

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Kadıköy / İSTANBUL



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 28.12.2023

Rapor No: VAKIF_GYO_2023_14



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.1.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	12
3.1.4.	Tapu Kayıtları	14
3.1.5.	Takyidat Bilgileri.....	15
3.1.6.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	16
3.1.7.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.1.8.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	17
3.1.9.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	18
3.1.10.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	18
3.1.11.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.1.12.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
3.1.13.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
3.1.14.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
3.1.15.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	21
4.1.1.	İstanbul İli.....	21
4.1.1.	Nüfus Ve Demografik Yapı	21
4.1.2.	Kadıköy İlçesi.....	21
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	22
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	32
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	32
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	32
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	33
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	35

4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	36
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	38
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	38
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	38
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	38
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	38
5.3.	Pazar Yaklaşımı	38
5.3.2.	Satılık Konut Emsalleri	49
5.3.3.	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri.....	50
5.3.3.1.	Emsal Krokisi	51
5.3.3.2.	Şerefiyelendirme Çalışması.....	51
5.3.4.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	53
5.3.5.	Hâsılât Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	53
5.3.6.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	53
5.3.7.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	53
5.3.8.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	53
5.3.9.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	53
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	55
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	55
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	55
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	55
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	55
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	55
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	56
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	58
7.2.	Nihai Değer Takdiri	58
7.3.	Beyan.....	59
Ekler		59

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	25.12.2023
Rapor Tarihi	28.12.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_14
Raporun Türü	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşai faaliyetleri devam eden ve kat irtifakı tesis edilmiş Transform Fikirtepe projesi bünyesindeki 2.729 m ² brüt alanlı 30 adet Bağımsız Bölüm (Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:01.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 29.12.2021 tarihinde VAKIF_GYO_2021_17 numaralı rapor bulunmaktadır.

Taşınmazların 28.12.2023 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	165.015.000,00
Yüz Altmış Beş Milyon On Beş Bin TL	
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	166.665.150,00
Yüz Altmış Altı Milyon Altı Yüz Altmış Beş Bin Yüz Elli TL	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	150.964.425,00
Yüz Elli Milyon Dokuz Yüz Altmış Dört Bin Dört Yüz Yirmi Beş TL	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	152.474.069,00
Yüz Elli İki Milyon Dört Yüz Yetmiş Dört Bin Altmış Dokuz TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.4. İŞİN KAPSAMI

İstanbul, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 Ada 3 Parselde kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş Transform Fikirtepe Projesi; ~2.140 m² brüt satış alanlı 30 adet konut nitelikli Bağımsız Bölümleri (Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

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

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

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



3.1.2. ANA GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Transform Fikirtepe 7.813,31 m² yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine ayırık nizam halinde betonarme karkas tarzında 2 parsel üzerinde toplam 4 adet bloktan oluşmakta olup 3412 ada 4 parsel üzerinde; A ve B bloklar, 3412 ada 3 parsel üzerinde ise; C ve D bloklar yer almaktadır. Toplamda 4 bloktan oluşan Transform Fikirtepe projesinde; 850 adet mesken, 230 adet home ofis ve 12 ticari üniteyle beraber toplam 1080 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Transform Fikirtepe Projesi'nde, 2'si açık 2'si açılır kapanır nitelikte olmak üzere 4 adet yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, voleybol, basketbol, futbol sahaları, tenis kortu, sauna, hamam ve buhar odası. 24 saat güvenlik, çok amaçlı sosyal tesis alanı, yürüyüş alanları ve özel peyzaj düzenlemesi gibi sosyal donatı alanları yer almaktadır. Her blokta 4 yolcu ve 1 servis olmak üzere 5'erden toplam 20 adet asansör bulunmaktadır. Bağımsız Bölüm tipleri, 43 metrekareden başlayıp 271 metrekareye varan boyutlarla, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak farklı tasarımlarla sunuluyor. Tamamlanmamış proje olan Transform Fikirtepe oturuma başlanmamıştır.

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



Değerleme konusu taşınmazlar C Bloкта 13, 14 ve 15. katlarda bulunan 30 adet mesken nitelikli taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemeler ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda konu taşınmazlar henüz natamam vaziyettedir.

3412 ada 3 parsel üzerinde konumlu C ve D Bloklar, bodrum katları da dahil olmak üzere 2. normal katlarına kadar birleşik planlanmış olup 3. normal kat itibarıyla yatayda ayrılmaktadırlar.

Blokların

- ✓ 3., 4., 5. ve 6. bodrum katlarında otopark, 3. bodrum katında ayrıca teknik hacimler,
- ✓ bodrum katında, C Bloкта 5 adet ve D Bloкта 1 adet olmak üzere toplamda 6 adet ofis-işyeri, sığınak, spor salonu, 1 adet kapıcı dairesi ve yine teknik hacimler,
- ✓ bodrum katında C Bloкта 13 adet konut ve 2 adet kapıcı dairesi, D Bloкта ise 12 adet konut nitelikli ve 2 adet kapıcı dairesi,
- ✓ Zemin katlarında ise C Bloкта 13 adet ve D Bloкта 15 adet konut nitelikli taşınmaz,
- ✓ 2. normal katlarında her iki bloкта da 14'er konut nitelikli bağımsız bölüm, katlardaki konut sayısı 3. normal kat itibarıyla azalarak farklılık göstermekte olup,
- ✓ 20. normal katlar arasında her katta 10 adet,
- ✓ 21 ve 22. Normal katlarda 5 adet,
- ✓ 23. normal katında ise 3 adet konut olmak üzere

Toplamda 247 adet konut ve 2. bodrum katında konumlu olmak üzere 5 adet ofis-işyeri bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar içerisinde yer alan meskenler, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tiplerine sahiptir. Projesine göre, tamamlanması halinde konutların oda, mutfak, banyo, hol ve balkon hacimlerinin özdeş yapı kalitesine sahip olacağı görülmektedir.

Söz konusu 14.10.2016 tarihli onaylı mimari projesi doğrultusunda, 31.01.2019 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş ve proje tapuda tescil edilmiş olup, yapılan ölçümler doğrultusunda hazırlanmış tablo aşağıda sunulmuştur.

