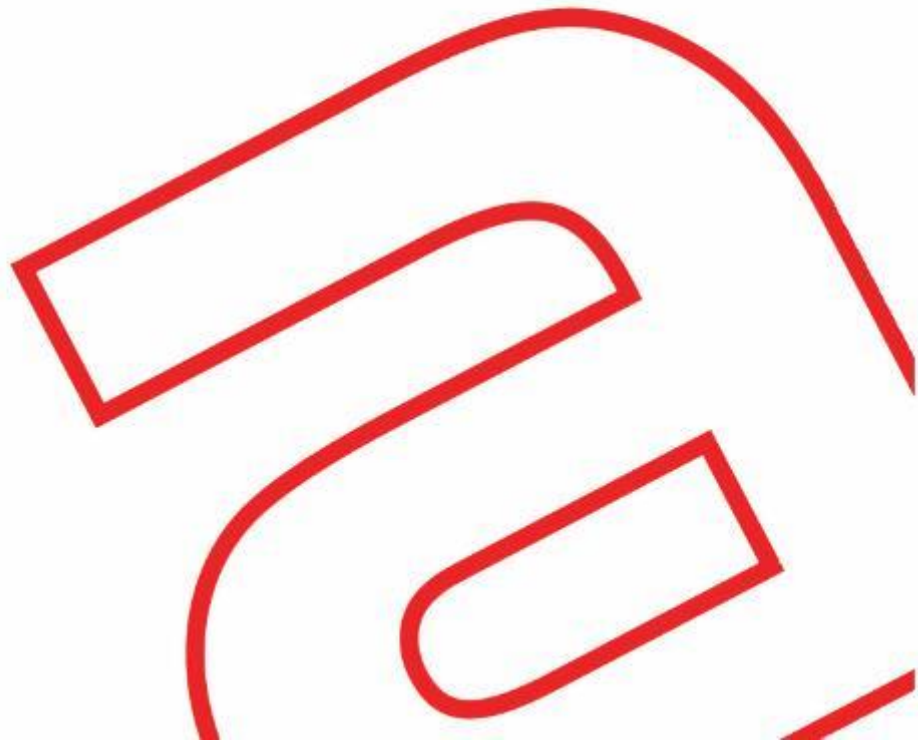


2. KABULLER– VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

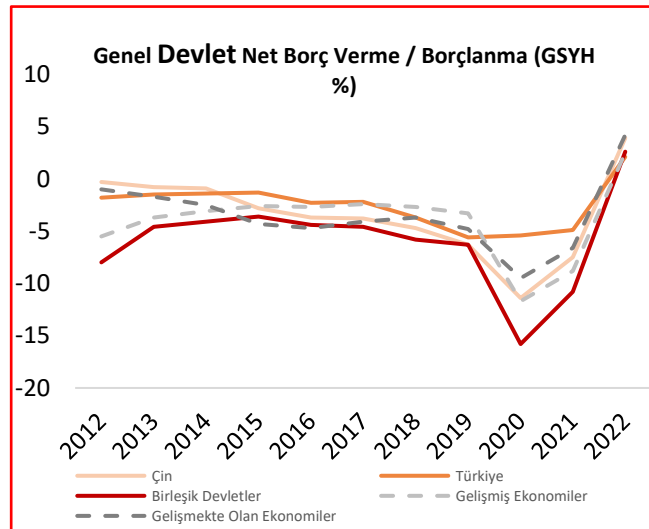
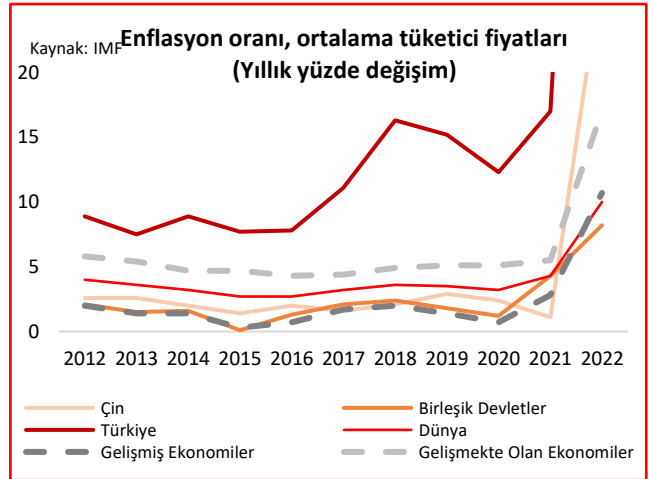
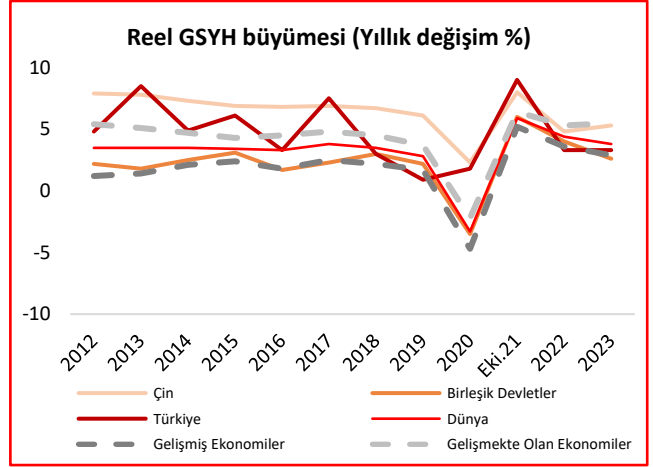


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaşan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.



IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı

2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

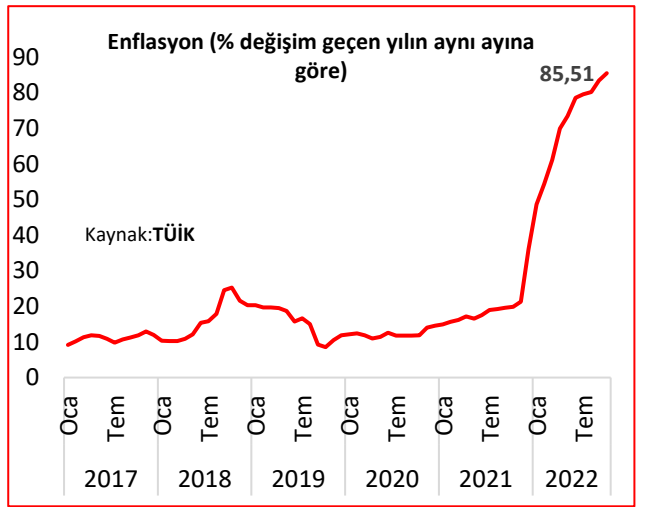
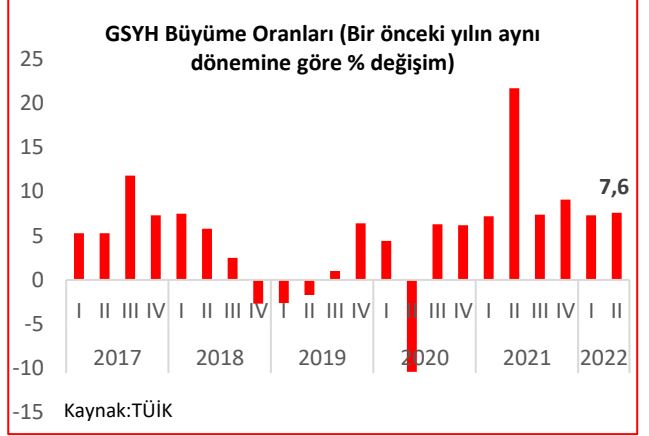
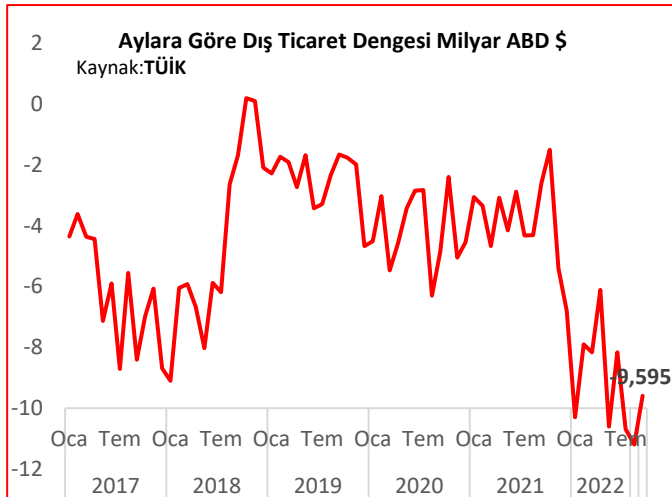
¹IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 7,6 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,9 küçülürken, sanayi sektörü yüzde 7,8 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 2,1 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,7 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,4 ve yüzde 2,3 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 10,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 17,8 oranında artmıştır.

Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 85,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 3,54 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 85,51 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2022 yılı Eylül ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 24,88 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 17,15 ile Ulaştırma grubu, yüzde 13,14 ile Konut grubu olmuştur. İmalat fiyatları Eylül ayında yüzde 3,19 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 122,97 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 268,1 artarak 2 milyar 607 milyon dolardan, 9 milyar 595 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Eylül ayında yüzde 88,8 iken, 2022 Eylül ayında yüzde 70,2'ye gerilemiştir.



Ocak-Eylül döneminde dış ticaret açığı yüzde 156,3 artarak 32 milyar 423 milyon dolardan, 83 milyar 97 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Eylül döneminde yüzde 83,2 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 69,4'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Eylül ayında imalat sanayinin payı %95,3, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur.

Eylül ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 2 milyar 3 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 378 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 277 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 205 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 147 milyon dolar ile Rusya Federasyonu takip etmiştir. İlk 5 ülkeye

yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,0'ını oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ocak-Eylül döneminde Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 44 milyar 638 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 31 milyar 742 milyon dolar ile Çin, 17 milyar 364 milyon dolar ile Almanya, 11 milyar 807 milyon dolar ile ABD, 10 milyar 330 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,7'sini oluşturmuştur.

² TÜİK, TCMB

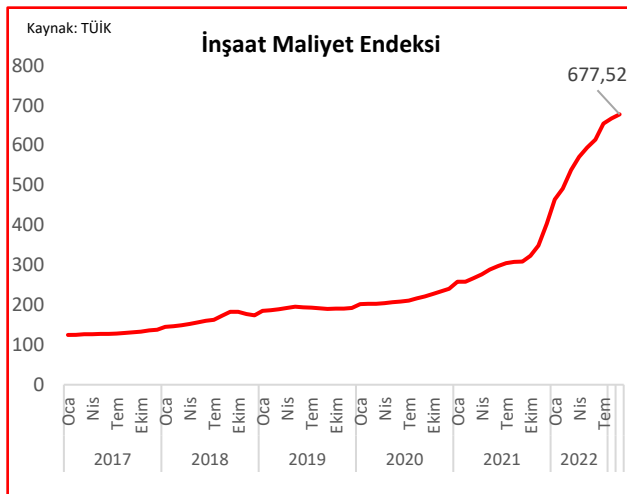
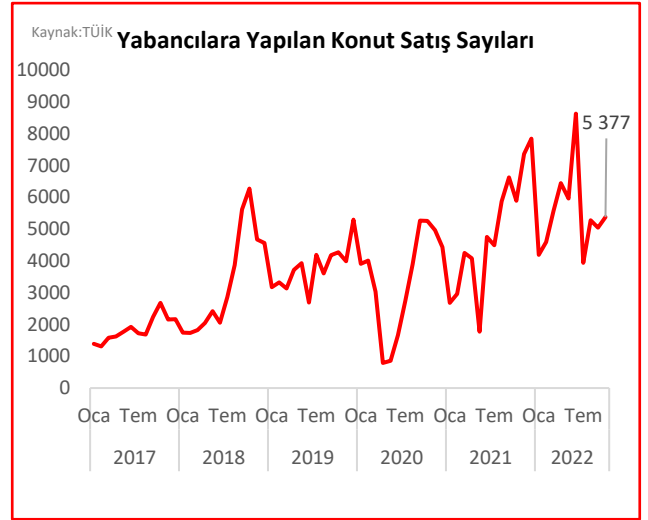
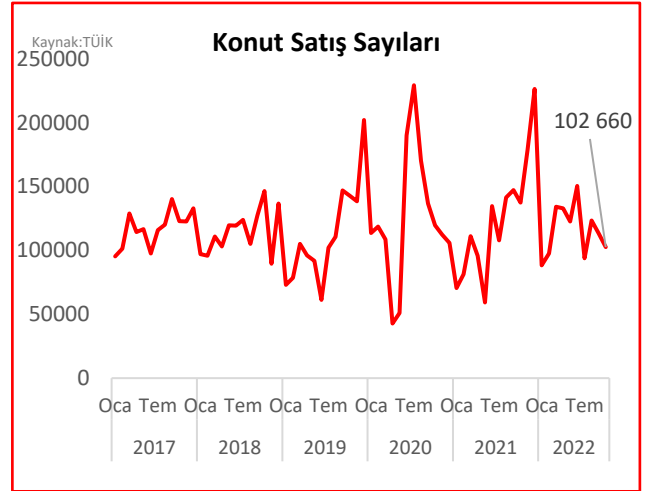
3.3. Gayrimenkul Sektörü³

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 102 bin 660 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 987 konut satışı ve %16,5 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 146 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 6 bin 323 konut satışı ve %6,2 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 30 konut ile Hakkari, 42 konut ile Ardahan, 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,7 artışla 1 milyon 159 bin 853 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %52,7 azalış göstererek 13 bin 268, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 azalarak 89 bin 392 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %22 azalış göstererek 32 bin 692 ikinci el konut satışları ise %26,7 azalışla 69 bin 968 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 azalarak 5 bin 377 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 123 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 658 konut satışı ile İstanbul, 490 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 artarak 55 bin 21 olmuştur.

Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 23 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 498 konut ile İran, 310 konut ile Irak ve 216 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07 artmış işçilik endeksi %0,07 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,40, işçilik endeksi %84,04 artmıştır.

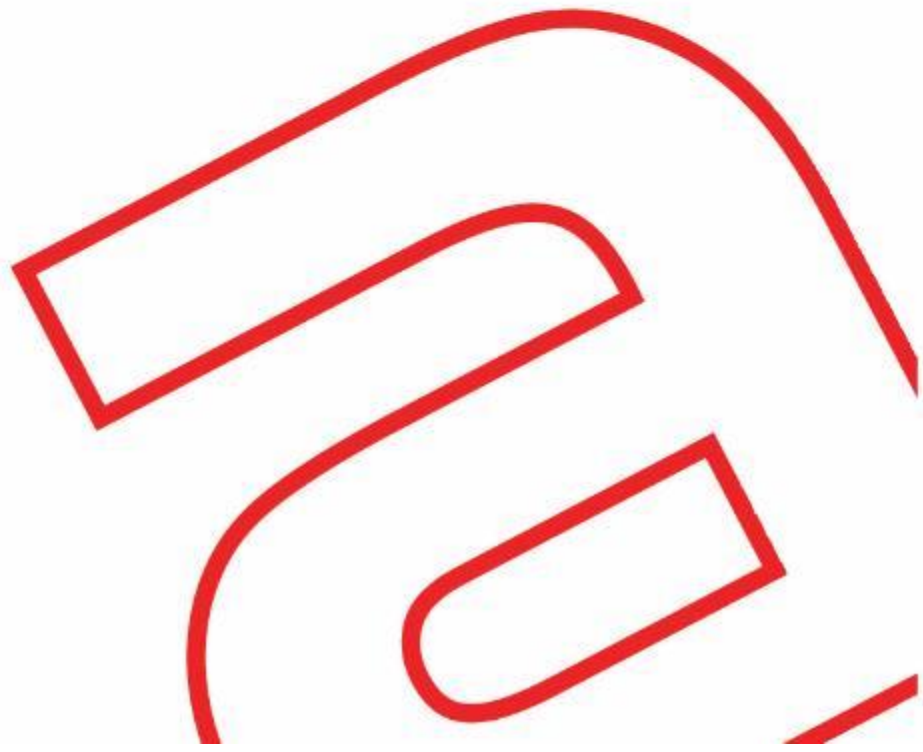
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,11 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 artmış işçilik endeksi %0,17 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,87, işçilik endeksi %84,15 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,13 azalmış bir önceki yılın aynı ayına göre %129,18 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,24 azalmış işçilik endeksi %0,30 artmıştır.

Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %145,25 işçilik endeksi %83,62 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37733
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/160
Arsa Payı	95863314/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37734
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/161
Arsa Payı	170423670/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37735
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/162
Arsa Payı	188176135/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37736
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/163
Arsa Payı	99413807/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37737
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/164
Arsa Payı	134918738/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37738
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/165
Arsa Payı	134918738/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37739
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/166
Arsa Payı	99413807/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37740
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/167
Arsa Payı	250309764/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37741
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/168
Arsa Payı	223681066/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37742
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/13. KAT/169
Arsa Payı	95863314/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37743
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/170
Arsa Payı	95863314/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37744
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/171
Arsa Payı	170423670/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37745
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/172
Arsa Payı	188176135/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37746
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/173
Arsa Payı	99413807/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37747
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/174
Arsa Payı	134918738/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37748
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/175
Arsa Payı	134918738/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37749
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/176
Arsa Payı	99413801/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37749
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/177
Arsa Payı	250309764/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37751
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/178
Arsa Payı	223681066/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37752
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/14. KAT/179
Arsa Payı	95863314/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37753
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/180
Arsa Payı	95863314/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37754
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/181
Arsa Payı	170423670/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37755
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/182
Arsa Payı	188176135/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37756
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/183
Arsa Payı	99413807/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37757
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/184
Arsa Payı	134918738/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37758
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/185
Arsa Payı	134918738/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37759
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/186
Arsa Payı	99413807/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37760
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/187
Arsa Payı	250309764/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	377561
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/188
Arsa Payı	223681066/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kadıköy	Yüzölçümü	7.813,31 m ²
Mahallesi	Merdivenköy	Tapu Tarihi	31.01.2019
Mevkii	-	Yevmiye No	3515
Ada	3412	Cilt No	380
Parsel	3	Sayfa No	37762
B.B. Niteliği	Konut	Blok/Kat/B.B. No	C BLOK/15. KAT/189
Arsa Payı	95863314/93759720000	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. (1/1)
Koordinat	40.993400,29.064100		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
3412/3	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel topografik açıdan eğimsiz, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan ve site olarak projelendirilmiş yapılar yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TAKBİS) Sistemi üzerinde 15.12.2022 tarihinde saat 14:53 te yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı – TAKBİS
Ada/Parsel	3412/3 (müşterek)
İnceleme Tarih ve Saati	15.12.2022 ve 14:53
Beyanlar Hanesinde	<ul style="list-style-type: none"> - Diğer (Konusu: Naciye SUCU nun vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tairh: 17/05/2022 Sayı: E.13998(Şablon: Diğer) (SN: 8039720) ALUCRA MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN: 0680080014 (18.05.2022, 26263) (müşterek) - Yönetim Planı: 11/01/2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (31.01.2019- 3515) (müşterek) - 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine Göre Belirtme) (SN:7761338) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN: (10.09.2015-29425) (müşterek) - HALDIZ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİC. A.Ş. LEHİNE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ŞERHİ-30/4/2013 tarih 12343 yevmiye-21/6/2013 tarh 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
21475yevmiye (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (müşterek)

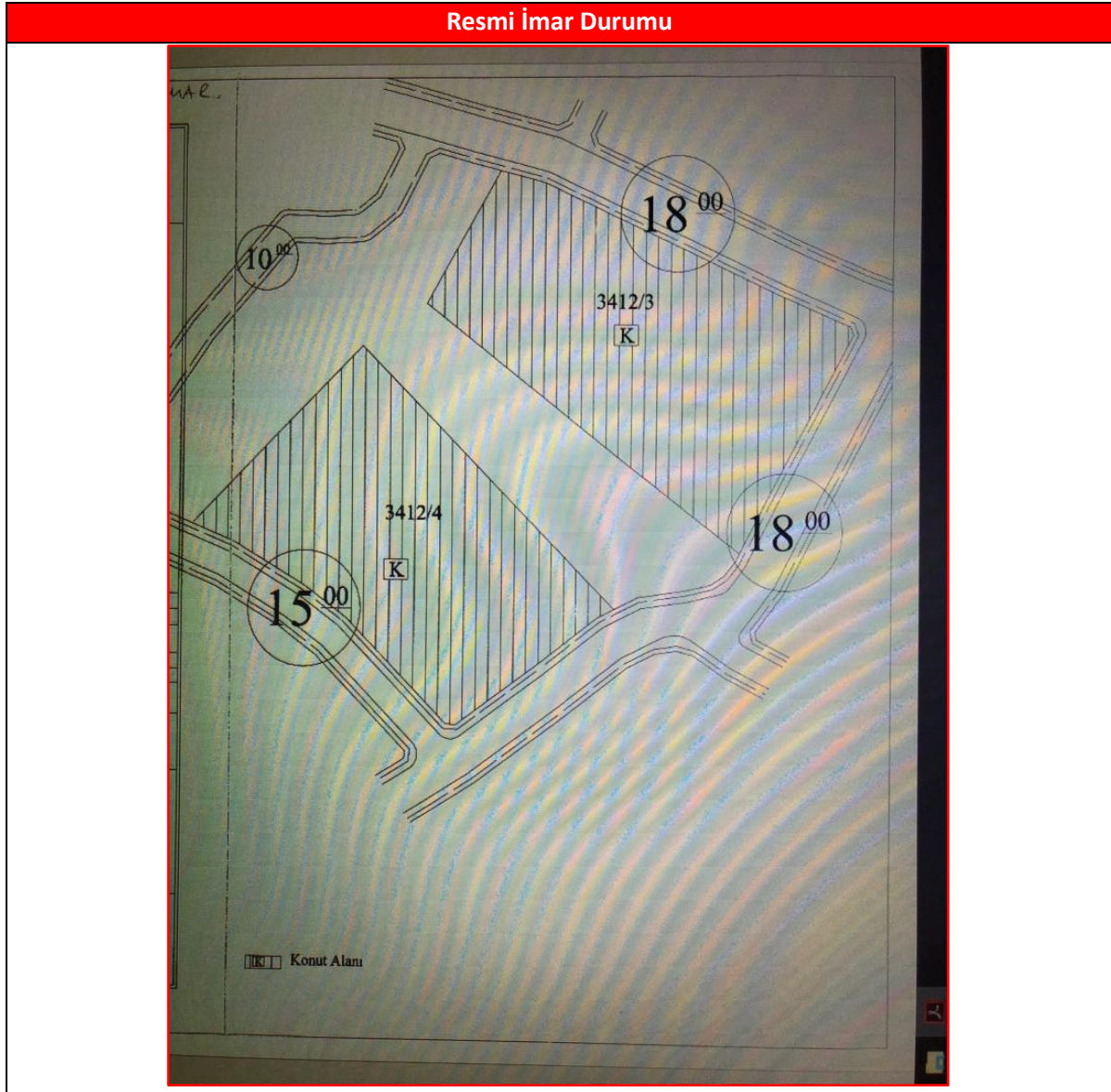
Şerhler Hanesinde	-	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (08.11.2018- 39023) (müşterek)
Rehinler Hanesinde	-	Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazların son 3 yıl içerisinde herhangi bir satışa konu olup olmadıkları müşteri tarafından tarafımıza iletilecek aktif pasif takyidatlarını gösterir tapu kaydının tarafımıza iletilmesi halinde belirtilecektir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden edinilen 24.11.2022 tarih ve E-20852321-310.03-5102146 numaralı resmi imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, "25.02.2021-07.04.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1 Etabına İlişkin Uygulama İmar Planı" sınırlarında kalmakta olup, "K rumuzlu, Yençok: 80m, Ticaret+Konut alanı" yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu evrak raporun ekler kısmında sunulmuştur.



