



İSTANBUL İLİ
ÜSKÜDAR İLÇESİ
ÇENGELKÖY MAHALLESİ
1664 ADA 1 PARSEL
1 ADET ARSA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR ÖZETİ		
Müşteri Adı	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.	
Raporu Hazırlayan	Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Rapor Numarası	Ö.SPK-2021-00003	
Rapor Tarihi.	24.12.2021	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
İl	İSTANBUL	
İlçe	ÜSKÜDAR	
Mahalle	ÇENGELKÖY	
Ada/Parsel Numarası	1664/1	
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa	
İmar Durumu	Yerleşik Konut Alanı+ Park+ Cami + Sağlık Tesisi Alanı+ Açık Spor Tesisi Alanı	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	206.000,00 m ²	
Mevcut Kullanım	Arsa	
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.12.2021	
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	2.215.000,00 TL	İkimilyonikiyüzonbeşbin.-TL
Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	2.613.700,00 TL	İkimilyonaltıyüzonüçbinyediyüz-TL
Yasal Durum Değeri (USD)*	169.529 USD	Yüzaltmışdokuzbinbeşyüzırmidokuz-USD
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	2.215.000,00 TL	İkimilyonikiyüzonbeşbin.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	2.613.700,00 TL	İkimilyonaltıyüzonüçbinyediyüz-TL
Mevcut Durum Değeri (USD)*	169.529 USD	Yüzaltmışdokuzbinbeşyüzırmidokuz-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	5.000,00 TL	Beşbin.-TL
Pazar Kirası (USD)*	382 USD	Üçyüzsekseniki.-USD

*21.12.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 13,0135 TL, 1 USD Satış: 13,0656 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi	3
1.2 Rapor Numarası	3
1.3 Rapor Türü	3
1.4 Şirket Bilgileri	3
1.5 Raporu Hazırlayanlar	3
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
1.8 Değerleme Tarihi	4
1.9 Dayanak Sözleşme	4
1.10 Uygunluk Beyanı	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	6
2.1 Demografik Veriler	6
2.2 Ekonomik Veriler	6
3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	8
3.1 Pazar Yaklaşımı	8
3.2 Gelir Yaklaşımı	8
3.3 Maliyet Yaklaşımı	9
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	11
4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi	11
4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri	13
4.3 Kadastro Durum	14
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul. İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206000.00m ² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.	14
4.4 İmar Durumu	14
4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	16
4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler	17
4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler	17
3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	18
5. DEĞER TAKDİRİ	19
5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar	19
5.2 Emsal Araştırması	19
5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü	20
6. SWOT ANALİZİ	22
7. RAPOR EKLERİ	23

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2 Rapor Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının hazırlanan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın 584/154937 hissesinin pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.4 Şirket Bilgileri

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 17.03.2021 tarihinde kurulmuş, Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 09.11.2021 tarihi itibarıyla değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apartmanı No:9/7 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.tepetasinmaz.com olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor Şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat SÖZER tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet GENÇ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından onaylanmıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın pazar değeri tespittir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşme

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında şirketimizce

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür.

2.2 Ekonomik Veriler

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4’ten %9,8’e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) gıda fiyatlarındaki artışların hız kesmesiyle piyasa beklentilerinin hafif altında artış göstermiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %1,3 olurken yıllık enflasyon %19,6’ya yükselmiştir. Eylül’de mal fiyatlarında yıllık enflasyon yatay kalırken, hizmetlerde yükseliş sürmüştür. Öte yandan, yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) Mayıs 2020 sonrası ilk kez gerileme kaydetmiştir. Eylül’de Yi-ÜFE bir önceki aya göre %1,5 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0’e inmiş ve ÜFE-TÜFE farkı 24,4 yüzde puana gerilemiştir. Ağustos ayında ihracat ithalattan hızlı artmaya devam ederken dış ticaret açığının gerilediği görülmüştür. Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %51,9 artışla 18,9 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 seviyesinde görece yavaş kalan büyüme ile 23,2 milyar dolar olmuştur. Dış ticaret açığı 4,3 milyar dolar

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

olarak gerçekleşmiştir. İlk sekiz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %36,9 artışla 140,2 milyar dolara çıkarken ithalat %25,5 artışla 170,0 milyar dolar olmuş ve böylece dış ticaret açığı yıllık bazda %9,8 azalarak 29,8 milyar dolara gerilemiştir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206.000,00m² yüzölçümlü “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür.