BB No	Kat	Oda Sayısı	*Net Alan	*Brüt Alan	**Genel Brüt Alan
160	13. Kat	1+1	37,75 m ²	46,16 m ²	58,83 m ²
161	13. Kat	2+1	72,07 m ²	81,03 m ²	103,28 m ²
162	13. Kat	2+1	80,86 m ²	90,13 m ²	114,88 m ²
163	13. Kat	1+1	41,03 m ²	47,50 m ²	60,55 m ²
164	13. Kat	2+1	56,87 m ²	64,20 m ²	81,83 m ²
165	13. Kat	2+1	56,98 m ²	64,20 m ²	81,83 m ²
166	13. Kat	1+1	41,65 m ²	47,72 m ²	60,82 m ²
167	13. Kat	3+1	109,23 m ²	119,61 m ²	152,45 m ²
168	13. Kat	3+1	97,87 m ²	106,97 m ²	136,34 m ²
169	13. Kat	1+1	37,47 m ²	46,16 m ²	58,83 m ²
170	14. Kat	1+1	37,75 m ²	46,16 m ²	58,83 m ²
171	14. Kat	2+1	72,07 m ²	81,03 m ²	103,28 m ²
172	14. Kat	2+1	80,86 m ²	90,13 m ²	114,88 m ²
173	14. Kat	1+1	41,03 m ²	47,50 m ²	60,55 m ²
174	14. Kat	2+1	56,87 m ²	64,20 m ²	81,83 m ²
175	14. Kat	2+1	56,98 m ²	64,20 m ²	81,83 m ²
176	14. Kat	3+1	41,65 m ²	47,72 m ²	60,82 m ²
177	14. Kat	3+1	109,23 m ²	119,61 m ²	152,45 m ²
178	14. Kat	3+1	97,87 m ²	106,97 m ²	136,34 m ²
179	14. Kat	1+1	37,47 m ²	46,16 m ²	58,83 m ²
180	15. Kat	1+1	37,75 m ²	46,16 m ²	58,83 m ²
181	15. Kat	2+1	72,07 m ²	81,03 m ²	103,28 m ²
182	15. Kat	2+1	80,86 m ²	90,13 m ²	114,88 m ²
183	15. Kat	1+1	41,03 m ²	47,50 m ²	60,55 m ²
184	15. Kat	2+1	56,87 m ²	64,20 m ²	81,83 m ²
185	15. Kat	2+1	56,98 m ²	64,20 m ²	81,83 m ²

BB No	Kat	Oda Sayısı	*Net Alan	*Brüt Alan	**Genel Brüt Alan
186	15. Kat	1+1	41,65 m ²	47,72 m ²	60,82 m ²
187	15. Kat	3+1	109,23 m ²	119,61 m ²	152,45 m ²
188	15. Kat	3+1	97,87 m ²	106,97 m ²	136,34 m ²
189	15. Kat	1+1	37,47 m ²	46,16 m ²	58,83 m ²
TOPLAM			1.895,34 m²	2.141,04 m²	2.728,92 m²

*Net ve Brüt alan ölçümleri projeden ölçülmüş olup, müşteriden alınan bilgiler ve ruhsat alanları ile örtüşmüştür.

*Genel Brüt alan bilgileri Müşteri Şirket ve Satış Vaadi Sözleşmelerinden temin edilmiştir.

3.1.3. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

C Blok 161 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,03 m² kullanım alanıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C Blok 171 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,01 m2 kullanım alanıdır.

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

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

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

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

C Blok 176 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,50 m2 kullanım alanıdır.

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

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

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

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

C Blok 181 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,01 m2 kullanım alanıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4. TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL	Blok No	Tablo 1
İlçesi	KADIKÖY	Bağımsız Bölüm No	Tablo 1
Mahallesi	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo 1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo 1
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo 1
Mevki	-	Cilt No	Tablo 1
Niteliği	ARSA	Sahife No	Tablo 1
Pafta No	286	Edinme Tarihi	Tablo 1
Ada	3412	Edinme Yevmiye No	Tablo 1
Parsel	3	Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	7.833,31 m ²		

Tablo 1:

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Malikler*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	13. KAT	160	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37733	31-09-2019
Konut	170423670	93759720000	C BLOK	13. KAT	161	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37734	31-09-2019
Konut	188176135	93759720000	C BLOK	13. KAT	162	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37735	31-09-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	13. KAT	163	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37736	31-09-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	13. KAT	164	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37737	31-09-2019

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Malikler*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	13. KAT	165	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37738	31-09-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	13. KAT	166	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37739	31-09-2019
Konut	250309764	93759720000	C BLOK	13. KAT	167	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37740	31-09-2019
Konut	223681066	93759720000	C BLOK	13. KAT	168	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37741	31-09-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	13. KAT	169	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37742	31-09-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	14. KAT	170	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37743	31-09-2019
Konut	170423670	93759720000	C BLOK	14. KAT	171	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37744	31-09-2019
Konut	188176135	93759720000	C BLOK	14. KAT	172	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37745	31-09-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	14. KAT	173	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37746	31-09-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	14. KAT	174	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37747	31-09-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	14. KAT	175	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37748	31-09-2019
Konut	99413801	93759720000	C BLOK	14. KAT	176	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37749	31-09-2019
Konut	250309764	93759720000	C BLOK	14. KAT	177	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37750	31-09-2019
Konut	223681066	93759720000	C BLOK	14. KAT	178	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37751	31-09-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	14. KAT	179	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37752	31-09-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	15. KAT	180	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37753	31-09-2019
Konut	170423670	93759720000	C BLOK	15. KAT	181	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37754	31-09-2019
Konut	188176135	93759720000	C BLOK	15. KAT	182	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37755	31-09-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	15. KAT	183	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37756	31-09-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	15. KAT	184	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37757	31-09-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	15. KAT	185	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37758	31-09-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	15. KAT	186	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37759	31-09-2019
Konut	250309764	93759720000	C BLOK	15. KAT	187	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37760	31-09-2019
Konut	223681066	93759720000	C BLOK	15. KAT	188	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37761	31-09-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	15. KAT	189	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V	3515	380	37762	31-09-2019

3.1.5. TAKYİDAT BİLGİLERİ

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sisteminde 01.11.2023 tarih ve saat 20:54 itibarıyla yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

- (müştereken) HALDIZ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİC.A.Ş. LEHİNE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ŞERHİ
30/4/2013 tarih 12343 yevmiye
21/6/2013 tarih 18261 yevmiye
28/6/2013 tarih 18982 yevmiye
19/7/2013 tarih 21304 yevmiye
25/11/2013 tarih 31944 yevmiye
27/3/2014 tarih 9109 yevmiye