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parselin imar durumunda değerlendirme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde 25.02.2021 ve 07.04.2021 tarihlerinde değişiklik gerçekleşmiştir.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkullere ait olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden edinilen bilgiler aşağıda gösterilmektedir.

KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE			
TARİH	NO	BLOK	PROJE ALANI (m ²)
31.01.2019	-	C BLOK	78.544,85

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	C BLOK	24.10.2016	2016/39	38.417,56

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkul 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde yer alan, üzerinde inşası devam eden "Transform Fikirtepe Projesi" dir. Yapılan incelemelerde parsel üzerinde yapılan bloklar için ayrı ayrı yapı ruhsat ve mimari proje düzenlendiği görülmüş olup, konu taşınmazların tamamının C Blokte konumlanmış olmaları sebebi ile tabloda sadece C Blok a ait resmi evraklar belirtilmiştir.

NOT: Değerleme konusu taşınmaz adına alınan yeni yapı ruhsatının geçerlilik süresi olan 5 yıl içerisinde yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir. Bu durumda söz konusu yeni yapı ruhsatının geçerlilik süresi dolmuş olup yapının yasal sayılabilmesi adına yenileme ruhsatının alınması gerekmektedir.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim işlemini İçerenköy Mahallesi, Bahçelerarası Sokak, No: 31, İç Kapı No: 3 Ataşehir/İSTANBUL adresinde konumlu Vektör Yapı Denetim LTD. ŞTİ. isimli firma üstlenmiştir.

➤ **Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

➤ **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**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir çalışma kapsamında değerlendirilmesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 Ada, 3 Parsel numaralı 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde yer alan 4 bloktan oluşan Transform Fikirtepe projesinde yer almaktadır. 3412 ada 3 parsel ve 3412 ada 4 parsel üzerine planlanmış Transform Fikirtepe projesinde toplamda 4 adet blok bulunmakta olup A ve B bloklar 3412 ada 4 parsel üzerinde C ve D bloklar ise 3412 ada 3 parsel üzerinde konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar C blokta yer almaktadır. C blok vaziyet planında parselin kuzey batı cephesinde konumlanmıştır.

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı ve henüz yapım aşamasında olan projede kat irtifakının kurulmuş olduğu ve taşınmazların bağımsız bölüm özelliği taşıdığı tespit edilmiştir. Taşınmazların her birinin kat irtifakı tapusu bulunmaktadır.

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.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı C Blok mimari projesinde ve mahallinde; 6 bodrum + zemin + 23 normal kat olmak üzere toplam 30 kattan oluşmakta olup, blok girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Mimari projesine göre C Blok'ta her katta farklı sayı, tip ve büyüklüklerde 5 adet ofis ve 247 adet konut ünitesi bulunmaktadır. Binada toplam 252 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlar C Blok un 13.normal katında yer alan; 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 ve 169 bağımsız bölüm numaralı konutlar, C Blok un 14.normal katında yer alan; 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177,178 ve 179 bağımsız bölüm numaralı konutlar ve C Blok un 15.normal katında yer alan; 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188 ve 189 bağımsız bölüm numaralı konutlardır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu blok, kat, bağımsız bölüm numarası, cephe konut tipi ve alan bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BİNA GİRİŞİNE GÖRE CEPHE	TİP	ALAN (m ²)
C	13. NORMAL	160	SOL ÖN	1+1	46,16
C	13. NORMAL	161	SOL ÖN VE YAN	2+1	81,01
C	13. NORMAL	162	SOL ARKA VE YAN	2+1	90,13
C	13. NORMAL	163	SOL ARKA	1+1	47,5
C	13. NORMAL	164	SOL ARKA	2+1	64,2
C	13. NORMAL	165	SAĞ ARKA	2+1	64,2
C	13. NORMAL	166	SAĞ ARKA	1+1	47,72
C	13. NORMAL	167	SAĞ ARKA VE YAN	3+1	119,61
C	13. NORMAL	168	SAĞ ÖN VE YAN	3+1	106,97
C	13. NORMAL	169	SAĞ ÖN	1+1	46,16
C	14. NORMAL	170	SOL ÖN VE YAN	1+1	46,16
C	14. NORMAL	171	SOL ÖN VE YAN	2+1	81,03
C	14. NORMAL	172	SOL ARKA	2+1	90,13
C	14. NORMAL	173	SOL ARKA	1+1	47,5
C	14. NORMAL	174	SOL ARKA	2+1	64,2
C	14. NORMAL	175	SAĞ ARKA	2+1	64,2
C	14. NORMAL	176	SAĞ ARKA	1+1	47,72
C	14. NORMAL	177	SAĞ ARKA VE YAN	3+1	119,61
C	14. NORMAL	178	SAĞ ÖN VE YAN	3+1	106,97
C	14. NORMAL	179	SAĞ ÖN	1+1	46,16
C	15. NORMAL	180	SOL ÖN VE YAN	1+1	46,16
C	15. NORMAL	181	SOL ÖN VE YAN	2+1	81,03
C	15. NORMAL	182	SOL ARKA VE YAN	2+1	90,13
C	15. NORMAL	183	SOL ARKA	1+1	47,5
C	15. NORMAL	184	SOL ARKA	2+1	64,2
C	15. NORMAL	185	SAĞ ARKA	2+1	64,2
C	15. NORMAL	186	SAĞ ARKA	1+1	47,72
C	15. NORMAL	187	SAĞ ARKA VE YAN	3+1	119,61
C	15. NORMAL	188	SAĞ ÖN VE YAN	3+1	106,97
C	15. NORMAL	189	SAĞ ÖN	1+1	46,16

Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların natamam olduğu ve değerlendirme konusu taşınmazların eksik imalatlarının aynı olduğu görülmüştür. İnşaat tamamlanma oranının

yaklaşık %75 olduğu yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. İnşaat seviye tablosu raporun ekler kısmında sunulmuştur.