İdari mahalle olarak Yavuztürk Mahallesi, Dereboyu Caddesi 1664 Ada 1 Parsel (UAVT Dereboyu Caddesi 1664 Ada 1 Parsel) konumlu olan parsel yaklaşık olarak : 41.0520 derece enlem ve 29.0857 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak genellikle orman alanlarında çıkarılan 2B olarak tabir edilen alanlar olup daha sonra “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” kapsamında mülkiyeti devredilmiştir. Yapıların büyük birçoğu ruhsatsız ve iskansız yapılardır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Doğuş Üniversitesi, Hekimbaşı Mezarlığı gibi yapılar yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

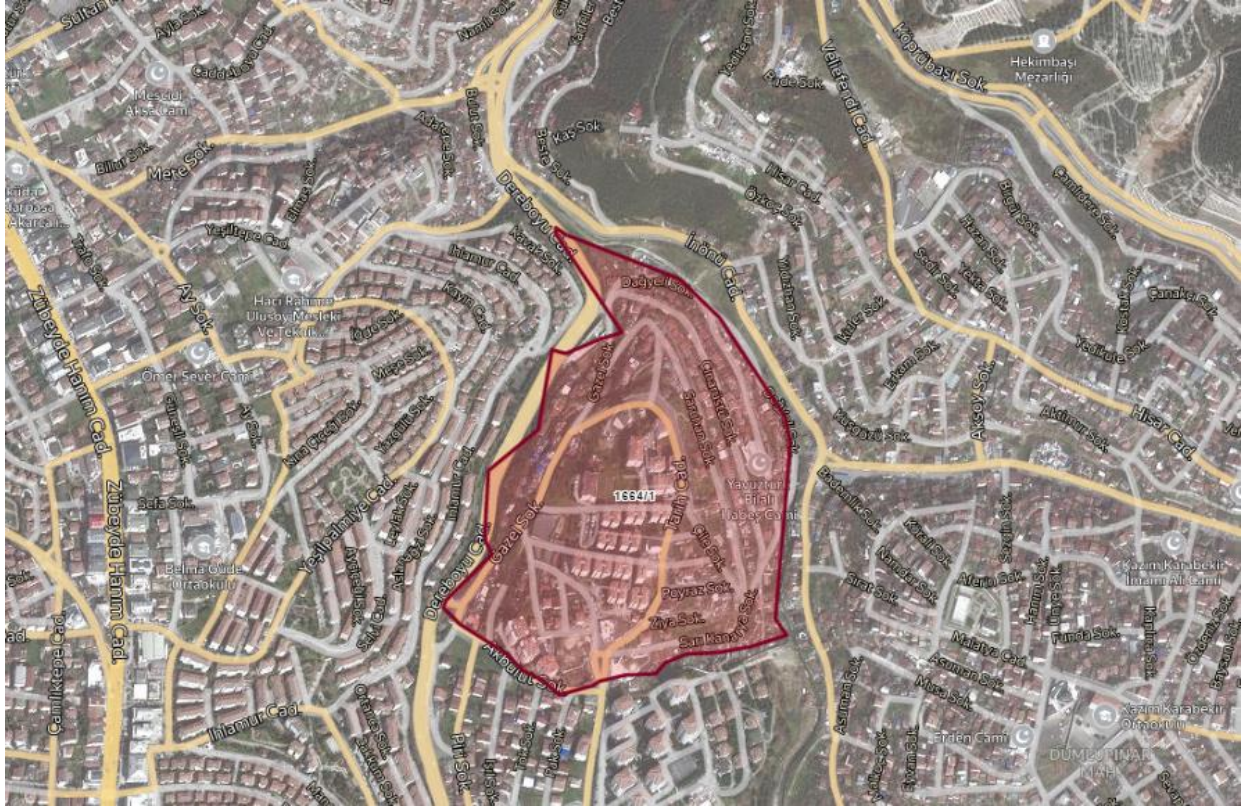
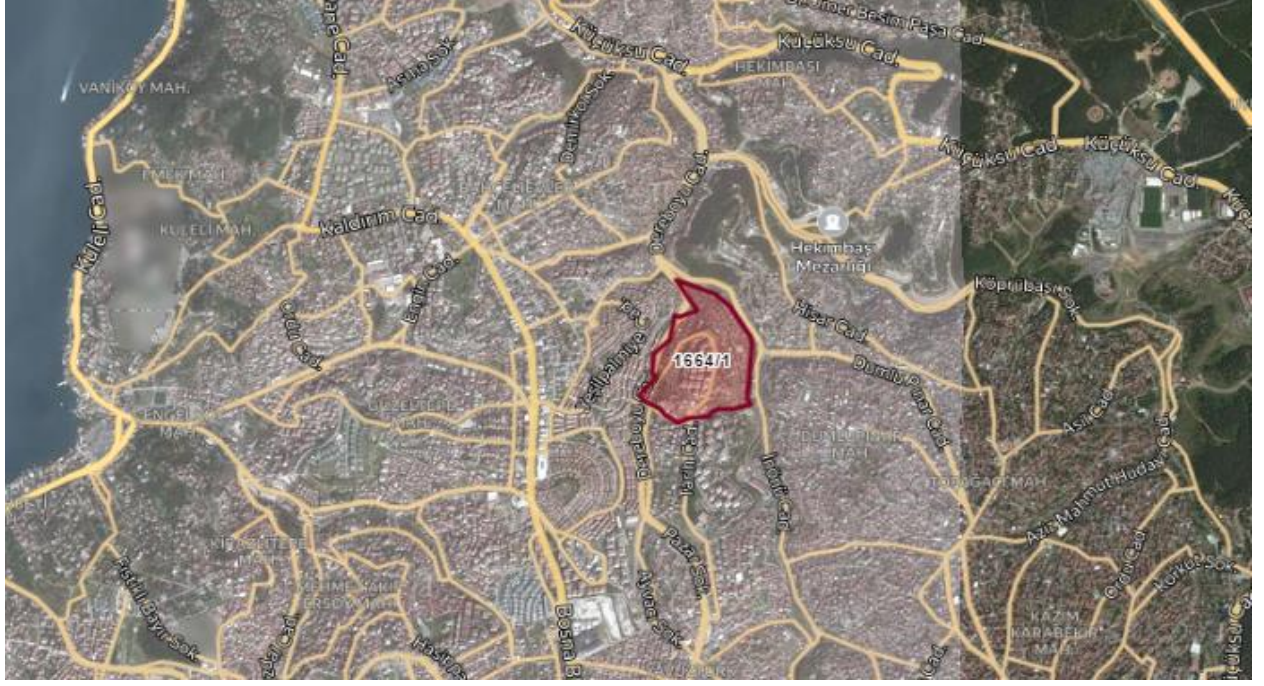
Konum olarak Şile Otoyoluna , Küçük su caddesine yakın konumludur. Bölgede üst gelir grubuna hitap eden orman alanlarında çıkarılan 2B olarak tabir edilen alanlar olup daha sonra “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” kapsamında mülkiyetli binalar mevcuttur. Bölgede teknik altyapılar tamamlanmış ve kamu hizmetlerinden istifade tamdır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 14-12-2021 tarih ve saat 16:42 'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır. Taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde;