12/6/2014 tarih 17529 yevmiye
17/6/2014 tarih 18128 yevmiye
2/7/2014 tarih 19847 yevmiye
16/9/2014 tarih 26986 yevmiye
25/12/2014 tarih 38319 yevmiye
1/7/2015 tarih 21475 yevmiye (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)

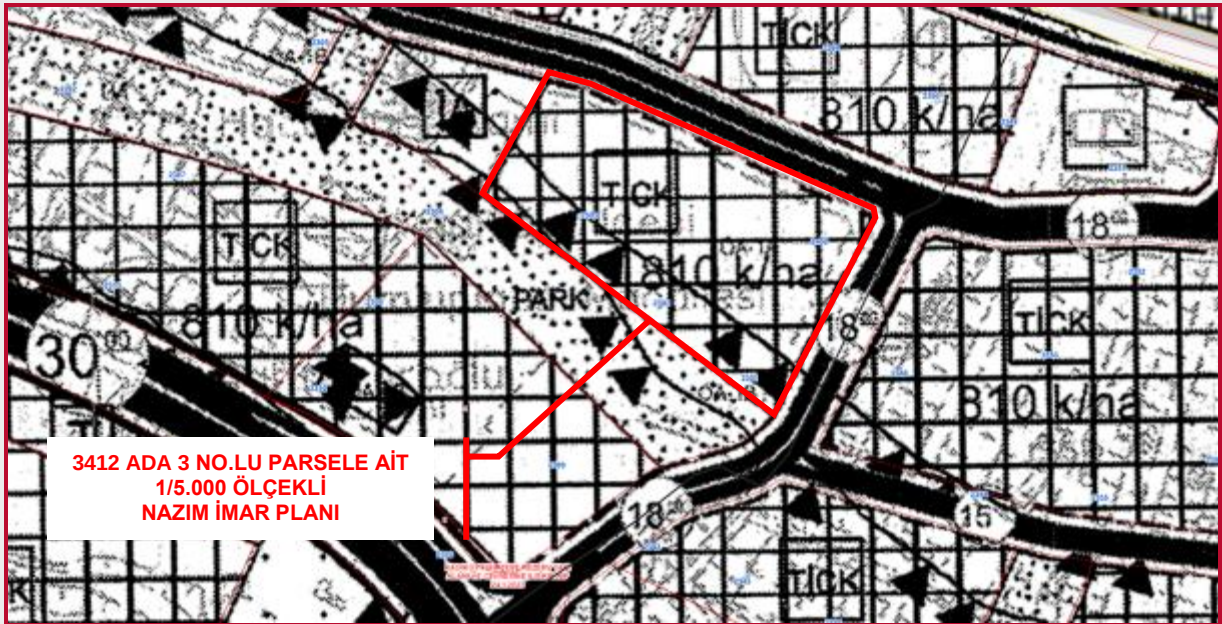
-0,01-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yevmiye numarası: 39023 , TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 1 KRŞ. Bedelinde 99 yıllığına kira sözleşmesi)

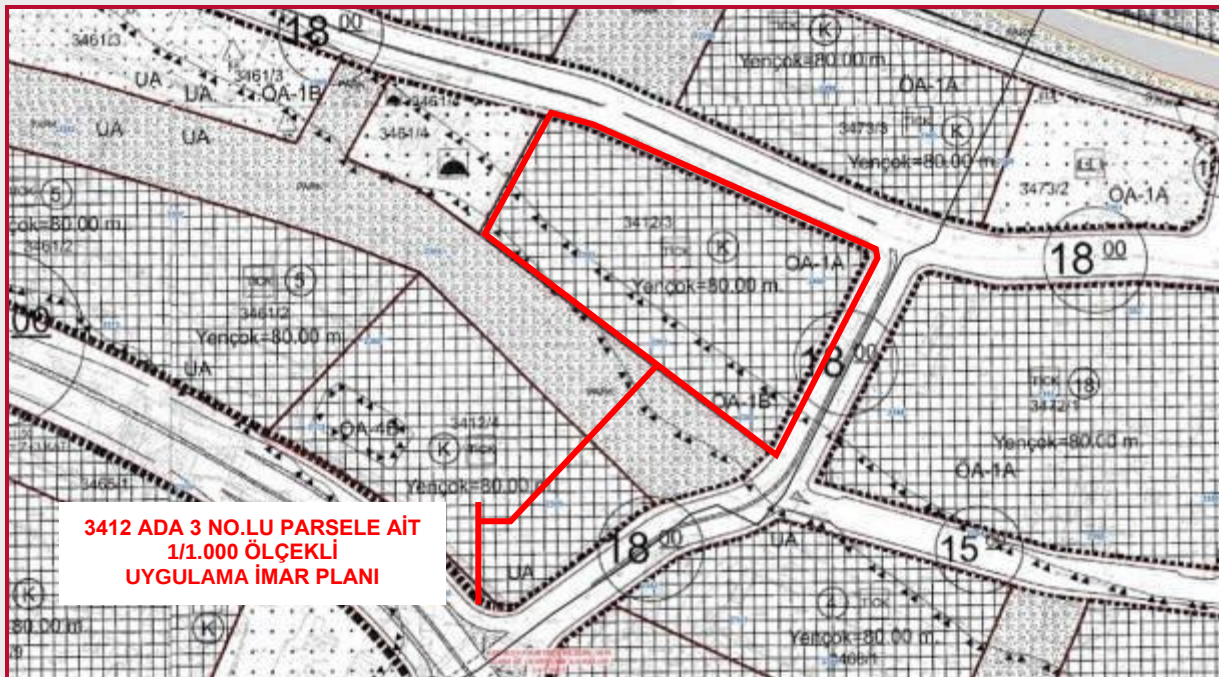
3.1.6. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

Yeni Yapı Ruhsatı: 24.10.2016 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri, 19143,97 m2 inşaat alanı için alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile ruhsatın geçerlilik süresi dolmuş olup ruhsatın yenilenmesi talebi için başvurunun yapıldığı bildirilmiştir.

Konu taşınmazların 3412 ada konumlu olduğu parsel için İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yazılı başvuru yapılmış olup cevabi yazı mal sahibine iletileceği belirtilmiştir. Alınan güncel bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi, 3412 ada, 3 parsel 23.01.2023 onay tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı Ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yapılaşma şartları: Hmaks: 80 m, KAKS: 4,00, TAKS: 0,50 ve Ayrık Nizam şeklindedir.