4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

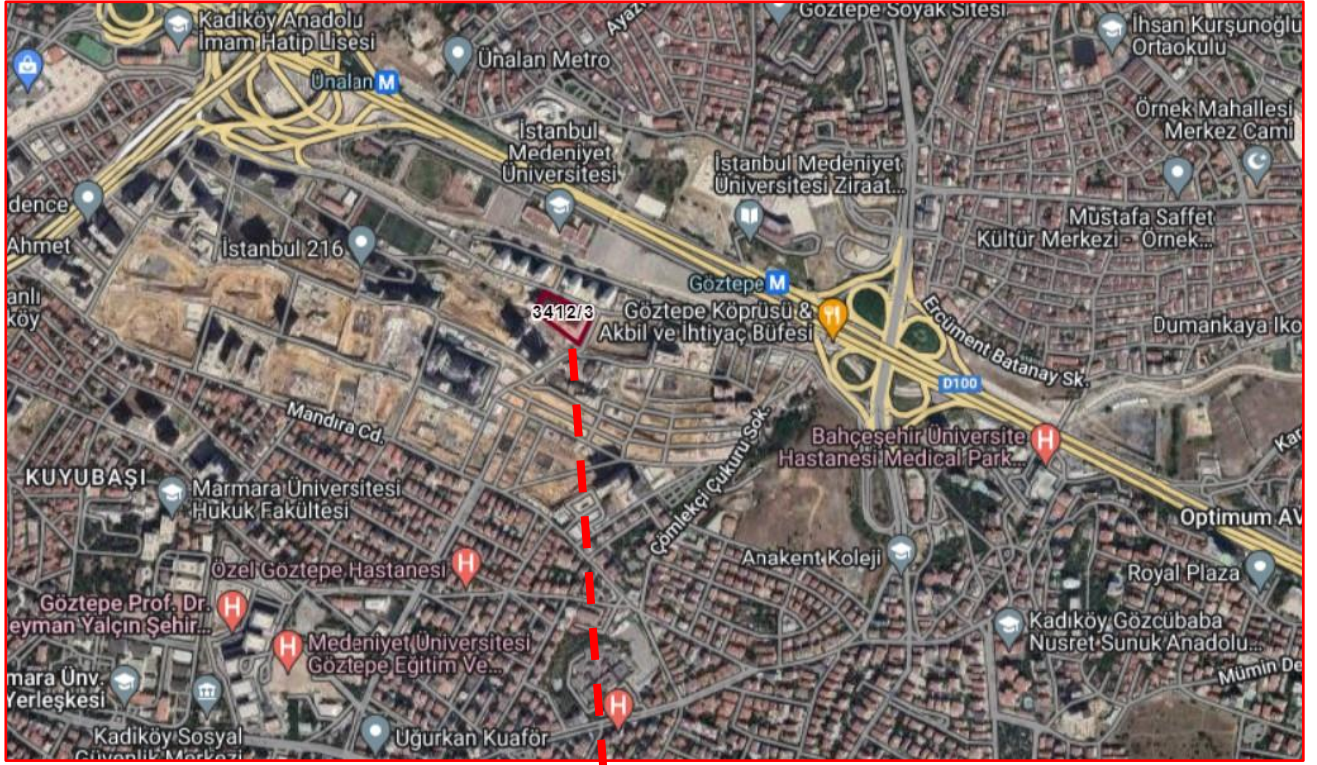
Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkullere ait diğer bilgi ve belgeler Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazları kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Merdivenköy Mahallesi, Yumurtacı Abdibey Caddesi, No:58A, Transform Fikirtepe Kadıköy / İstanbul adresinde konumlandırılmıştır.

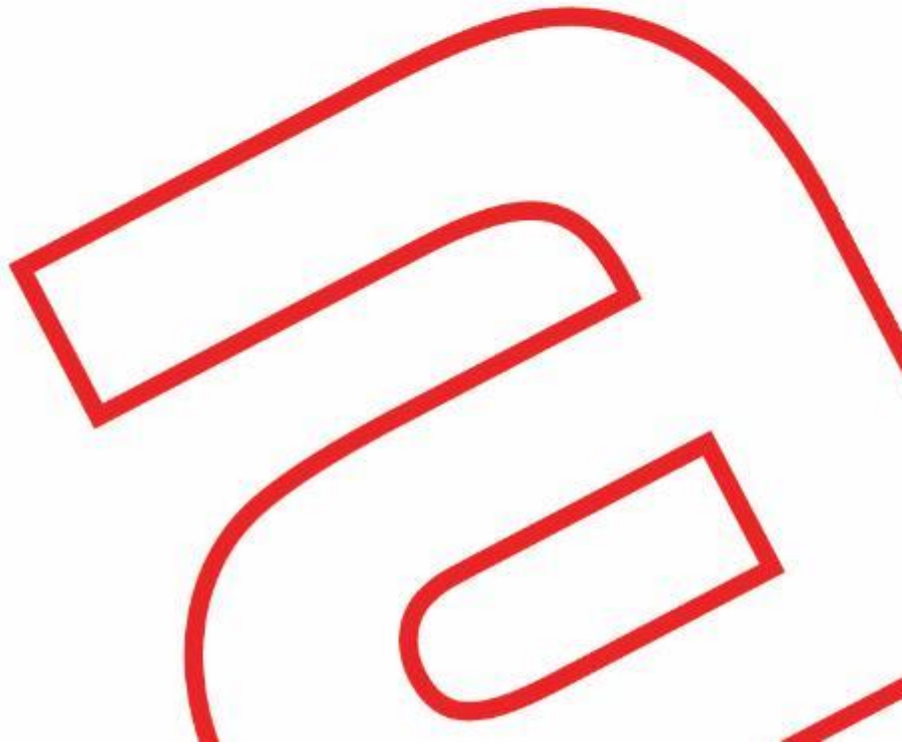
BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	DIŞ KAPI NO	UAVT KODU
C	13. NORMAL	160	58A	661587212
C	13. NORMAL	161	58A	661587212
C	13. NORMAL	162	58A	661587212
C	13. NORMAL	163	58A	661587212
C	13. NORMAL	164	58A	661587212
C	13. NORMAL	165	58A	661587212
C	13. NORMAL	166	58A	661587212
C	13. NORMAL	167	58A	661587212
C	13. NORMAL	168	58A	661587212
C	13. NORMAL	169	58A	661587212
C	14. NORMAL	170	58A	661587212
C	14. NORMAL	171	58A	661587212
C	14. NORMAL	172	58A	661587212
C	14. NORMAL	173	58A	661587212
C	14. NORMAL	174	58A	661587212
C	14. NORMAL	175	58A	661587212
C	14. NORMAL	176	58A	661587212
C	14. NORMAL	177	58A	661587212
C	14. NORMAL	178	58A	661587212
C	14. NORMAL	179	58A	661587212
C	15. NORMAL	180	58A	661587212
C	15. NORMAL	181	58A	661587212
C	15. NORMAL	182	58A	661587212
C	15. NORMAL	183	58A	661587212
C	15. NORMAL	184	58A	661587212
C	15. NORMAL	185	58A	661587212
C	15. NORMAL	186	58A	661587212
C	15. NORMAL	187	58A	661587212
C	15. NORMAL	188	58A	661587212
C	15. NORMAL	189	58A	661587212

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; D-100 yolu üzerinde Kadıköy yönüne doğru ilerlenir. Göztepe Kavşağı üzerinden çıkılarak yaklaşık 50 m ilerlenerek sağa dönülerek Yumurtacı Abdi Bey Caddesine bağlanılır. Yumurtacı Abdibey Caddesi üzerinde yaklaşık 1 km ilerlenir Değerleme konusu taşınmazlar sol kol üzerinde konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Kadıköy 11. Noterliği, Ahmet Sani Gezici Çok Programlı Anadolu Lisesi yer almaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir. Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