*Beyan: Diğer (Konusu: AYDIN BİLDİRİCİNİN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 07/08/2020 Sayı: 577737 (07-08-2020 T / 16552 Y)

*Beyan: Diğer (Konusu: AYDIN BİLDİRİCİNİN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 07/08/2020 Sayı: 577296 (07-08-2020 / 16538)

*Beyan: Diğer (Konusu: Boğaziçi Alanında Kalmaktadır) Tarih: 14/03/2012 Sayı: 2538 (02-05-2012 / 7094)

*Beyan: 6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme (- / -)

*Beyan: Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır (28-06-2016 / 13672)

Şerh: MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI BAKIMINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI. (-/-)

*Beyan: ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ Tarafından 2898851 başvuru numaralı 10/05/2019 tarihli ve HRVPPJLU belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir. Tarih: 06/09/2021 Sayı: 1633160)Tarih: 10-09-2021 Yevmiye no: 27166

*Beyan: 2898668 başvuru numarası ile 10/05/2019 başvuru tarihli BIBM69S5 belge numaralı Yapı kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih:06/09/2021 Sayı: 1623223(07-09-2020 / 26675)

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Rehinlar Hanesinde;

*Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI BAKIMINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI.

4.3 Kadastral Durum

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul. İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206000.00m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı gayrimenkuldür.

4.4 İmar Durumu

Taşınmaz belediye sınırları içindedir. Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulama, taşınmazın bulunduğu parselin 04.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 1. Etap (Yavuztürk ve Bahçelievler Mahallelerinin tamamı ile Küçüksu ve Mehmet Akif Mahallelerinin bir kısmı) planında 206000. 00 alanı olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının Emsal: 0,15 H.Max:15.50 Kat şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Mahalle	YAVUZTÜRK	Ada	1664
Plan Bölgesi	1. ETAP	Parsel	1
Plan Kullanım Amacı	YERLEŞİK KONUT ALANI + PARK + CAMİ + SAĞLIK TESİSİ ALANI + AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	Alan	204987.30 m2

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe		Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe		TAKS	-	HMAKS	-
Arka Bahçe		KAKS	-	Bina Derinliği	-