Plan Notlarına göre:

Plan Notları (24 md.):

- ✓ 14. Planlama alanında yapılacak uygulamalarda, her bağımsız konut birimi için en az bir otoparkın bodrum katlarda ayrılması zorunludur. Brüt alanı 100 m² yi geçen konut birimleri için 2 otopark alanı ayrılır. Bodrum katlarda tabii zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir. Uygulamalar onaylanacak mimari ruhsat projesine göre yapılacaktır.
- ✓ 21. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetim Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan Bisiklet yolu klavuzunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- ✓ 22. Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.
- ✓ 23. Yapı grupların entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazların 1/1 hissesi 31.01.2019 tarihinde Kat İrtifakı işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş' ne tescil edilmiştir.

3.1.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel için İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne imar durumu temini için yazılı başvuru yapılmış olup cevabi yazı mal sahibine iletileceği belirtilmiş ancak yazı mal sahibine ulaşmamıştır. Alınan güncel bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi, 3412 ada, 3 parsel 23.01.2023 onay tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı Ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yapılaşma şartları: Hmaks: 80 m, KAKS: 4,00, TAKS: 0,50 ve Ayrık Nizam şeklindedir.

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

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

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

Değerlemeye konu olan 30 adet bağımsız bölüm için ayrı ayrı düzenlenmiş 09.05.2018 tarihli, Vakıf GYO A.Ş. (Alıcı) ve Obaköy Haldız Adi Ortaklığı (Satıcı) arasında toplam 24.000.000-TL (KDV Hariç) bedelli Satış Vaadi Sözleşmeleri imzalanmıştır. Sözleşmeler rapor eklerinde sunulmuştur. Ayrıca konu taşınmaz için tapu şerhinde görüldüğü üzere HALDIZ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİC.A.Ş. ile OBAKÖY HALDIZ ADI ORTAKLIĞI arasında "Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, VAKIF GYO A.Ş. sözleşmenin tarafı olmadığı için sözleşmeye raporda yer verilmemiştir.

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

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

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

- (1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.
- (2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.
- (3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.

- (4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.
- (5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.
- (6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. (Ek cümle:RG-11/7/2021-31538) Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.

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

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

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

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

3.1.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



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

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

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

4.1.1. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493

4.1.2. Kadıköy İlçesi

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

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

Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamasına rağmen ilçenin nüfusu, bugünkü sınırlarına ulaştığı 2009 yılına kadar sürekli artış göstermiştir.

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

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

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

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

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

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve

beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3.Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

⁴⁴Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanmaz.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

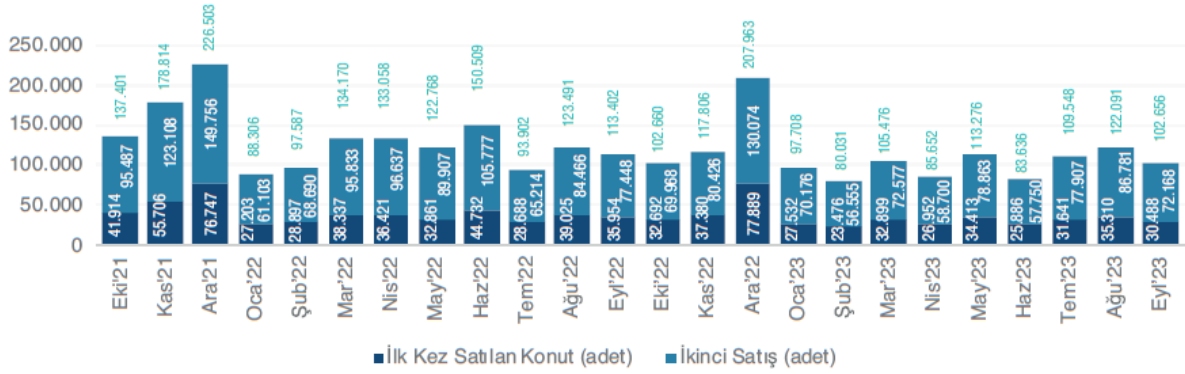
2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



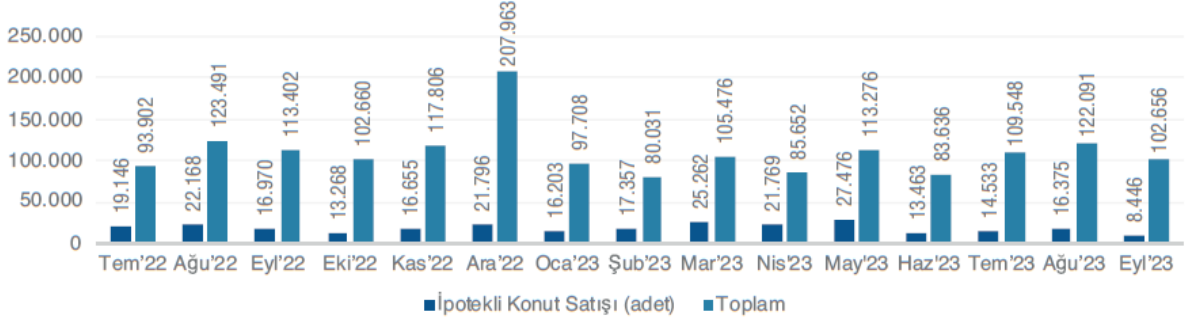
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

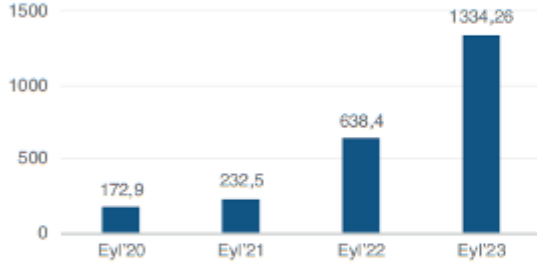


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Eylül

1.334,26

Aylık Nominal
Değişim (%)

8,52%

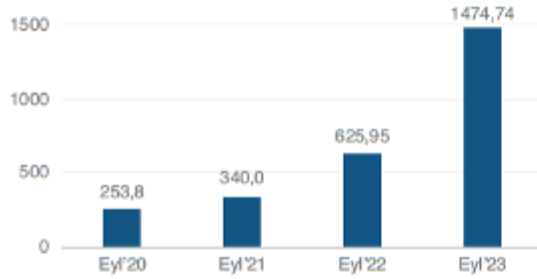
Yıllık Nominal
Değişim (%)

109,00%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1234,26%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Eylül

1.474,74

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,42%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