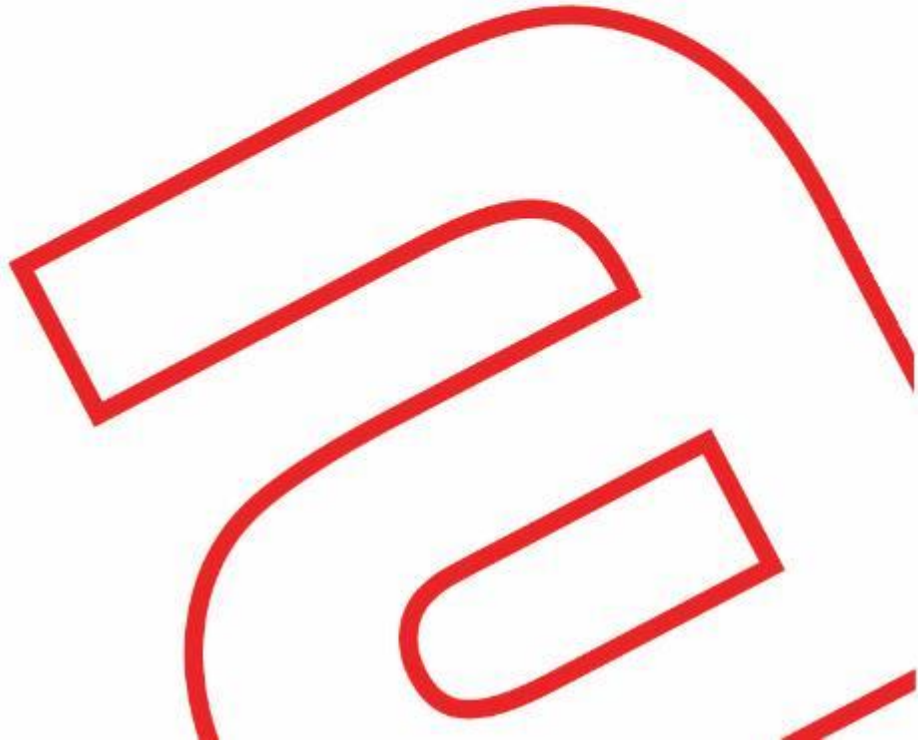
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Mesken" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkullerin değerlerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 800 m ² alana sahip arsanın 2 ay önce 80.000.000 TL fiyat ile satıldığı bilgisi emlak yetkilisinden elde edilmiştir (Görkan Emlak: 0532 377 11 19).	Konut+ Ticaret	800	80.000.000	100.000	80.000.000	100.000
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Sahrayı Cedit mahallesinde yer alan konut+ticaret lejantlı 144 m ² alana sahip arsanın 8.650.000 TL fiyat ile satılıktır. (Ataşehir Gayrimenkul: 0532 215 74 38).	Konut+ Ticaret	144	8.650.000	60.069	8.500.000	59.028
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Örnek mahallesinde yer alan konut+ticaret lejantlı 894 m ² alana sahip arsanın 80.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (ASUMAN GAYRİMENKUL A.Ş: 0 (537) 586 32 32).	Konut+ Ticaret	894	80.000.000	89.485	75.000.000	83.893
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Ataşehir, Barbaros mahallesinde yer alan konut+ticaret lejantlı 500 m ² alana sahip arsanın 22.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Reha Medin Emlak Batı Ataşehir Temsilciliği: 0532 770 76 99).	Konut+ Ticaret	500	22.000.000	44.000	20.000.000	40.000
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Ataşehir, Barbaros mahallesinde yer alan konut+ticaret lejantlı 712 m ² alana sahip arsanın 70.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Ataşehir Gayrimenkul Uzmanı: 0533 608 18 51).	Konut+ Ticaret	712	70.000.000	98.315	65.000.000	91.292

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

NOT: Taşınmazın konumlandığı bölgede emlakçılar ile yapılan görüşmelerde taşınmazların konumlandığı arsa özelliğinde satılık ya da yakın zamanda satılmış emsal olmadığı öğrenilmiştir. Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde taşınmazın arsasının m² birim satış değerinin 80.000 TL/m²- 90.000 TL/m² olabileceği bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	100.000	59.028	83.893	40.000	91.292
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-10%	-15%	-10%	-10%	-10%
İmar Lejanti Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	20%	0%	20%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	30%	20%	40%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	100.000	79.688	92.282	60.000	100.421
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			86.500		

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Satışa konu taşınmazlar arsa alanı olarak değerlendirilmiştir. Satışa konu taşınmazlar arsa alanı olarak değerlendirilmiştir. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla benzer büyüklüğe sahip taşınmaz bulunmamaktadır. Yapılan araştırmalar neticesinde satış birim m² değerlerinin **40.000-100.000 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaz adına birim fiyat satış değeri **86.500 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

3412 Ada 3 Parsel	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	7.813,31
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	86.500,00
Taşınmazın Değeri (TL)	675.851.315
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	675.850.000
Değerleme Konusu Taşınmazların Arsa payına Düşen Arsa Alanı	373,25
Değerleme Konusu Taşınmazların Arsa Değeri (TL)	32.285.743
Değerleme Konusu Taşınmazların Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	32.285.000

Değerleme konusu taşınmazın "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değeri yaklaşık **32.285.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Yapı Adı	Değerlemeye Konu BB Sayısı	Değerlemeye Konu Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
C BLOK - MESKEN	30	2.141,04	5A	10.500	22.480.920	75%	16.860.690
Toplam Bina Değeri (TL)							16.860.690
Yaklaşık Toplam Bina Değeri (TL)							16.860.000

***Yapının Çevre Şehircilik Bakanlığının yayınladığı yapı sınıfında 5A'ya karşılık gelmekte olup bu maliyete alt yapı projelendirme çevresel düzenlemeler zemin iyileştirme vb. maliyet kalemleri eklenmiştir.*

PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu

Taşınmazların %100 Tamamlanmaları Halindeki Toplam Değeri (TL)	74.400.000
Taşınmazların Mevcut % 75 Tamamlanma Durumu Halindeki Toplam Değeri (TL)	63.870.000

NOT: Taşınmazların detaylı değerlendirme tabloları ekler kısmında gösterilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" 'dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin inşa edilmekte olan projede yer almaları göz önünde bulundurularak rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

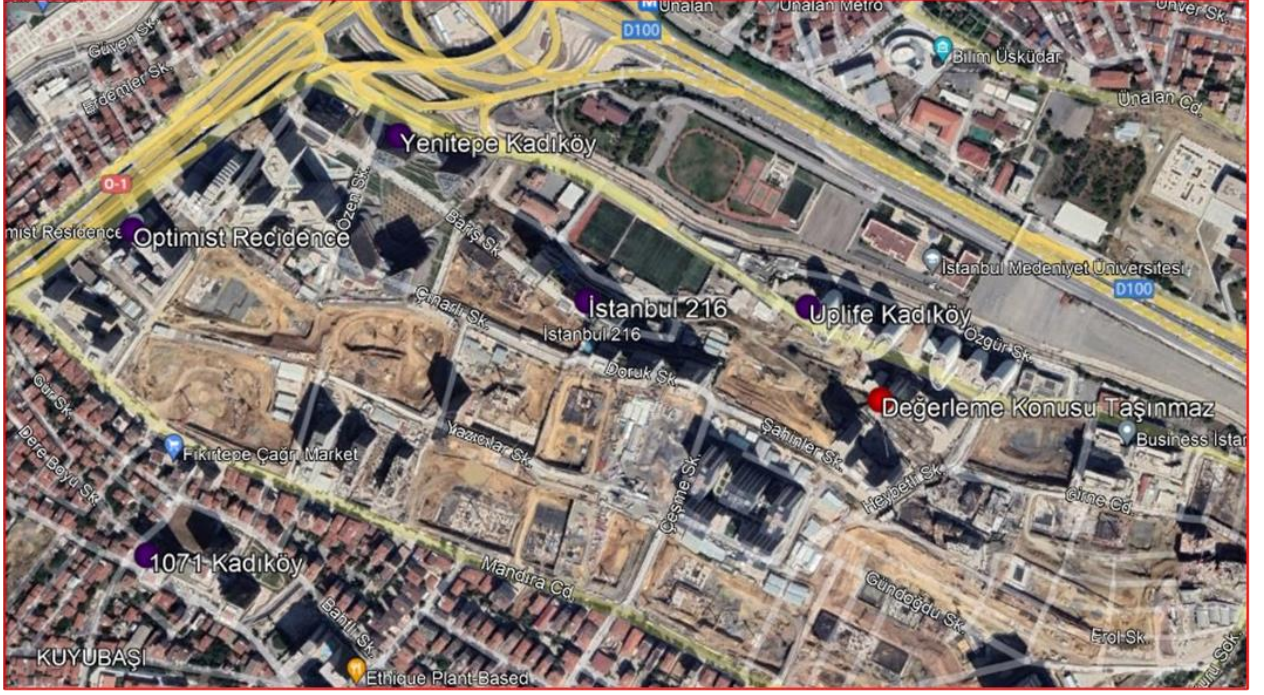
➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ Sektör Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kapalı site tipi yerleşimlerin yaygın olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaza benzer özellikler gösteren 5 adet projeden bilgiler toplanmıştır. Aşağıdaki tabloda emsal projelerin konumları gösterilmektedir.