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe	5.00	Yapı Nizamı	Ayrık Düzen	Kat Sayısı	5.00
Yan Bahçe	4.00	TAKS	0.15	HMAKS	15.50
Arka Bahçe	4.00	KAKS	-	Bina Derinliği	-

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu işyerlerinin bulunduğu bina 206.000,00 m2 alanlı parsel için düzenlenmiş herhangi bir proje ya da ruhsat bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal dayana bulunmadığından değerleme parselin boş olduğu kabulü ile yapılmıştır. Taşınmazların parsel bazında yerlerinin doğruluğu imar paftasından teyit edilmiştir. Ancak taşınmaz ve üzerinde bulunan yapılara ilişkin çok sayıda dava bulunduğu görülmüştür. • Kayı Kent Yapı Kooperatifi inşaatlarına 04.09.1989 tarih ve 65/34 sayılı, 18.05.1990 tarih ve 59/22 sayılı, 18.07.1990 tarih ve 60/13 sayılı, 18.10.1990 tarih ve 52/41 sayılı Yapı Tatil Tutanakları düzenlenmiştir. Yapı Tatil Tutanaklarına tanzim edilen 23.11.1989 tarih ve 3064 sayılı, 11.10.1990 tarih ve 1947 sayılı, 18.09.1990 tarih ve 1777 sayılı, 21.12.1990 tarih ve 2737 sayılı Encümen Kararları düzenlenmiştir.

* Mavi Kartal Yapı Kooperatifi inşaatlarına, 18.07.1990 tarih ve 60/11 sayılı, 18.10.1990 tarih ve 52/39 sayılı, 29.05.1992 tarih ve 100/46 sayılı, 19.06.1994 tarih ve 111/30 sayılı Yapı Tatil Tutanakları düzenlenmiştir. Yapı Tatil Tutanaklarına tanzim edilen 09.08.1990 tarih ve 1506 sayılı, 21.12.1990 tarih ve 2742 sayılı, 14.07.1992 tarih ve 1166 sayılı, 30.09.1994 tarih ve 3813 sayılı Encümen Kararları düzenlenmiştir.

* Üsküdar 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20.09.1993 tarih ve 1990/284 Esas 1993/593 sayılı ilamıyla şahıs tapuları iptal edilerek tekrar hazine adına tesciline karar verildiği,

* Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 21.04.1995 tarih ve 1994/13780 Esas 1995/6094 sayılı karar ile onandığı,

* Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 11.03.1996 tarih ve 1996/1426-2487 karar sayılı ilamı ile tashihi karar reddedilmek suretiyle 11.003.1996 tarihinde kesinleşmiştir.

* Parsel üzerinde yapılan kaçak yapılar ile ilgili belediye ve çeşitli kurumlar hakkında davalar açılmış olup idarenin kusuru bulunmamıştır.

* 16.08.2006 Tarihli raporuna göre;

* Söz konusu taşınmazın evveliyatı itibarı ile orman iken 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesi uyarınca Hazine adına Orman Sınırları dışına Çıkarıldığı görülmüştür. Mahkeme



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

adına hazine adına tescil edildiği, şikayetçi tarafından tüm yargı yollarına başvurulmuş olup sonuç alınamadığı, tüm kamuoyunca da beklenen 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesine yönelik yasal düzenleme yapılmak suretiyle sorunun çözüme kavuşturulabileceği kanaatine varılmıştır.

* 19/4/2012 Tarih ve 6292 Kanun Numarası ile "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" ile beraber 28.06.2016 Tarih ve 6292 sayılı kanun gereği satış işlemi gerçekleşmiştir. Belirtilen takyidatların "taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır" hükmüne bağlı kalınarak terkin edilmesi gerekmektedir.

* Kanunlarda hisseli arazinin ve arsalar ve arsalar üzerindeki yapıları, kişilerin hissedar oldukları arsa ve arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı olarak inşa ettikleri yapı olarak tanımlamıştır. Belirtilen neden dolayı tarafımıza ibraz edilen tapu senedinde yer alan malikler ve hisselerine tekabül eden parsel kısmının, paylı mülkiyet-hisseli durumu nedeniyle teknik olarak tespiti mümkün olmamaktadır. Bu nedenle yapılara değer takdir edilmemiş yalnızca "UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET VE YATIRIM A.Ş.'nin 584000/154937000 hissesine Pazar değeri takdir edilmemiştir.