135,60%

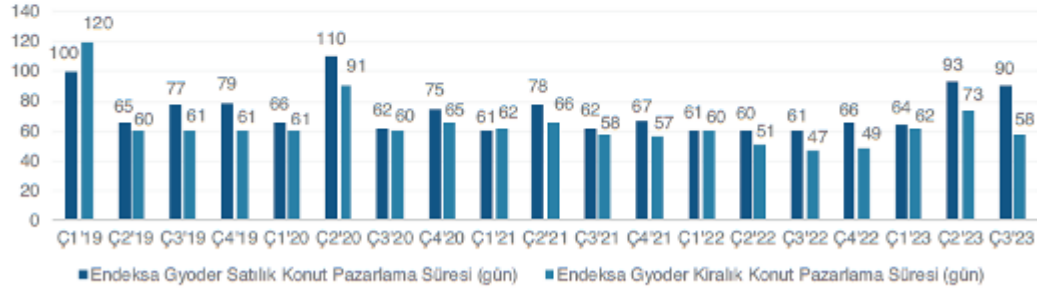
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1374,74%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

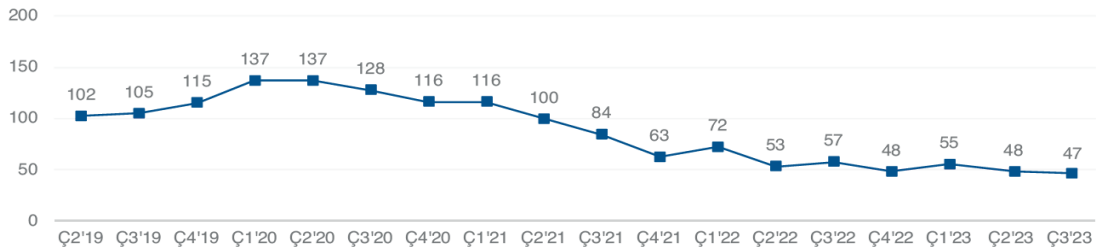
Kaynak: Endeksa

*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geçerli dönüştürülen il bazlı hesaplanan değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır.



Kaynak: Endeksa

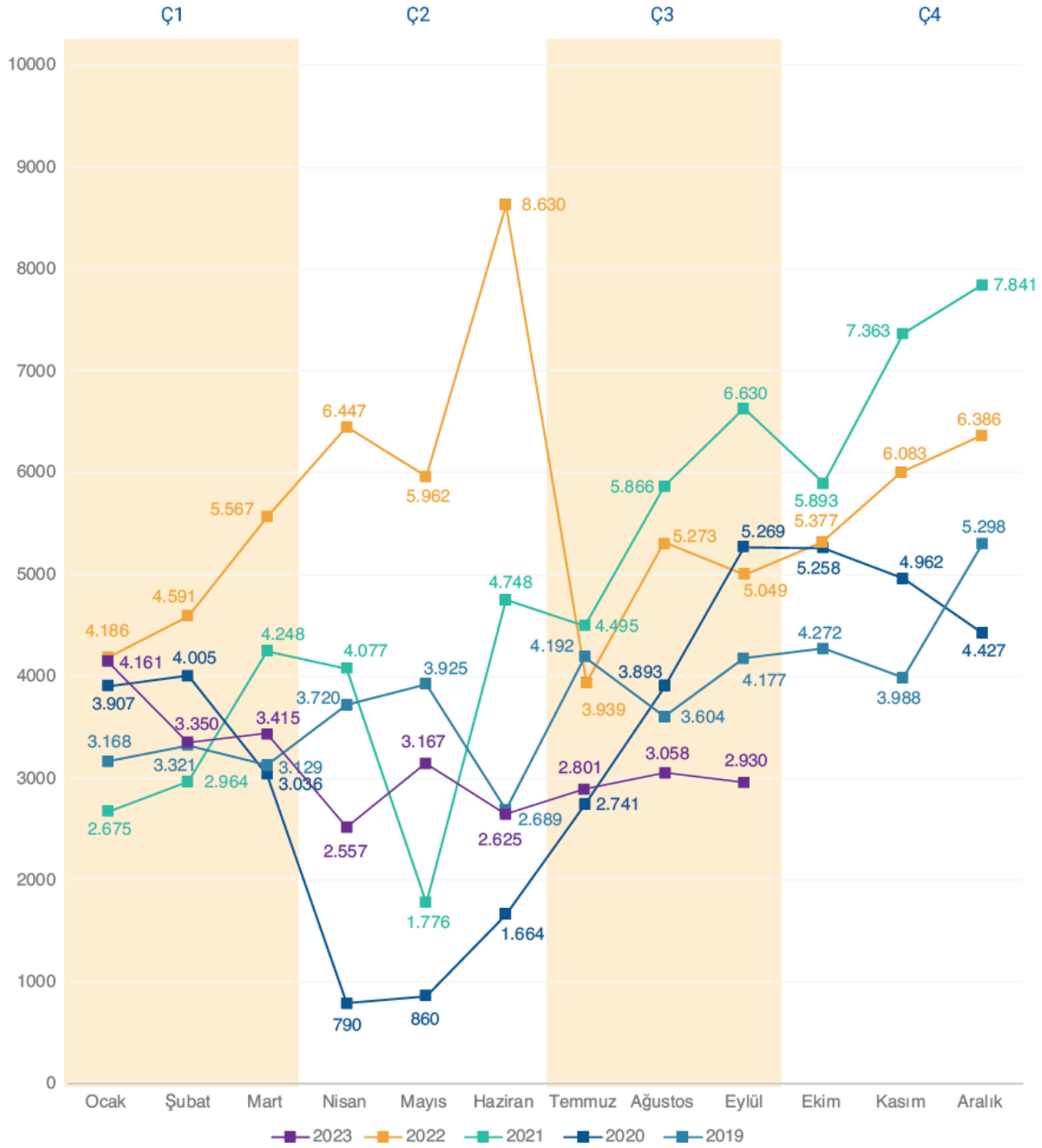
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanein taksitli karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

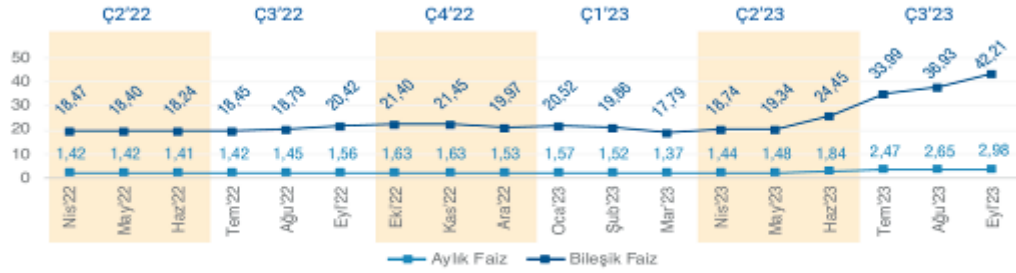
Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir.

Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Eylül ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %2,98, yıllık bileşik faiz ise %42,21 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oranlar son 10 yılın en yüksek değerleridir.

Kaynak: TCMB

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Q2'20	Q3'20	Q4'20	Q1'21	Q2'21	Q3'21	Q4'21	Q1'22	Q2'22	Q3'22	Q4'22	Q1'23	Q2'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	151.446	230.193	64.062	47.418	59.572	79.298	113.022	72.723	106.584	58.083	55.292	60.683	66.468

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2023 yılı 2. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 62.486 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 940.000 TL oldu. 2023 yılı 2. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %93,9 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak %18,4 oldu.

Kaynak: BDDK

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi 0,27 ile Hatay, %0,22 oranla Artvin takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*3Q23 sonu verisidir.

**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verisidir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

-

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

C Blok 161 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,03 m2 kullanım alanıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C Blok 171 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 14. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,01 m2 kullanım alanıdır.

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

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

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

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

C Blok 176 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka cephede, 14. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 47,50 m2 kullanım alanıdır.

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

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

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

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

C Blok 181 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,01 m2 kullanım alanıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devan Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

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

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

- (1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.
- (2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.
- (3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.
- (4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar tapu sicilinde konut nitelikli olup mahallen inşai faaliyetleri tamamlanmamıştır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.3. Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar Mesken nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.3.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri

PROJENİN ADI: ELİTE CONCEPT			
Projenin Konumu		KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.	
Projenin Sahibi		SUA İNŞAAT	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut - İş yeri	
Proje Başlangıç-Bitiş		2016-2018	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		13.329	
Konu-Rezidans		785	
Dükkan-İş Yeri		26	
Ofis-Büro		0	
Sosyal Tesis İmkânı		Restoran, yürüyüş parkuru, açık ve kapalı havuz, bisiklet parkuru, restoran, cafe, fitness salonu, sauna, hamam ve buhar odası projede yer alan sosyal imkanlar.	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1, 4+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	60	80	5.500.000
2+1	118	137	10.350.000
3+1	147	170	12.500.000
4+1	185	210	15.200.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
Birim Fiyatı (TL/m²)		86.643,68	
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	60	80	22.500
2+1	118	137	40.000
3+1	147	170	42.750
4+1	185	210	45.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)		312,01	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Adalar, deniz ve İstanbul'un dört bir yanını görebilen muhteşem manzarasıyla... Nereden gelerseniz gelin kolayca ulaşılabilen konumuyla... Şehrin orta yerinde doğa özlemine son veren % 75'lik sosyal donatı ve peyzaj alanı oranıyla... Alışveriş keyfine yepyeni bir yorum getiren cadde çarşısındaki 26 ticari alanıyla 24.000 m2 alan üzerinde yükselen 3 blokta farklı zevk ve beklentilere hitap eden 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı 785 konutuyla Kadıköy'ün en güzel yerinde yepyeni ve elit bir konsept.		
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
			

PROJENİN ADI: OPTİMİS RESİDENCE			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	MİST İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -Ofis		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	8.096		
Konu-Rezidans	554		
Dükkan-İş Yeri	56		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz ve spor kompleksi projede yer alan sosyal imkanlar.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	73	4.250.000
2+1	72	105	6.300.000
3+1	107	121	9.100.000
4+1	185	210	17.000.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	86.985,89		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	73	17.000
2+1	72	105	26.000
3+1	133	150	45.000
4+1	185	210	60.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	340,74		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Mist İnşaat tarafından Fikirtepe'de inşa edilen Optimist Residence, 13 bin 400 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Üç bloktan oluşan projede 554 konut ve 56 ticari ünite bulunuyor. Bloklar 22, 18 ve 9 katlı olarak tasarlandı. Optimist Residence'ta 1+0'lar brüt 57,50 metrekare, 1+1'ler brüt 56,20 metrekare, 2+1'ler brüt 87,90 metrekare, 3+1'ler brüt 128,80 metrekare, 4+1'ler ise brüt 166,38 metrekare büyüklüğe sahip.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			

PROJENİN ADI: MİNA TOWER			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	BAŞARAN GAYRİMENKUL		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	14.555		
Konu-Rezidans	1500		
Dükkan-İş Yeri	95		
Sosyal Tesis İmkânı	Mina Towers'ta her kuleye ait açık ve kapalı yüzme havuzlarının yanı sıra; fitness, sauna, yürüyüş parkurları, çocuklar için oyun alanları ve SPA merkezi yer alıyor. Ayrıca, evinizden uzaklaşmadan her ihtiyacınızı karşılayabilmenize imkan tanıyan alışveriş olanakları da mevcut.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	54	83	5.000.000
2+1	72	109	6.100.000
3+1	120	140	9.500.000
4+1	171	257	13.250.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	85.493,83		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	38	61	13.650
2+1	54	83	18.500
3+1	90	110	27.750
4+1	155	179	44.500
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	312,67		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	26.000 metrekarelik arsa alanı üzerinde yükselen proje, 80 metre yüksekliğinde, 25 katlı 6 bloktan oluşuyor. 20 farklı tipte 1.500 konutun yer aldığı Mina Towers'ta dairelerin yanı sıra 95 ticari ünite de projelendiriliyor. 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5,5+1 tipinde konutların bulunduğu projede, dairelerin büyüklükleri 55 metrekareden başlayarak 300 metrekareye kadar uzanıyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: İSTANBUL 216			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	BAYSAŞ İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - Ofis - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.635		
Konu-Rezidans	580		
Dükkan-İş Yeri	17		
Ofis-Büro	124		
Sosyal Tesis İmkânı	Restoran, açık havuz, restoran, cafe, fitness salonu, sauna, Çocuk oyun alanı, projede yer alan sosyal imkanlar.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	4.100.000
2+1	65	93	5.600.000
3+1	115	168	9.250.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	85.899,91		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	19.000
2+1	65	93	27.000
3+1	115	168	40.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	395,14		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Baysaş İnşaat tarafından inşa edilen projenin ikinci etabı üç blokta toplam 580 konut, 124 Home Ofis ve 17 ticari alan barındırıyor. Farklı ihtiyaçlara yanıt veren dairelere sahip projede 1+1, 2+1, 3+1 tipinde daireler bulunuyor. Projede 1+1 daireler 52 metrekareden 72 metrekareye, 2+1 daireler 90 metrekareden 135 metrekareye, 3+1 daireler 168 metrekareden 180 metrekareye kadar uzanan büyüklükleriyle dikkat çekiyor. Aynı zamanda İstanbul 216 2. Etap'ta 200 metrekare ile 1.000 metrekare arasında değişiklik gösteren 17 adet ticari ünite de bulunuyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			