Söz konusu projeler ile ilgili bilgiler araştırılmış ve künye çalışması gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tablolarda detay bilgiler yer almaktadır.

1071 KADIKÖY		
	Yüklenici Firma	Usta İnşaat
	Arsa Büyüklüğü (m ²)	15.000
	Konut Adedi	556
	Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1
	Ortalama Konut Alanı (m ²)	157
	Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	19.469
AÇIKLAMA		
<p>1071 Kadıköy projesi, Kadıköy'de 15.000 m² alanlı arsa üzerine inşa edilmiş olup, 556 adet konut ve 31 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. 24 katlı ve 3 adet blok şeklinde tasarlanan yapı içerisinde yer alan konut alanları, 66 m² ile 249 m² aralığında değişim göstermektedir. Yapı içerisinde; spor alanları, çocuk oyun alanları, fitness, suana, yüzme havuzu gibi sosyal donatılar mevcuttur.</p>		

YENİTEPE KADIKÖY		
	Yüklenici Firma	Nuhoğlu İnşaat
	Arsa Büyüklüğü (m ²)	30.000
	Konut Adedi	1100
	Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1
	Ortalama Konut Alanı (m ²)	192
	Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	35.168
AÇIKLAMA		
<p>Yenitepe Kadıköy projesi, Kadıköy'de 30.000 m² alanlı arsa üzerine inşaa edilmiş olup 21 katlı 4 bloktan oluşmaktadır. 1+1 ile 4+1 şeklinde değişen konut tiplerinin alanları, 67 m² ile 318 m² aralığında değişim göstermektedir. Konutların birçoğu Boğaz, Adalar başta olmak üzere manzara görmektedir. Bunların haricinde metro, marmaray gibi pek çok ulaşım imkanına sahip bir lokasyonda yer almaktadır.</p>		

İSTANBUL 216		
	Yüklenici Firma	Baysaş İnşaat
	Arsa Büyüklüğü (m ²)	11.350
	Konut Adedi	541
	Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1
	Ortalama Konut Alanı (m ²)	105
	Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	22.869
AÇIKLAMA		
<p>Baysaş İnşaat tarafından gerçekleştirilen İstanbul 216 projesi, Kadıköy' de yer almaktadır. İki etaptan oluşan projenin ilk etabını; 2 adet 24 katlı ve 1 adet 13 katlı blok meydana getirirken 2. etap, 1 adet home office bloğu ve 2 adet konut bloğundan oluşur. Çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, spor tesisi gibi sosyal donatıları da içerisinde barındırmaktadır.</p>		

OPTİMİST RESIDENCE		
	Yüklenici Firma	Mist İnşaat
	Arsa Büyüklüğü (m ²)	13.400
	Konut Adedi	554
	Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1
	Ortalama Konut Alanı (m ²)	111
	Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	23.852
AÇIKLAMA		
<p>Mist İnşaat tarafından Kadıköy' de hayata geçirilen Optimist Residence projesi, 13.400 m² alanlı arsa üzerine inşaa edilmiştir. Üç adet bloktan oluşan proje içerisinde 554 konut ve 56 ticari ünite yer almaktadır. Kara, hava ve deniz ulaşımının kesiştiği bir lokasyonda bulunan Optimist Residence ulaşım açısından birçok imkana sahiptir. Yürüyüş parku, spor tesisi, açık yüzme havuzu, kreş gibi sosyal donatıları barındırmaktadır.</p>		

UPLIFE KADIKÖY		
	Yüklenici Firma	Teknik Yapı
	Arsa Büyüklüğü (m ²)	16.000
	Konut Adedi	830
	Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1
	Ortalama Konut Alanı (m ²)	93
	Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	34.499
AÇIKLAMA		
<p>Teknik Yapı tarafından inşaa edilen Uplife Kadıköy projesi, Kadıköy' de yer almakta olup yapımının 2023 senesinde tamamlanması öngörülmektedir. 3 adet 23 katlı ve 1 adet 22 katlı kuleden meydana gelen yapı 830 adet lüks residence ve 20 ticari üniteden oluşmaktadır. 526 adet 1+1, 261 adet 2+1 ve 43 adet 3+1 tipli konut proje içerisinde yer almaktadır. Kapalı ve açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, spor tesisi gibi pek çok sosyal donatını proje kapsamında hayata geçirilecektir.</p>		

Yukarıda detayları açıklanan projelerinde talep edilen fiyatlar aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
1071 Kadıköy	1+1	43.00	74.00	3.000.000	3.500.000	11.538	13.462	8.654	10.096
	2+1	75.00	85.00	4.200.000	5.195.000	16.154	19.981	12.115	14.986
	3+1	100.00	158.00	5.500.000	7.600.000	21.154	29.231	15.865	21.923
	4+1	161.00	250.00	10.000.000	15.000.000	38.462	57.692	28.846	43.269
Ortalama						21.827	30.091	16.370	22.569

Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
Yenitepe Kadıköy	1+1	44	75	2.850.000	3.500.000	43.846	53.846	32.885	40.385
	2+1	62	120	4.000.000	5.500.000	34.783	47.826	26.087	35.870
	3+1	90	185	6.000.000	10.500.000	37.500	65.625	28.125	49.219
	4+1	132	263	7.800.000	11.000.000	38.049	53.659	28.537	40.244
Ortalama						38.544	55.239	28.908	41.429

Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
İstanbul 216	1+1	42	70	2.500.000	3.500.000	34.722	48.611	26.042	36.458
	2+1	70	100	3.500.000	5.000.000	16.279	23.256	12.209	17.442
	3+1	92	125	5.500.000	7.900.000	24.664	35.426	18.498	26.570
Ortalama						25.222	35.764	18.916	26.823

Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
Optimist Residence	1+0	30	44	2.000.000	2.500.000	30.769	38.462	23.077	28.846
	1+1	40	60	2.800.000	3.600.000	24.348	31.304	18.261	23.478
	2+1	55	90	4.000.000	5.800.000	25.000	36.250	18.750	27.188
	3+1	90	140	6.000.000	8.000.000	29.268	39.024	21.951	29.268
Ortalama						27.346	36.260	20.510	27.195

Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
Uplife Kadıköy	1+1	40	70	2.200.000	2.750.000	22.000	27.500	16.500	20.625
	2+1	65	113	3.500.000	4.500.000	25.000	32.143	18.750	24.107
	3+1	90	120	4.500.000	6.000.000	72.581	96.774	54.435	72.581
Ortalama						39.860	52.139	29.895	39.104

Proje alanı çevresinde yer alan 1071 Kadıköy, Yenitepe Kadıköy, İstanbul 216, Optimist Residence, Uplife Kadıköy gibi projeler incelenmiş olup daire tipinde talep edilen iskontolu fiyatların ortalama **19.469– 40.717 TL/m²** gibi geniş bir aralıkta değiştiği tespit edilmiştir. Piyasada talep edilen fiyatlara %15 oranında bir iskonto uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiş ve yakın çevrede yer alan dükkanlar araştırılmış site içerisinde yer alan dükkanların birim fiyatları hakkında bilgi alınmıştır. Aşağıda gerçekleştirilen incelemeler sonucu ulaşılan bilgiler gösterilmiştir.

➤Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme günü itibariyle uygulama projesiyle uyumlu olarak inşa edilmesi varsayımına göre şerefiyelendirilmiş mevcut piyasa değeri tespiti çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda ünitelerinin değer takdiri yapılırken, belirlenen kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Proje alanı yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmasında şerefiye kriterlerinin projenin konumlanması ve konsepti dahilinde farklılık gösterdiği görülmektedir. Bölgede genel olarak deniz manzarası şerefiye kriterlerine önemli bir etki yaparken, bazı projelerde kriterlerin proje bazında değerlendirilmesi daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu rezidans olarak kullanılacak olan bağımsız bölümlerin; kat, cephe, yön, büyüklük ve konut tipi faktörlerine göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Şerefiye Kriterleri

Kat Faktörü

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapılar da ara katta yer alan konutlar daha fazla oranda talep edilmektedir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak, ışık ve manzara hâkimiyetine göre değişmektedir. Binada yukarı katlara doğru çıkıldıkça kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m² değerlerine yansıtılmıştır.