4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler

Taşınmaz arsa vasıflı olup, üzerinde kat irtifakına konu herhangi bir bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler

A. Proje Bilgileri ve Yapılan İncelemeler

Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde mevcut yapılara ilişkin herhangi bir proje bulunmamaktadır.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

B. Yapı Ruhsatı

Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde mevcut yapılara ilişkin herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

C. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde mevcut yapılara ilişkin herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

D. Enerji Kimlik Belgesi

Taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

➤ Olumlu Özellikler

- Alt yapı ve ulaşım problemlerinin olmaması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana ulaşım hatlarına yakın konumda olması

➤ Olumsuz Özellikler

- Üzerinde bulunan ruhsatsız yapılar
- Hisseli mülkiyette olması
- Halihazırda yapılaşma izni bulunmaması

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. DEĞER TAKDİRİ

5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.2 Emsal Araştırması

Emsal-1: Gümüş Gayrimenkul: 0 (532) 659 23 29

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ada/parsel dahilinde 100 m² hisse için 300.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

$$(3.000 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 \text{ pazarlık payı} = 2.850 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal-2: Alfa Gayrimenkul: 0 (531) 257 56 16

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ada/parsel dahilinde 320 m² hisse için 800.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

$$(2.500 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 \text{ pazarlık payı} = 2.375 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal-3: Süleyman Ünsal: 0 (533) 725 84 12

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ada/parsel dahilinde 100 m² hisse için 300.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

$$(3.000 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 \text{ pazarlık payı} = 2.850 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal-4: Muhyettin Kaya: 0 (532) 245 12 75

Değerleme konusu taşınmaza 850 m mesafede arsa dahilinde 186 m² alanlı hisseli taşınmaz 650.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır.

$$(3.495 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} = 3.145 \text{ TL/m}^2)$$

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Emsal-5: Yılmaz Yaşar: 0 (546) 450 34 34

Değerleme konusu taşınmaza 500 m mesafede 106 ada 1 parselde konumlu 112 m² alanlı hisseli taşınmaz 460.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır. Emsal daha iyi konumda manzara avantajlı olduğundan %20 daha değerlidir.

(4.107 TL/m² x 0,80 şerefiye x 0,95 pazarlık payı = 3.121 TL/m²)

5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206.000,00 m² yüzölçümlü arsanın 584/154937 hissesine karşılık gelen 776,47 m² kısmıdır.

Gayrimenkulün değer takdirinde bölgede rapora konu parsel ile benzer konum, nitelik, büyüklük, imar koşulu vb. özelliklerde satılmış/satılık emsal bulunarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu satışta olan gayrimenkuller için istenilen fiyatlar ile satış fiyatları arasında farklılıkların olduğu, benzer yapılaşma şartı, konum ve imar fonksiyonuna sahip parseller için istenilen değerler arasında farklılıkların bulunduğu ve oturmuş istikrarlı bir gayrimenkul pazarının olmadığı tespitleri yapılmıştır.

Sonuç olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre emsal değerleri, emsallerin pazarlık payları göz önünde bulundurularak taşınmazın birim değeri **2.850,00 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YASAL DURUM DEĞERİ (1664 ADA 1 PARSEL)				
	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
584/154937 Hisse	776,47 m ²	2.850.-TL/m ²	0,00-TL	2.215.000.-TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ (1664 ADA 1 PARSEL)				
	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
584/154937 Hisse	776,47 m ²	2.850.-TL/m ²	0,00-TL	2.215.000.-TL

Sonuç olarak 1664 Ada 1 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazın 584/154937 hissesine karşılık gelen 776,47 m² arsanın güncel pazar değeri **2.215.000,00 TL (İki milyon iki yüz on beş bin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Murat SÖZER
Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404374

Mehmet GENÇ
Sorumlu
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 409012

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar

- * Değerleme konus taşınmazın ulaşımı kolay bölgede konumlu olması.
- * Değerleme konus taşınmazın bulunduğu bölgenin ikamet amaçlı yoğun talep gören bölge olması

Zayıf Yanlar

- * Değerleme konus taşınmazın bulunduğu bölgenin imar problemleri olması
- * Değerleme konus taşınmaz üzerinde bulunan kaçak yapılar
- * Değerleme konusu taşınmazın hisseli mülkiyette olması

Fırsatlar

- * Değerleme konus taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz değerlerinin artış eğiliminde olması
- * Değerleme konus taşınmazın bulunduğu bölgenin kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmek üzere ilgili resmi kurumların çalışmalar yapıyor olması.

Tehditler

- * Değerleme konus taşınmazın çok hissedarlı mülkiyette olması nedeni ile işlemlerin uzun zaman alması
- * Değerleme konusu taşınmaz için yapılacak proje çalışmaları için artan maliyetlerden dolayı yatırımcıların ilgisinin azalması
- * Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com