PROJENİN ADI: İKİYAKA FİKİRTEPE			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	BARSAN YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	6.228		
Konu-Rezidans	575		
Dükkan-İş Yeri	21		
Sosyal Tesis İmkanı	Alışveriş Merkezi - Market - Eğlence Merkezi - Spor Salonu - Park - Restoran - Cafe & Bar - Kuaför - Sinema - Tiyatro - Kütüphane		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	3.950.000
2+1	65	93	5.400.000
3+1	115	168	9.000.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	83.038,52		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	17.750
2+1	65	93	24.350
3+1	115	168	38.750
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	368,67		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Projemiz Efekte Mimarlık tarafından yapılmış olup; 12.000 m2 alan üzerinde %50 si yeşil alan ve sosyal donatı alanına ayrılmış, baza altında prestij caddesine (her türlü kültürel, sosyal ve gezinti alanları ile marka mağazaların bulunduğu, Anadolu yakasında bağdat cad. alternatif olarak yapılan bir cadde) cepheli ticari birimlerin, her türlü sosyal ve sportif alanların bulunduğu 25 katlı iki bloktan oluşmaktadır. Projemizde sizi ve sevdiklerinizi sımsıcak saracak 65 m2 ile 180 m2 arasında 1+1, 2+1, 3+1 daire tipleri mevcut olup 1+1 dairelerimizin bazı tiplerinde ebeveyn banyosu 2+1 dairelerimizin bazı tiplerinde ise kapalı mutfak ve ebeveyn banyosu bulunmaktadır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			

PROJENİN ADI: UPLIFE KADIKÖY			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	TEKNİK YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.147		
Konu-Rezidans	830		
Dükkan-İş Yeri	20		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, fitness salonu, güneşlenme terası, çocuk oyun alanları, kapalı otopark		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	56	4.250.000
2+1	64	86	5.750.000
3+1	100	130	8.000.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	92.144,10		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	56	19.000
2+1	64	86	25.500
3+1	100	130	35.750
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	410,33		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Proje kapsamında toplam 830 adet daire ve 20 adet ticari ünite bulunuyor. Dört adet 22 ve 23 katlı bloktan meydana gelenin projenin daireleri home ofis olarak da kullanılabiliyor. Konutların hepsi rezidans dairesi olmakla beraber lüks olma özelliği de taşıyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		

PROJENİN ADI: EVİNPARK RESİDENCE			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	KOYUNCU KONUT YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-2020		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	8.273		
Konu-Rezidans	467		
Dükkan-İş Yeri	84		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	65	4.500.000
2+1	79	90	6.850.000
3+1	107	120	8.750.000
4+1	133	150	10.350.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	84.076,03		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	65	21.500
2+1	79	90	32.000
3+1	107	120	41.000
4+1	133	150	45.750
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	390,56		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Evinpark Kadıköy projesindeki daire seçenekleri şunlar: • 1 + 1 (On beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 61.88 ile 81.91 m2 arasında değişiyor) • 2 + 1 (On sekiz farklı kat planı, brüt kullanım alanı 94.34 ile 158.68 m2 arasında değişiyor) • 3 + 1 (Beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 135.26 ile 214.78 m2 arasında değişiyor)		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			

PROJENİN ADI: EVİM KADIKÖY			
Projenin Konumu	KADIKÖY, FİKİRTEPE MH.		
Projenin Sahibi	ANKA GRUP		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2014-2020		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	5.300		
Konu-Rezidans	502		
Dükkan-İş Yeri	12		
Ofis-Büro	0		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	80	5.000.000
2+1	107	135	9.150.000
3+1	135	163	10.900.000
4+1	165	210	12.650.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	83.457,63		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	80	21.500
2+1	107	135	40.000
3+1	135	163	47.500
4+1	165	210	55.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	353,01		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Evinpark Kadıköy projesindeki daire seçenekleri şunlar: • 1 + 1 (On beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 61.88 ile 81.91 m2 arasında değişiyor) • 2 + 1 (On sekiz farklı kat planı, brüt kullanım alanı 94.34 ile 158.68 m2 arasında değişiyor) • 3 + 1 (Beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 135.26 ile 214.78 m2 arasında değişiyor)		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			

PROJENİN ADI: YENİTEPE KADIKÖY			
Projenin Konumu	KADIKÖY, DUMLUPINAR MH.		
Projenin Sahibi	NUHOĞLU İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2019		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	20.227		
Konu-Rezidans	878		
Dükkan-İş Yeri	49		
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	48	55	4.750.000
2+1	90	100	8.500.000
3+1	120	140	10.750.000
4+1	170	195	14.350.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	91.849,47		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	48	55	23.000
2+1	90	100	41.000
3+1	120	140	48.500
4+1	170	195	60.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	404,22		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Yenitepe Kadıköy, Anadolu Yakası'nın cazibe merkezi, Kadıköy konut projeleri arasında yerini aldı. Yenitepe projesi, 1.100 daireden meydana geliyor. 1+0 ila 4+2 arasında çeşitli tiplerde tasarlanan dairelerin büyüklüğü, 73 m² ile 307 m² arasında değişiklik göstermektedir. Proje, Avrupa ve Asya'nın kesiştiği noktada, Türkiye'nin ilk planlı kentsel gelişim konut projesi olarak hayata geçiriliyor. Nuhoğlu İnşaat imzası ile geliştirilen projede farklı konut tiplerine yer verilmekte. Ayrıca Led Gold sertifikasına da sahip olan proje güneş enerjisi ile tasarruf sağlanmakta. Farklı konut tipleri ile tüm yatırımcılara hitap edebilen proje aynı zamanda modern mimarisi ile de İstanbul konut projeleri içerisinde fark yaratıyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			