Kat Şerefiyesi	Şerefiye Katsayısı (%)
13	50.000
14	70.000
15	90.000

Yön– Cephe Faktörü

Yön faktöründe belirleyici faktör bağımsız bölümün hangi yönde cephe aldığıdır. Güneşin konumu dairelerin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Ancak ofislerin aynı düzende olmaları göz önünde bulundurularak cephe sayıları baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilen cephelere göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Yön Şerefiyesi	Şerefiye Katsayısı (%)
G	5,0%
KB	1,0%
KD	2,0%
KB-GB	1,5%
GD-GB	4,0%
KD-GD	3,0%

Konut Tipi	Şerefiye Katsayısı (%)
1+1	5,0%
2+1	3,0%
3+1	1,0%

CEPHE	Şerefiye Katsayısı (%)
1	1,0%
2	2,0%

Sonuç

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenmiş ve ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Bağımsız bölümlerin uygulama projesinde yer alması planlanan brüt daire kullanım alanları üzerinden şerefiyeli piyasa değerlerine ulaşılmıştır.

HAM BİRİM DEĞER	
KONUT	30.000

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmazlar irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

Şerefiyelendirme çalışmasına ait nihai değer tablosu eklerde yer almaktadır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Durum Değeri (TL)

PAZAR DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	
Taşınmazların %100 Tamamlanmaları Halindeki Toplam Değeri (TL)	74.400.000
Taşınmazların Mevcut % 75 Tamamlanma Durumu Halindeki Toplam Değeri (TL)	63.870.000

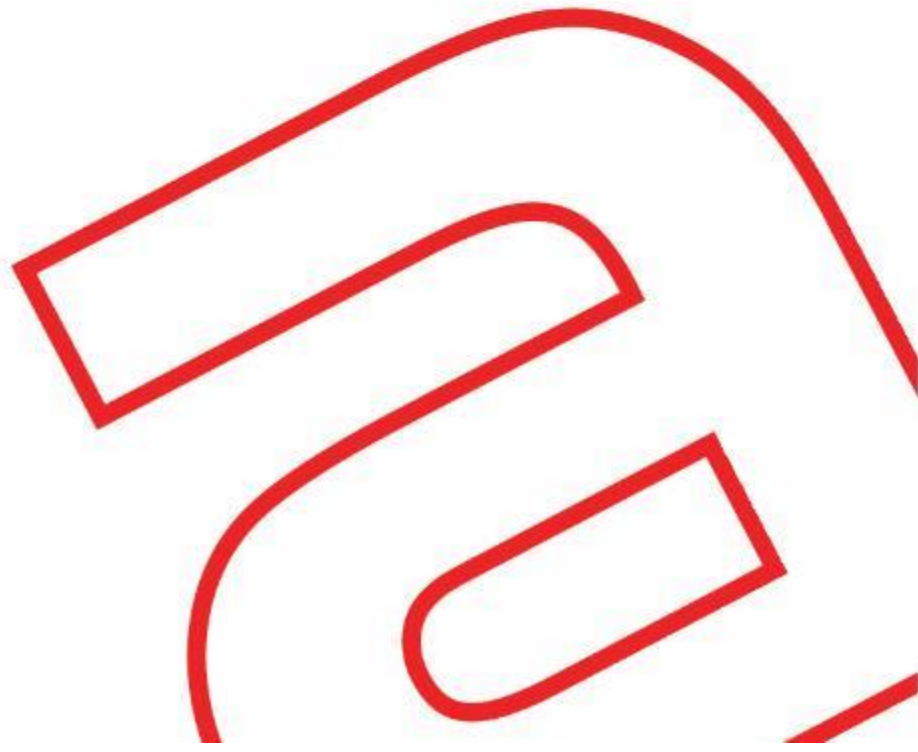
NOT: Taşınmazların detaylı değerlendirme tabloları ekler kısmında gösterilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Gayrimenkullerin merkezi konumda yer alıyor olması+ Gayrimenkullerin nitelikli bir site içerisinde yer alıyor olması+ Ulaşım akslarına yakın konumlu olması	<ul style="list-style-type: none">- Binanın inşaatının tamamlanmamış olması- Projede ruhsat süresinin geçerlilik tarihinin dolmuş olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Merdivenköy mahallesinin İstanbul'un gelişme gösteren bölgelerinden biri olması	<ul style="list-style-type: none">- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli olması, konum olarak ana cadde üzerinde yer alması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

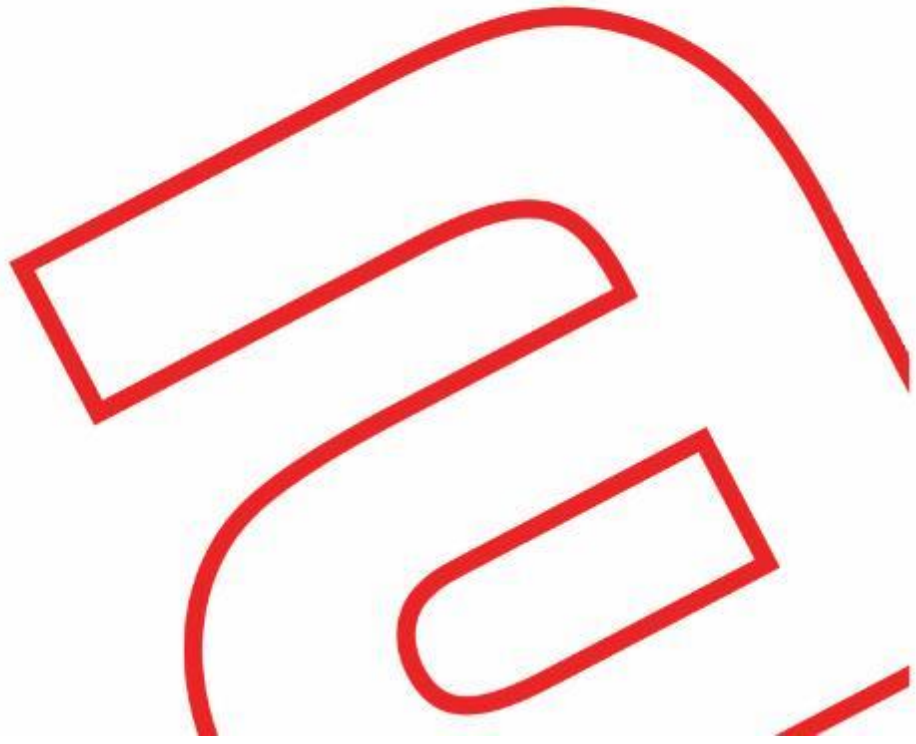
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. "Pazar Yaklaşımı" ile değer takdiri yapılmıştır.

Toplam Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	20.12.2022	
ÖZET TABLO	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
Taşınmazların %100 Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)	74.400.000	75.144.000
Taşınmazların Mevcut % 75 Tamamlanma Durumu Halindeki Toplam Değeri (TL)	63.870.000	64.508.700

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



7. RAPOR EKLERİ

- 8.1. DEĞER TABLOSU**
- 8.2. FOTOĞRAFLAR**
- 8.3. İMAR DURUMU**
- 8.4. İNŞAAT SEVİYE ATBLOSU**
- 8.5. RESMİ BELGELER**
- 8.6. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI**
- 8.7. BDDK YETKİLENDİRME**
- 8.8. SPK LİSTEYE ALINMA**
- 8.9. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)**
- 8.10. LİSANS BELGELERİ**
- 8.11. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**

TASLAK

aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  www.adenderleme.com