PROJENİN ADI: CONCORD İSTANBUL			
Projenin Konumu	KADIKÖY, FIKİRTEPE MH.		
Projenin Sahibi	TEKNİK YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	13.168		
Konu-Rezidans	1100		
Dükkan-İş Yeri	15		
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	90	5.250.000
2+1	70	110	6.350.000
3+1	120	140	10.250.000
4+1	170	200	13.500.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	87.749,32		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	90	25.000
2+1	70	110	30.500
3+1	120	140	50.000
4+1	170	200	65.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	411,58		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Teknik Yapı'nın Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm projesi olan Concord İstanbul, 1.173 daireden meydana geliyor. Projenin satışta olan ilk etabında 622 adet rezidans bulunuyor. Mimar Eren Yorulmaz tarafından tasarımı yapılan Concord İstanbul projesinde 46 adet stüdyo, 348 adet 1+1, 182 adet 2+1 ve 41 adet 3+1 daire mevcut durumda. Home ofis ve ticari birimleri de barındıran Concord projesi yaklaşık 21,5 dönüm arsa üzerinde iki imarlı adadan oluşuyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		

5.3.2. Satılık Konut Emsalleri

KONUT EMSALLER	Konumu	Tip	Kat	Net Alan	Brüt Alan	İstenen Değer	Net Birim Değer	Brüt Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (535) 858 76 47	Elite Consept Projesinde	1+1	8	60,00 m ²	80,00 m ²	5.500.000,00 TL	91.666,67 TL	68.750,00 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (505) 113 48 78	Optimis Residence Projesinde	3+1	12	107,00 m ²	121,00 m ²	9.100.000,00 TL	85.046,73 TL	75.206,61 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (535) 239 28 30	Mina Tower Projesinde	2+1	10	72,00 m ²	85,00 m ²	6.100.000,00 TL	84.722,22 TL	71.764,71 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (532) 276 06 77	İstanbul 216 Projesinde	1+1	10	45,00 m ²	55,00 m ²	4.100.000,00 TL	91.111,11 TL	74.545,45 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (542) 626 93 73	İkiyaka Fikirtepe Projesinde	3+1	5	115,00 m ²	130,00 m ²	9.000.000,00 TL	78.260,87 TL	69.230,77 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (546) 552 12 14	Uplife Kadıköy Projesinde	2+1	12	64,00 m ²	80,00 m ²	5.750.000,00 TL	89.843,75 TL	71.875,00 TL
Emsal 7 Emlak Ofisi 0 (532) 300 68 32	EvinPark Residence Projesinde	4+1	9	133,00 m ²	150,00 m ²	10.350.000,00 TL	77.819,55 TL	69.000,00 TL
Emsal 8 Emlak Ofisi 0 (539) 821 10 29	Evim Kadıköy Projesinde	3+1	6	135,00 m ²	163,00 m ²	10.900.000,00 TL	80.740,74 TL	66.871,17 TL
Emsal 9 Emlak Ofisi 0 (544) 443 93 64	Yenitepe Kadıköy Projesinde	1+1	15	48,00 m ²	60,00 m ²	4.750.000,00 TL	98.958,33 TL	79.166,67 TL
Emsal 10 Sahibinden 0 (533) 365 32 36	Teknik Yapı Concorde Projesinde	3+1	20	120,00 m ²	155,00 m ²	13.500.000,00 TL	112.500,00 TL	87.096,77 TL
Emsal 11 Emlak Ofisi 0 (532) 427 05 31	Torkam Fikirtepe Kadıköy Projesinde	2+1	8	100,00 m ²	125,00 m ²	8.450.000,00 TL	84.500,00 TL	67.600,00 TL
Emsal 12 Emlak Ofisi 0 (555) 001 89 42	Brooklyn Park Projesinde	1+1	11	55,00 m ²	68,00 m ²	5.000.000,00 TL	90.909,09 TL	73.529,41 TL
ORTALAMALAR							88.839,92 TL	72.886,38 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmaz brüt alan m² birim değerlerinin **66.873,17 – 87.096,77 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.3.3. Taşınmazların Mevcut Durum Değeri

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

Pazar yaklaşımına göre 30 adet bağımsız bölümün toplam hasılat değeri 165.015.000,00-TL olarak hesaplanmıştır.

Hesaplamalar sonucunda bağımsız bölümlerim 24.10.2016 tarihli ruhsatı ve eki mimari projesine göre **2.141,04 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **21.000-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **44.961.840,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
BB BRÜT ALANI	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
	2.141,04	21.000,00	44.961.840,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	2.141,04		44.961.840,00

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete Oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		44.961.840,00
PROJE	5%	2.141,04	2.810.115,00
KAZI VE HAFRIYAT	6%	2.141,04	3.372.138,00
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	2.141,04	3.934.161,00
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	2.141,04	1.124.046,00
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	2.141,04	56.202.300,00

Taşınmazların yapılan incelemeler ve VAKIF GYO'dan alına belgeye %75 tamamlanma oranına sahip olduğu tespit edilmiş %100 tamamlanması için gerekli toplam inşaat maliyeti **14.050.575,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Toplam Hasılat Değeri (TL)	165.015.000,00
30 Adet Bağımsız Bölümün İnşaat Maliyeti (TL)	56.202.300,00
Güncel İnşaat Tamamlanma Oranı	75%
Eksik İmalat Tutarı	14.050.575,00
30 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri Toplamı (TL)	150.964.425,00

5.3.3.1. Emsal Krokisi



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, benzer segmentte konutlar ve de ticari birimler tasarlanmıştır. Taşınmaz tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.

5.3.3.2. Şerefiyelendirme Çalışması

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

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

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

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

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

Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **63.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

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

Konut nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	134.885.520	164.983.480	165.015.000	77.169

5.3.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Aylık Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
KONUT	2.141,04	310,16	664.100,00	7.969.200,00

5.3.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

5.3.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

5.3.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

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

5.3.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın “Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.3.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların 28.12.2023 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	165.015.000,00
Yüz Altmış Beş Milyon On Beş Bin TL	
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	166.665.150,00
Yüz Altmış Altı Milyon Altı Yüz Altmış Beş Bin Yüz Elli TL	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	150.964.425,00
Yüz Elli Milyon Dokuz Yüz Altmış Dört Bin Dört Yüz Yirmi Beş TL	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	152.474.069,00
Yüz Elli İki Milyon Dört Yüz Yetmiş Dört Bin Altmış Dokuz TL	

Selçuk AVLAR

Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

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

EKLER

- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Ruhsat Bilgileri Tablosu
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme Tabloları
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri