

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İSTANBUL / MALTEPE



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 29.12.2023

Rapor No: VAKIF_GYO_2023_19



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4.	İşin Kapsamı	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	11
3.1.3.	Tapu Kayıtları	15
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	19
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	19
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	22
3.1.7.	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	22
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	22
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	22
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	22
3.1.11.	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 Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
3.1.12.	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 Deetimler Hakkında Bilgi	23
3.1.13.	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.....	23
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	24
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	26
4.1.1.	İstanbul İli.....	26
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	26
4.1.3.	Maltepe İlçesi.....	26
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve	27
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	38
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	38
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	38
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	38
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	38
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.....	39

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	39
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	41
5.1.1. Maliyet Yöntemi	41
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	41
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	41
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	42
5.2.1. Maliyet Yöntemi	42
5.2.2. Arsa Emsalleri.....	42
5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre)	44
5.2.4. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	45
5.2.4.1. Yakın Bölge Markalı Projeler	45
5.2.4.2. Emsal Krokisi Markalı Projeler.....	50
5.2.4.3. Satılık Dükkan Emsalleri.....	50
5.2.4.4. Emsal Krokisi Dükkan.....	51
5.2.4.5. Şerefiyelendirme Çalışması.....	51
5.3. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre	53
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	56
5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	56
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	56
5.7. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	56
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	56
5.9. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	56
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	58
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	58
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	58
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.....	58
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	58
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	58
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	59
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	61
7.2. Nihai Değer Takdiri	62
7.3. Beyan.....	63
Ekler	63

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	VAKIF GYO-2023-19
Raporun Türü	İstanbul, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde kayıtlı 15.264 m ² arsa üzerinde inşa edilen, 316 ad. konut ve 1 ad. dükkan nitelikli ünitelerden oluşan 67.861 m ² toplam inşaat alanlı Konut Projesi (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat 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: 01.12.2023 Sözleşme No: GYO_2023_08
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 taşınmaz için şirketimizce daha önce 22.10.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_04 numaralı rapor hazırlanmıştır.

Taşınmazların 29.12.2023 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %98,34 tamamlanmış değeri KDV hariç	2.625.371.694
İki Milyar Altı Yüz Yirmi Beş Milyon Üç Yüz Yetmiş Bir Bin Altı Yüz Doksan Dört TL	
Mevcut Projeye göre %98,34 tamamlanmış değeri KDV dahil	3.150.446.032
Üç Milyar Yüz Elli Milyon Dört Yüz Kırk Altı Bin Otuz İki TL	
Mevcut Projeye göre %98,34 tamamlanmış VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV hariç	2.599.117.977
İki Milyar Beş Yüz Doksan Dokuz Milyon Yüz On Yedi Bin Dokuz Yüz Yetmiş Yedi TL	
Mevcut Projeye göre %98,34 tamamlanmış VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV dahil	3.118.941.572
Üç Milyar Yüz On Sekiz Milyon Dokuz Yüz Kırk Bir Bin Beş Yüz Yetmiş İki TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.555.680.000
İki Milyar Beş Yüz Elli Beş Milyon Altı Yüz Seksen Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	3.066.816.000
Üç Milyar Altmış Altı Milyon Sekiz Yüz On Altı Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın 99/100 VAKIF GYO hissesi değeri KDV hariç	2.530.123.200
İki Milyar Beş Yüz Otuz Milyon Yüz Yirmi Üç Bin İki Yüz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın 99/100 VAKIF GYO hissesi değeri KDV dahil	3.036.147.840
Üç Milyar Otuz Altı Milyon Yüz Kırk Yedi Bin Sekiz Yüz Kırk TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	988.568.252
Dokuz Yüz Seksen Sekiz Milyon Beş Yüz Altmış Sekiz Bin İki Yüz Elli İki TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.186.281.902
Bir Milyar Yüz Seksen Altı Milyon İki Yüz Seksen Bir Bin Dokuz Yüz İki TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV hariç	978.682.569
Dokuz Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Altı Yüz Seksen İki Bin Beş Yüz Altmış Dokuz TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV dahil	1.174.419.083
Bir Milyar Yüz Yetmiş Dört Milyon Dört Yüz On Dokuz Bin Seksen Üç TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER



2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’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 değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu; İstanbul, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde kayıtlı 15.264 m² arsa üzerinde inşa edilen, 316 ad. konut ve 1 ad. dükkan nitelikli ünitelerden oluşan 67.861 m² toplam inşaat alanlı Konut Projesi (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Zümrütevler Mahallesi, Emek Caddesi No:77-83A ve 77-83B Maltepe/İstanbul adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesi olup orta ve üst gelir seviyesine hitap etmektedir. Taşınmaza ulaşım şehir içi minibüs otobüs ve özel araçla sağlanmaktadır.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 15646 ada 44 parsel 15.268.61 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar mahallen temel aşamasındadır. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A ve B blok olarak projelendirilmiştir. A blok 5 bodrum+zemin+22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 1 adet dükkan ve 198 adet mesken olmak üzere 199 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blok 5 bodrum+zemin +12 normal kat olmak üzere toplam 18 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 118 adet mesken olmak bulunmaktadır. Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmiştir.

Mahallen yapılan incelemelerde parsel üzerindeki inşaat yapım aşamasında olup; proje %98,34 tamamlanma oranına sahiptir.









3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	MALTEPE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ZÜMRÜTEVLER	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo
Mevki	-	Cilt No	Tablo
Niteliği	ARSA	Sahife No	Tablo
Pafta		Edinme Tarihi	13.11.2023
Ada	15646	Edinme Yevmiye No	41090
Parsel	44	Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	15.268,61 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	99
		Hisse Payda	100
		Hisse Pay	1
		Hisse Payda	100

Tablo:

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
1	Dubleks Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	1	41090	101	10006	13-11-2023	130891472
2	Dubleks Mesken	A	2.Bodrum1.Bodrum	2	41090	101	10007	13-11-2023	130891628
3	Dubleks Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	3	41090	101	10008	13-11-2023	130891652
4	Dubleks Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	4	41090	101	10009	13-11-2023	130891674
5	Dubleks Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	5	41090	101	10010	13-11-2023	130891696
6	Dubleks Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	6	41090	101	10011	13-11-2023	130891718
7	Mesken	A	2.Bodrum	7	41090	101	10012	13-11-2023	130891740
8	Mesken	A	2.Bodrum	8	41090	101	10013	13-11-2023	130891762
9	Mesken	A	2.Bodrum	9	41090	101	10014	13-11-2023	130891784
10	Mesken	A	1.Bodrum	10	41090	101	10015	13-11-2023	130891474
11	Mesken	A	1.Bodrum	11	41090	101	10016	13-11-2023	130891496
12	Mesken	A	1.Bodrum	12	41090	101	10017	13-11-2023	130891517
13	Mesken	A	Zemin Kat	13	41090	101	10018	13-11-2023	130891529
14	Mesken	A	Zemin Kat	14	41090	101	10019	13-11-2023	130891541
15	Mesken	A	Zemin Kat	15	41090	101	10020	13-11-2023	130891553
16	Mesken	A	Zemin Kat	16	41090	101	10021	13-11-2023	130891570
17	Mesken	A	Zemin Kat	17	41090	101	10022	13-11-2023	130891592
18	Mesken	A	Zemin Kat	18	41090	101	10023	13-11-2023	130891604
19	Mesken	A	Zemin Kat	19	41090	101	10024	13-11-2023	130891616
20	Mesken	A	Zemin Kat	20	41090	101	10025	13-11-2023	130891632
21	Mesken	A	Zemin Kat	21	41090	101	10026	13-11-2023	130891634
22	Mesken	A	1.Kat	22	41090	101	10027	13-11-2023	130891636
23	Mesken	A	1.Kat	23	41090	101	10028	13-11-2023	130891638
24	Mesken	A	1.Kat	24	41090	101	10029	13-11-2023	130891640
25	Mesken	A	1.Kat	25	41090	101	10030	13-11-2023	130891642
26	Mesken	A	1.Kat	26	41090	101	10031	13-11-2023	130891644
27	Mesken	A	1.Kat	27	41090	101	10032	13-11-2023	130891646
28	Mesken	A	1.Kat	28	41090	101	10033	13-11-2023	130891648
29	Mesken	A	1.Kat	29	41090	101	10034	13-11-2023	130891650
30	Mesken	A	2.Kat	30	41090	101	10035	13-11-2023	130891654
31	Mesken	A	2.Kat	31	41090	101	10036	13-11-2023	130891656
32	Mesken	A	2.Kat	32	41090	101	10037	13-11-2023	130891658
33	Mesken	A	2.Kat	33	41090	101	10038	13-11-2023	130891660
34	Mesken	A	2.Kat	34	41090	101	10039	13-11-2023	130891662
35	Mesken	A	2.Kat	35	41090	101	10040	13-11-2023	130891664
36	Mesken	A	2.Kat	36	41090	101	10041	13-11-2023	130891666
37	Mesken	A	2.Kat	37	41090	101	10042	13-11-2023	130891668
38	Mesken	A	2.Kat	38	41090	101	10043	13-11-2023	130891670
39	Mesken	A	3.Kat	39	41090	101	10044	13-11-2023	130891672
40	Mesken	A	3.Kat	40	41090	101	10045	13-11-2023	130891676
41	Mesken	A	3.Kat	41	41090	101	10046	13-11-2023	130891678
42	Mesken	A	3.Kat	42	41090	101	10047	13-11-2023	130891680
43	Mesken	A	3.Kat	43	41090	101	10048	13-11-2023	130891682
44	Mesken	A	3.Kat	44	41090	101	10049	13-11-2023	130891684
45	Mesken	A	3.Kat	45	41090	101	10050	13-11-2023	130891686
46	Mesken	A	3.Kat	46	41090	101	10051	13-11-2023	130891688
47	Mesken	A	3.Kat	47	41090	101	10052	13-11-2023	130891690

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
48	Mesken	A	4.Kat	48	41090	101	10053	13-11-2023	130891692
49	Mesken	A	4.Kat	49	41090	101	10054	13-11-2023	130891694
50	Mesken	A	4.Kat	50	41090	101	10055	13-11-2023	130891698
51	Mesken	A	4.Kat	51	41090	101	10056	13-11-2023	130891700
52	Mesken	A	4.Kat	52	41090	101	10057	13-11-2023	130891702
53	Mesken	A	4.Kat	53	41090	101	10058	13-11-2023	130891704
54	Mesken	A	4.Kat	54	41090	101	10059	13-11-2023	130891706
55	Mesken	A	4.Kat	55	41090	101	10060	13-11-2023	130891708
56	Mesken	A	4.Kat	56	41090	101	10061	13-11-2023	130891710
57	Mesken	A	5.Kat	57	41090	101	10062	13-11-2023	130891712
58	Mesken	A	5.Kat	58	41090	101	10063	13-11-2023	130891714
59	Mesken	A	5.Kat	59	41090	101	10064	13-11-2023	130891716
60	Mesken	A	5.Kat	60	41090	101	10065	13-11-2023	130891720
61	Mesken	A	5.Kat	61	41090	101	10066	13-11-2023	130891722
62	Mesken	A	5.Kat	62	41090	101	10067	13-11-2023	130891724
63	Mesken	A	5.Kat	63	41090	101	10068	13-11-2023	130891726
64	Mesken	A	5.Kat	64	41090	101	10069	13-11-2023	130891728
65	Mesken	A	5.Kat	65	41090	101	10070	13-11-2023	130891730
66	Mesken	A	6.Kat	66	41090	101	10071	13-11-2023	130891732
67	Mesken	A	6.Kat	67	41090	101	10072	13-11-2023	130891734
68	Mesken	A	6.Kat	68	41090	101	10073	13-11-2023	130891736
69	Mesken	A	6.Kat	69	41090	101	10074	13-11-2023	130891738
70	Mesken	A	6.Kat	70	41090	101	10075	13-11-2023	130891742
71	Mesken	A	6.Kat	71	41090	102	10076	13-11-2023	130891744
72	Mesken	A	6.Kat	72	41090	102	10077	13-11-2023	130891746
73	Mesken	A	6.Kat	73	41090	102	10078	13-11-2023	130891748
74	Mesken	A	6.Kat	74	41090	102	10079	13-11-2023	130891750
75	Mesken	A	7.Kat	75	41090	102	10080	13-11-2023	130891752
76	Mesken	A	7.Kat	76	41090	102	10081	13-11-2023	130891754
77	Mesken	A	7.Kat	77	41090	102	10082	13-11-2023	130891756
78	Mesken	A	7.Kat	78	41090	102	10083	13-11-2023	130891758
79	Mesken	A	7.Kat	79	41090	102	10084	13-11-2023	130891760
80	Mesken	A	7.Kat	80	41090	102	10085	13-11-2023	130891764
81	Mesken	A	7.Kat	81	41090	102	10086	13-11-2023	130891766
82	Mesken	A	7.Kat	82	41090	102	10087	13-11-2023	130891768
83	Mesken	A	7.Kat	83	41090	102	10088	13-11-2023	130891770
84	Mesken	A	8.Kat	84	41090	102	10089	13-11-2023	130891772
85	Mesken	A	8.Kat	85	41090	102	10090	13-11-2023	130891774
86	Mesken	A	8.Kat	86	41090	102	10091	13-11-2023	130891776
87	Mesken	A	8.Kat	87	41090	102	10092	13-11-2023	130891778
88	Mesken	A	8.Kat	88	41090	102	10093	13-11-2023	130891780
89	Mesken	A	8.Kat	89	41090	102	10094	13-11-2023	130891782
90	Mesken	A	8.Kat	90	41090	102	10095	13-11-2023	130891786
91	Mesken	A	8.Kat	91	41090	102	10096	13-11-2023	130891788
92	Mesken	A	8.Kat	92	41090	102	10097	13-11-2023	130891790
93	Mesken	A	9.Kat	93	41090	102	10098	13-11-2023	130891792
94	Mesken	A	9.Kat	94	41090	102	10099	13-11-2023	130891794
95	Mesken	A	9.Kat	95	41090	102	10100	13-11-2023	130891796
96	Mesken	A	9.Kat	96	41090	102	10101	13-11-2023	130891798
97	Mesken	A	9.Kat	97	41090	102	10102	13-11-2023	130891800
98	Mesken	A	9.Kat	98	41090	102	10103	13-11-2023	130891803
99	Mesken	A	9.Kat	99	41090	102	10104	13-11-2023	130891805
100	Mesken	A	9.Kat	100	41090	102	10105	13-11-2023	130891476
101	Mesken	A	9.Kat	101	41090	102	10106	13-11-2023	130891478
102	Mesken	A	10.Kat	102	41090	102	10107	13-11-2023	130891480
103	Mesken	A	10.Kat	103	41090	102	10108	13-11-2023	130891482
104	Mesken	A	10.Kat	104	41090	102	10109	13-11-2023	130891484
105	Mesken	A	10.Kat	105	41090	102	10110	13-11-2023	130891486
106	Mesken	A	10.Kat	106	41090	102	10111	13-11-2023	130891488
107	Mesken	A	10.Kat	107	41090	102	10112	13-11-2023	130891490
108	Mesken	A	10.Kat	108	41090	102	10113	13-11-2023	130891492
109	Mesken	A	10.Kat	109	41090	102	10114	13-11-2023	130891494
110	Mesken	A	10.Kat	110	41090	102	10115	13-11-2023	130891498
111	Mesken	A	11.Kat	111	41090	102	10116	13-11-2023	130891500
112	Mesken	A	11.Kat	112	41090	102	10117	13-11-2023	130891502
113	Mesken	A	11.Kat	113	41090	102	10118	13-11-2023	130891504
114	Mesken	A	11.Kat	114	41090	102	10119	13-11-2023	130891506
115	Mesken	A	11.Kat	115	41090	102	10120	13-11-2023	130891508
116	Mesken	A	11.Kat	116	41090	102	10121	13-11-2023	130891510
117	Mesken	A	11.Kat	117	41090	102	10122	13-11-2023	130891512
118	Mesken	A	11.Kat	118	41090	102	10123	13-11-2023	130891514
119	Mesken	A	11.Kat	119	41090	102	10124	13-11-2023	130891516
120	Mesken	A	12.Kat	120	41090	102	10125	13-11-2023	130891519
121	Mesken	A	12.Kat	121	41090	102	10126	13-11-2023	130891520
122	Mesken	A	12.Kat	122	41090	102	10127	13-11-2023	130891521
123	Mesken	A	12.Kat	123	41090	102	10128	13-11-2023	130891522
124	Mesken	A	12.Kat	124	41090	102	10129	13-11-2023	130891523
125	Mesken	A	12.Kat	125	41090	102	10130	13-11-2023	130891524

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
126	Mesken	A	12.Kat	126	41090	102	10131	13-11-2023	130891525
127	Mesken	A	12.Kat	127	41090	102	10132	13-11-2023	130891526
128	Mesken	A	12.Kat	128	41090	102	10133	13-11-2023	130891527
129	Mesken	A	13.Kat	130	41090	102	10135	13-11-2023	130891531
130	Mesken	A	13.Kat	131	41090	102	10136	13-11-2023	130891532
131	Mesken	A	13.Kat	132	41090	102	10137	13-11-2023	130891533
132	Mesken	A	13.Kat	133	41090	102	10138	13-11-2023	130891534
133	Mesken	A	13.Kat	134	41090	102	10139	13-11-2023	130891535
134	Mesken	A	13.Kat	135	41090	102	10140	13-11-2023	130891536
135	Mesken	A	13.Kat	136	41090	102	10141	13-11-2023	130891537
136	Mesken	A	13.Kat	137	41090	102	10142	13-11-2023	130891538
137	Mesken	A	14.Kat	138	41090	102	10143	13-11-2023	130891539
138	Mesken	A	14.Kat	140	41090	102	10145	13-11-2023	130891543
139	Mesken	A	14.Kat	141	41090	102	10146	13-11-2023	130891544
140	Mesken	A	14.Kat	142	41090	102	10147	13-11-2023	130891545
141	Mesken	A	14.Kat	143	41090	102	10148	13-11-2023	130891546
142	Mesken	A	14.Kat	144	41090	102	10149	13-11-2023	130891547
143	Mesken	A	14.Kat	145	41090	102	10150	13-11-2023	130891548
144	Mesken	A	14.Kat	146	41090	102	10151	13-11-2023	130891549
145	Mesken	A	15.Kat	147	41090	102	10152	13-11-2023	130891550
146	Mesken	A	15.Kat	148	41090	102	10153	13-11-2023	130891551
147	Mesken	A	15.Kat	149	41090	102	10154	13-11-2023	130891552
148	Mesken	A	15.Kat	150	41090	102	10155	13-11-2023	130891555
149	Mesken	A	15.Kat	151	41090	102	10156	13-11-2023	130891556
150	Mesken	A	15.Kat	152	41090	102	10157	13-11-2023	130891557
151	Mesken	A	15.Kat	153	41090	102	10158	13-11-2023	130891558
152	Mesken	A	15.Kat	154	41090	102	10159	13-11-2023	130891559
153	Mesken	A	15.Kat	155	41090	102	10160	13-11-2023	130891560
154	Mesken	A	16.Kat	156	41090	102	10161	13-11-2023	130891561
155	Mesken	A	16.Kat	157	41090	102	10162	13-11-2023	130891562
156	Mesken	A	16.Kat	158	41090	102	10163	13-11-2023	130891564
157	Mesken	A	16.Kat	159	41090	102	10164	13-11-2023	130891566
158	Mesken	A	16.Kat	160	41090	102	10165	13-11-2023	130891579
159	Mesken	A	16.Kat	161	41090	102	10166	13-11-2023	130891582
160	Mesken	A	16.Kat	162	41090	102	10167	13-11-2023	130891584
161	Mesken	A	16.Kat	163	41090	102	10168	13-11-2023	130891585
162	Mesken	A	16.Kat	164	41090	102	10169	13-11-2023	130891586
163	Mesken	A	17.Kat	165	41090	102	10170	13-11-2023	130891587
164	Mesken	A	17.Kat	166	41090	102	10171	13-11-2023	130891588
165	Mesken	A	17.Kat	167	41090	102	10172	13-11-2023	130891589
166	Mesken	A	17.Kat	168	41090	102	10173	13-11-2023	130891590
167	Mesken	A	17.Kat	169	41090	102	10174	13-11-2023	130891591
168	Mesken	A	17.Kat	170	41090	103	10175	13-11-2023	130891594
169	Mesken	A	17.Kat	171	41090	103	10176	13-11-2023	130891595
170	Mesken	A	17.Kat	172	41090	103	10177	13-11-2023	130891596
171	Mesken	A	17.Kat	173	41090	103	10178	13-11-2023	130891597
172	Mesken	A	18.Kat	174	41090	103	10179	13-11-2023	130891598
173	Mesken	A	18.Kat	175	41090	103	10180	13-11-2023	130891599
174	Mesken	A	18.Kat	176	41090	103	10181	13-11-2023	130891600
175	Mesken	A	18.Kat	177	41090	103	10182	13-11-2023	130891601
176	Mesken	A	18.Kat	178	41090	103	10183	13-11-2023	130891602
177	Mesken	A	18.Kat	179	41090	103	10184	13-11-2023	130891603
178	Mesken	A	18.Kat	180	41090	103	10185	13-11-2023	130891606
179	Mesken	A	19.Kat	181	41090	103	10186	13-11-2023	130891607
180	Mesken	A	19.Kat	182	41090	103	10187	13-11-2023	130891608
181	Mesken	A	19.Kat	183	41090	103	10188	13-11-2023	130891609
182	Mesken	A	19.Kat	184	41090	103	10189	13-11-2023	130891610
183	Mesken	A	19.Kat	185	41090	103	10190	13-11-2023	130891611
184	Mesken	A	19.Kat	186	41090	103	10191	13-11-2023	130891612
185	Mesken	A	19.Kat	187	41090	103	10192	13-11-2023	130891613
186	Mesken	A	19.Kat	188	41090	103	10193	13-11-2023	130891614
187	Mesken	A	20.Kat	189	41090	103	10194	13-11-2023	130891615
188	Mesken	A	20.Kat	190	41090	103	10195	13-11-2023	130891618
189	Mesken	A	20.Kat	191	41090	103	10196	13-11-2023	130891619
190	Mesken	A	20.Kat	192	41090	103	10197	13-11-2023	130891620
191	Mesken	A	20.Kat	193	41090	103	10198	13-11-2023	130891621
192	Mesken	A	20.Kat	194	41090	103	10199	13-11-2023	130891622
193	Mesken	A	20.Kat	195	41090	103	10200	13-11-2023	130891623
194	Mesken	A	20.Kat	196	41090	103	10201	13-11-2023	130891624
195	Dubleks Mesken	A	21.Kat-22.Kat	197	41090	103	10202	13-11-2023	130891625
196	Dubleks Mesken	A	21.Kat-22.Kat	198	41090	103	10203	13-11-2023	130891626
197	Dükkan	A	2.Bodrum-1.Bodrum	199	41090	103	10204	13-11-2023	130891627
198	Mesken	B	2.Bodrum	1	41090	103	10205	13-11-2023	130891473
199	Dubleks Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	2	41090	103	10206	13-11-2023	130891629
200	Dubleks Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	3	41090	103	10207	13-11-2023	130891653
201	Dubleks Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	4	41090	103	10208	13-11-2023	130891675
202	Dubleks Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	5	41090	103	10209	13-11-2023	130891697
203	Dubleks Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	6	41090	103	10210	13-11-2023	130891719

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
204	Dubleks Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	7	41090	103	10211	13-11-2023	130891741
205	Mesken	B	1.Bodrum	8	41090	103	10212	13-11-2023	130891763
206	Mesken	B	Zemin Kat	9	41090	103	10213	13-11-2023	130891785
207	Mesken	B	Zemin Kat	10	41090	103	10214	13-11-2023	130891475
208	Mesken	B	Zemin Kat	11	41090	103	10215	13-11-2023	130891497
209	Mesken	B	Zemin Kat	12	41090	103	10216	13-11-2023	130891518
210	Mesken	B	Zemin Kat	13	41090	103	10217	13-11-2023	130891530
211	Mesken	B	Zemin Kat	14	41090	103	10218	13-11-2023	130891542
212	Mesken	B	Zemin Kat	15	41090	103	10219	13-11-2023	130891554
213	Mesken	B	Zemin Kat	16	41090	103	10220	13-11-2023	130891575
214	Mesken	B	Zemin Kat	17	41090	103	10221	13-11-2023	130891593
215	Mesken	B	Zemin Kat	18	41090	103	10222	13-11-2023	130891605
216	Mesken	B	Zemin Kat	19	41090	103	10223	13-11-2023	130891617
217	Mesken	B	1.Kat	20	41090	103	10224	13-11-2023	130891633
218	Mesken	B	1.Kat	21	41090	103	10225	13-11-2023	130891635
219	Mesken	B	1.Kat	22	41090	103	10226	13-11-2023	130891637
220	Mesken	B	1.Kat	23	41090	103	10227	13-11-2023	130891639
221	Mesken	B	1.Kat	24	41090	103	10228	13-11-2023	130891641
222	Mesken	B	1.Kat	25	41090	103	10229	13-11-2023	130891643
223	Mesken	B	1.Kat	26	41090	103	10230	13-11-2023	130891645
224	Mesken	B	1.Kat	27	41090	103	10231	13-11-2023	130891647
225	Mesken	B	1.Kat	28	41090	103	10232	13-11-2023	130891649
226	Mesken	B	1.Kat	29	41090	103	10233	13-11-2023	130891651
227	Mesken	B	1.Kat	30	41090	103	10234	13-11-2023	130891655
228	Mesken	B	2.Kat	31	41090	103	10235	13-11-2023	130891657
229	Mesken	B	2.Kat	32	41090	103	10236	13-11-2023	130891659
230	Mesken	B	2.Kat	33	41090	103	10237	13-11-2023	130891661
231	Mesken	B	2.Kat	34	41090	103	10238	13-11-2023	130891663
232	Mesken	B	2.Kat	35	41090	103	10239	13-11-2023	130891665
233	Mesken	B	2.Kat	36	41090	103	10240	13-11-2023	130891667
234	Mesken	B	2.Kat	37	41090	103	10241	13-11-2023	130891669
235	Mesken	B	2.Kat	38	41090	103	10242	13-11-2023	130891671
236	Mesken	B	2.Kat	39	41090	103	10243	13-11-2023	130891673
237	Mesken	B	2.Kat	40	41090	103	10244	13-11-2023	130891677
238	Mesken	B	2.Kat	41	41090	103	10245	13-11-2023	130891679
239	Mesken	B	2.Kat	42	41090	103	10246	13-11-2023	130891681
240	Mesken	B	3.Kat	43	41090	103	10247	13-11-2023	130891683
241	Mesken	B	3.Kat	44	41090	103	10248	13-11-2023	130891685
242	Mesken	B	3.Kat	45	41090	103	10249	13-11-2023	130891687
243	Mesken	B	3.Kat	46	41090	103	10250	13-11-2023	130891689
244	Mesken	B	3.Kat	47	41090	103	10251	13-11-2023	130891691
245	Mesken	B	3.Kat	48	41090	103	10252	13-11-2023	130891693
246	Mesken	B	3.Kat	49	41090	103	10253	13-11-2023	130891695
247	Mesken	B	3.Kat	50	41090	103	10254	13-11-2023	130891699
248	Mesken	B	3.Kat	51	41090	103	10255	13-11-2023	130891701
249	Mesken	B	3.Kat	52	41090	103	10256	13-11-2023	130891703
250	Mesken	B	4.Kat	53	41090	103	10257	13-11-2023	130891705
251	Mesken	B	4.Kat	54	41090	103	10258	13-11-2023	130891707
252	Mesken	B	4.Kat	55	41090	103	10259	13-11-2023	130891709
253	Mesken	B	4.Kat	56	41090	103	10260	13-11-2023	130891711
254	Mesken	B	4.Kat	57	41090	103	10261	13-11-2023	130891713
255	Mesken	B	4.Kat	58	41090	103	10262	13-11-2023	130891715
256	Mesken	B	4.Kat	59	41090	103	10263	13-11-2023	130891717
257	Mesken	B	4.Kat	60	41090	103	10264	13-11-2023	130891721
258	Mesken	B	4.Kat	61	41090	103	10265	13-11-2023	130891723
259	Mesken	B	5.Kat	62	41090	103	10266	13-11-2023	130891725
260	Mesken	B	5.Kat	63	41090	103	10267	13-11-2023	130891727
261	Mesken	B	5.Kat	64	41090	103	10268	13-11-2023	130891729
262	Mesken	B	5.Kat	65	41090	103	10269	13-11-2023	130891731
263	Mesken	B	5.Kat	66	41090	103	10270	13-11-2023	130891733
264	Mesken	B	5.Kat	67	41090	103	10271	13-11-2023	130891735
265	Mesken	B	5.Kat	68	41090	103	10272	13-11-2023	130891737
266	Mesken	B	5.Kat	69	41090	103	10273	13-11-2023	130891739
267	Mesken	B	5.Kat	70	41090	103	10274	13-11-2023	130891743
268	Mesken	B	6.Kat	71	41090	104	10275	13-11-2023	130891745
269	Mesken	B	6.Kat	72	41090	104	10276	13-11-2023	130891747
270	Mesken	B	6.Kat	73	41090	104	10277	13-11-2023	130891749
271	Mesken	B	6.Kat	74	41090	104	10278	13-11-2023	130891751
272	Mesken	B	6.Kat	75	41090	104	10279	13-11-2023	130891753
273	Mesken	B	6.Kat	76	41090	104	10280	13-11-2023	130891755
274	Mesken	B	6.Kat	77	41090	104	10281	13-11-2023	130891757
275	Mesken	B	6.Kat	78	41090	104	10282	13-11-2023	130891759
276	Mesken	B	6.Kat	79	41090	104	10283	13-11-2023	130891761
277	Mesken	B	7.Kat	80	41090	104	10284	13-11-2023	130891765
278	Mesken	B	7.Kat	81	41090	104	10285	13-11-2023	130891767
279	Mesken	B	7.Kat	82	41090	104	10286	13-11-2023	130891769
280	Mesken	B	7.Kat	83	41090	104	10287	13-11-2023	130891771
281	Mesken	B	7.Kat	84	41090	104	10288	13-11-2023	130891773

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
282	Mesken	B	7.Kat	85	41090	104	10289	13-11-2023	130891775
283	Mesken	B	7.Kat	86	41090	104	10290	13-11-2023	130891777
284	Mesken	B	7.Kat	87	41090	104	10291	13-11-2023	130891779
285	Mesken	B	7.Kat	88	41090	104	10292	13-11-2023	130891781
286	Mesken	B	8.Kat	89	41090	104	10293	13-11-2023	130891783
287	Mesken	B	8.Kat	90	41090	104	10294	13-11-2023	130891787
288	Mesken	B	8.Kat	92	41090	104	10296	13-11-2023	130891791
289	Mesken	B	8.Kat	93	41090	104	10297	13-11-2023	130891793
290	Mesken	B	8.Kat	94	41090	104	10298	13-11-2023	130891795
291	Mesken	B	8.Kat	95	41090	104	10299	13-11-2023	130891797
292	Mesken	B	8.Kat	96	41090	104	10300	13-11-2023	130891799
293	Mesken	B	8.Kat	97	41090	104	10301	13-11-2023	130891802
294	Mesken	B	9.Kat	98	41090	104	10302	13-11-2023	130891804
295	Mesken	B	9.Kat	99	41090	104	10303	13-11-2023	130891806
296	Mesken	B	9.Kat	100	41090	104	10304	13-11-2023	130891477
297	Mesken	B	9.Kat	101	41090	104	10305	13-11-2023	130891479
298	Mesken	B	9.Kat	102	41090	104	10306	13-11-2023	130891481
299	Mesken	B	9.Kat	103	41090	104	10307	13-11-2023	130891483
300	Mesken	B	9.Kat	104	41090	104	10308	13-11-2023	130891485
301	Mesken	B	9.Kat	105	41090	104	10309	13-11-2023	130891487
302	Mesken	B	10.Kat	106	41090	104	10310	13-11-2023	130891489
303	Mesken	B	10.Kat	107	41090	104	10311	13-11-2023	130891491
304	Mesken	B	10.Kat	108	41090	104	10312	13-11-2023	130891493
305	Mesken	B	10.Kat	109	41090	104	10313	13-11-2023	130891495
306	Mesken	B	10.Kat	110	41090	104	10314	13-11-2023	130891499
307	Mesken	B	10.Kat	111	41090	104	10315	13-11-2023	130891501
308	Mesken	B	10.Kat	112	41090	104	10316	13-11-2023	130891503
309	Mesken	B	10.Kat	113	41090	104	10317	13-11-2023	130891505
310	Dubleks Mesken	B	11.Kat-12.Kat	114	41090	104	10318	13-11-2023	130891507
311	Dubleks Mesken	B	11.Kat-12.Kat	115	41090	104	10319	13-11-2023	130891509
312	Dubleks Mesken	B	11.Kat-12.Kat	116	41090	104	10320	13-11-2023	130891511
313	Dubleks Mesken	B	11.Kat-12.Kat	117	41090	104	10321	13-11-2023	130891513
314	Mesken	B	11.Kat	118	41090	104	10322	13-11-2023	130891515

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 05.12.2023, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ (99 Yıllığı Toplam 1 Krş. Bedelle) Lehtar30.05.2022 tarih 21117 yevmiye no.

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konusu taşınmaza ait imar durumu yazısı Maltepe Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgilere göre değerleme konusu Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli, 15.02.2008, 29.07.2008, 13.09.2009, 13.09.2012, 22.01.2010-19.05.2013-16.02.2016-21.11.2018-24.11.2020 Tasdik tarihli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4, 0.20-0.40/1.25 konut alanında yer almaktadır. İmar durumu aşağıda yer almakta olup plan notları rapor ekinde yer almaktadır. İmar belgesinde yer alan bilgilerin güncel olarak aynı olduğu tarafımıza bildirilmiştir.



T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-622.03-1471012
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

01.10.2021

ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye

İlgi : 28/09/2021 tarihli başvurunuz.

Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mah., 15646 ada, 44 parsel sayılı yer ile alakalı talebiniz tetkik edilmiştir. Söz konusu parsel, 1/1000 ölçekli, 15.02.2008 - 29.07.2008 - 13.09.2009 - 13.09.2012 - 22.01.2010 - 19.05.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 T.T'li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4, 0.20 - 0.40/1.25 yapılanma şartlarında Konut alanında kalmaktadır. Bilgilerinize rica olunur.

Hazel Şafak ÇELİK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

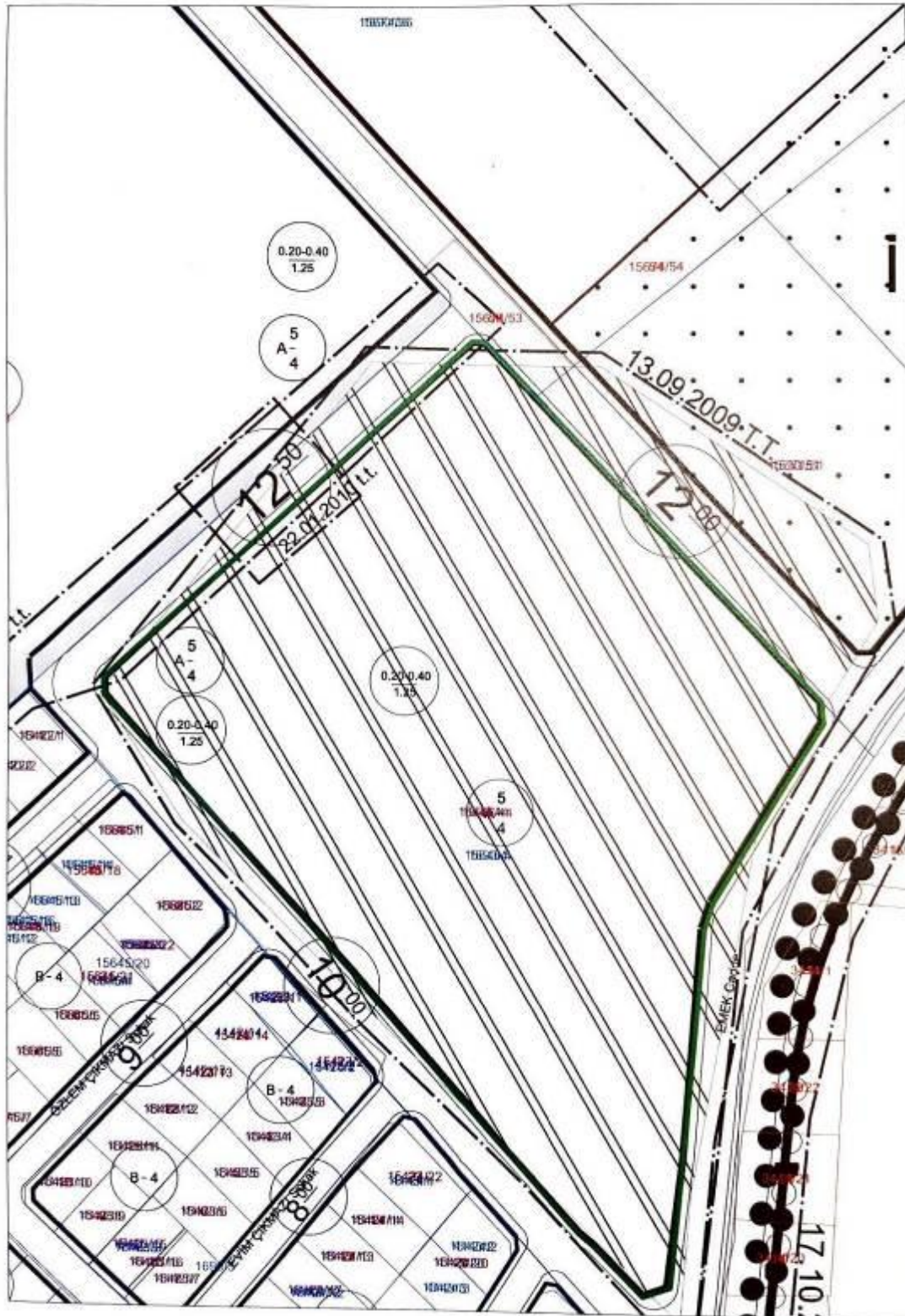
Ek:
1- Plan Notu
2- Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 545971042FB0 Doküman No: 1471012 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebus>
Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1188(*) Kay: maltepebelediyesi@is01.kcp.tr
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Belge için:
Masa ERORHAN





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

Değerleme konusu taşınmazlara ait 20.12.2023 tarihli Tapu Takyidatları incelenmiş olup taşınmazlar üzerinden devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.1.7. 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 13.11.2023 tarihinde Kat İrtifakı tesisi işleminden 99/100 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne, 1/100 hissesi OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne tescil edilmiştir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli, 15.02.2008, 29.07.2008, 13.09.2009, 13.09.2012, 22.01.2010-19.05.2013-16.02.2016-21.11.2018-24.11.2020 Tasdik tarihli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4, 0.20-0.40/1.25 konut alanında yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait belediye arşiv dosyasında yer alan 17.09.2018 tarih 132 cilt 05 yaprak nolu yapı tatil tutanağına göre "Söz konusu yerin yapı denetim hizmetlerini üstlenmiş olan yapı denetim firmasının fesih dilekçesine istinaden yapılan kontrolde kısmen hafriyat alındığı ancak inşaat başlanılmadığı görülmüştür. %10 seviyesinde mühürlenmiştir. Hafriyat alımı 31.12.2017 tarihinden önce mi yoksa sonra mı yapıldığı tespit edilememiştir." ifadeleri yer almaktadır. Yapılan incelemeler sonucunda 02.03.2020 tarih 2020/101227213 ve 2020/143245637 nolu isim değişikliği ruhsatları ile yapı tatil tutanağının geçerliliği kalmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış 06.10.2021 tarihli anahtar teslim götürü bedel usulü ana yüklenici sözleşmesi bulunmaktadır. Ana yüklenici tarafı: REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.

3.1.11. 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

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE	ÜNİTE ALANI (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM ALAN(m²)	YOL KOTU ALTİ KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIF VE GRUBU
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ								
A	YENİ YAPI	20.06.2017	6-46	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	YENİ YAPI	20.06.2017	6-46	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	TADILAT	31.08.2018	1-25	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	TADILAT	12.06.2018	1-25	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-SANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	2.03.2020	43245637	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-SANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	2.03.2020	10227213	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-SANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	14.10.2021	115072686	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-SANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	14.10.2021	124163775	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	TADILAT	29.07.2022	2022/3-42	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	TADILAT	29.07.2022	2022/3-42	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	TADILAT	24.10.2023	2023/76	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	TADILAT	24.10.2023	2023/76	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
								32.311,00	35.550,00	67.861,00				

3.1.12. 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 yapı denetimi Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, Mira Towers, Blok No:2A, İç Kapı No:10, Ümraniye/İSTANBUL adresinde yer alan İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

3.1.13. 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 için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı"; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

bep
ENERJİ MÜHENDİSLİK PROJE

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	1 Rezidans
İnşaat Yılı	1
Kapalı Kullanım Alanı	12.830,40
Ada, Parseli	1 15646/G22-A-09-A-1-C/44
Adresi	1 Zümrütevler Mh. Emek Cd. Małtepe Konut Projesi - Kule 2 Małtepe/İST
Bina Sahibinin	
Adı Soyadı	1 VAKIF GYO VE OBAKOY ADI ORTAKLIğI
Adresi	1
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)	
Adı Soyadı	1
Adresi	1

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Yüksek

224,34 kWh/m2.yıl

Düşük

Sera Gazı Emisyonu

Düşük

72,36 kg eqd. CO2/m2.yıl

Yüksek

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıtıl (kWh/yıl)	Soğutul (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		2.878.381,46	3.885.793,32	224,34	AB CDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemi, Isıtma Sistemi	1.966.371,07	1.966.371,07	153,26	AB CDEFG
SILIK SIKAK SU	Sıcak Su Sistemi	171.266,37	171.266,37	13,35	AB CDEFG
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Sistemi	325.646,34	708.525,37	25,38	AB CDEFG
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	1.456,15	3.436,51	0,11	AB CDEFG
AYDINLATMA		413.641,53	976.194,00	32,24	AB CDEFG

Açıklamalar

ENVE
ENERJİ MÜHENDİSLİK PROJE
MÜSAVİRLİK, TAVANLAMA VE İNŞAAT A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Tüneli, Arslan Cd.
Pantya Sok. No: 9/1 Nispetiye-Sarıyer-İST.
Sarıyer V.O. 336 087 2030

Belgenin

Numarası	1 5344E052797E5
Veriliş Tarihi	1 12.06.2017
Son Geçerlilik Tarihi	1 13.06.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	1 OSMAN KAÇAR
Firması	1 ENVE Enerji Mühendislik Proje Müşavirlik Taahh.
Oda Sicil No	1 ENVEENI-34-0010

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.

4.1.2. 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

4.1.3. Maltepe İlçesi



İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçedir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un dokuzuncu, Anadolu Yakası'nın dördüncü büyük ilçesi konumundadır. Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı vardır. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 440 m'ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyından itibaren kuzeye doğru sislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülmüştür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayış Dağı'dır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve

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, ithalatta %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*

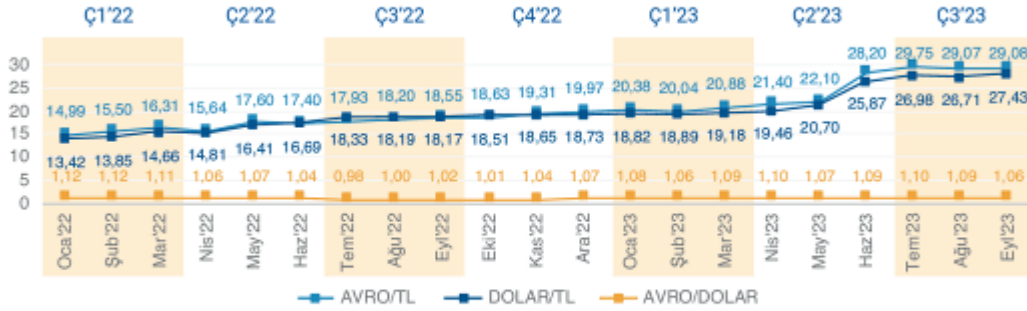


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

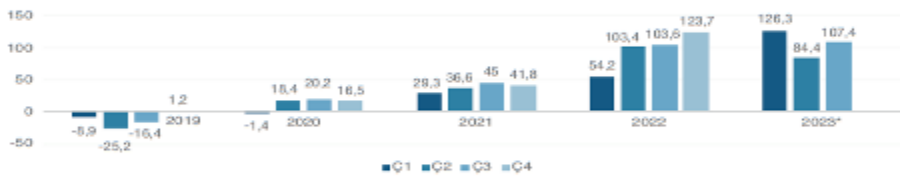


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisiyle

**Bir önceki yıl aynı dönemi ile karşılaştırması

Çeyrek Bazda Büyüme (%)

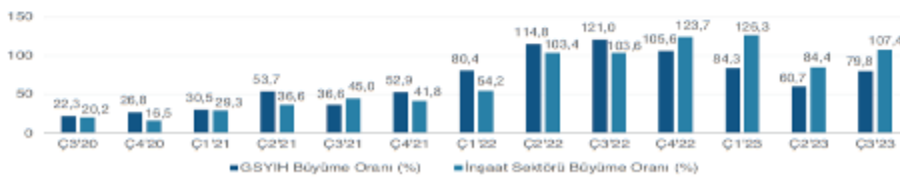


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisiyle

**Bir önceki yıl aynı dönemi ile karşılaştırması

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisiyle

**Bir önceki yıl aynı dönemi ile karşılaştırması

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.

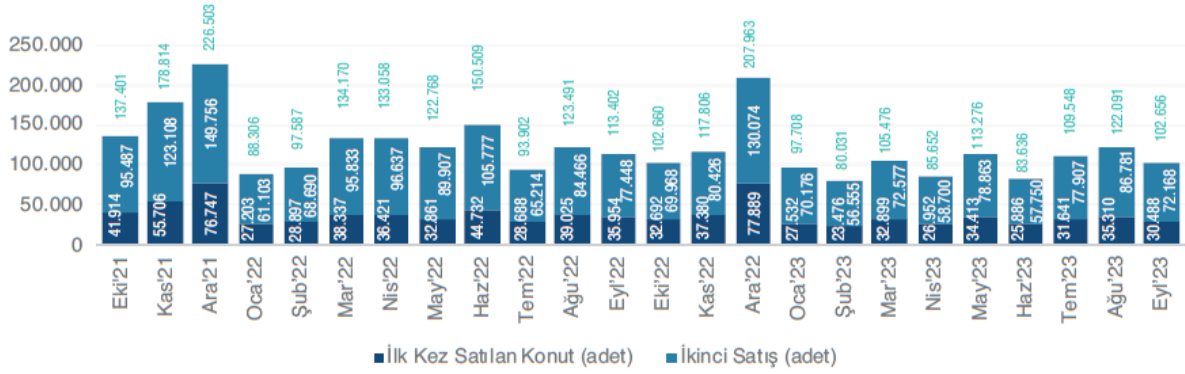
2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

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)



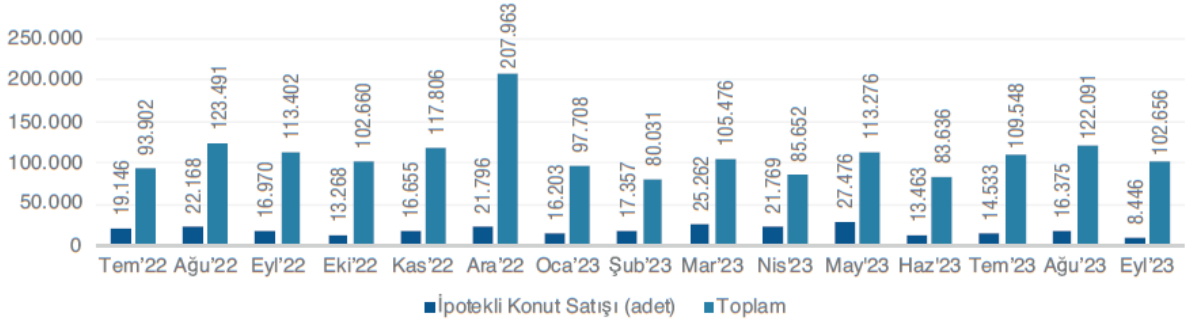
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya 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.

İpotekli Konut Satışları

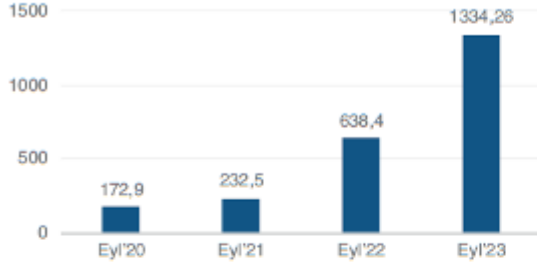


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

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%

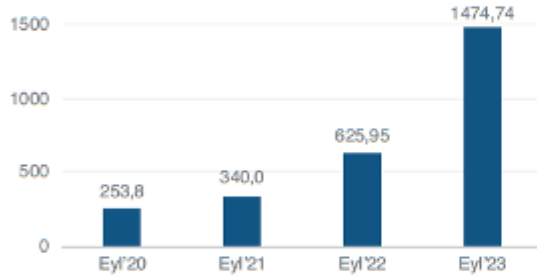
Yıllık Nominal
Değişim (%)

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%

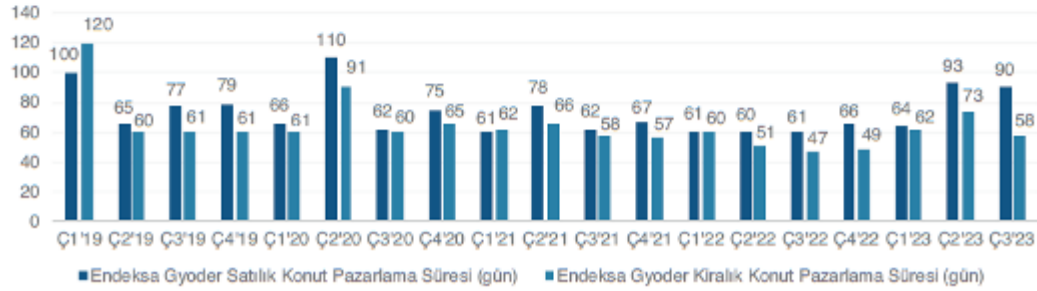
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

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.

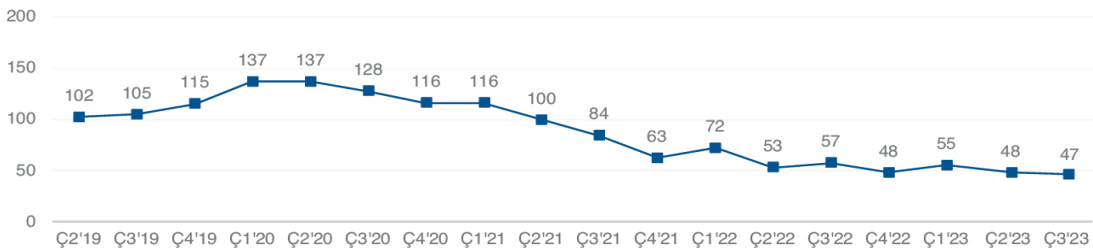
Kaynak: Endeksa

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

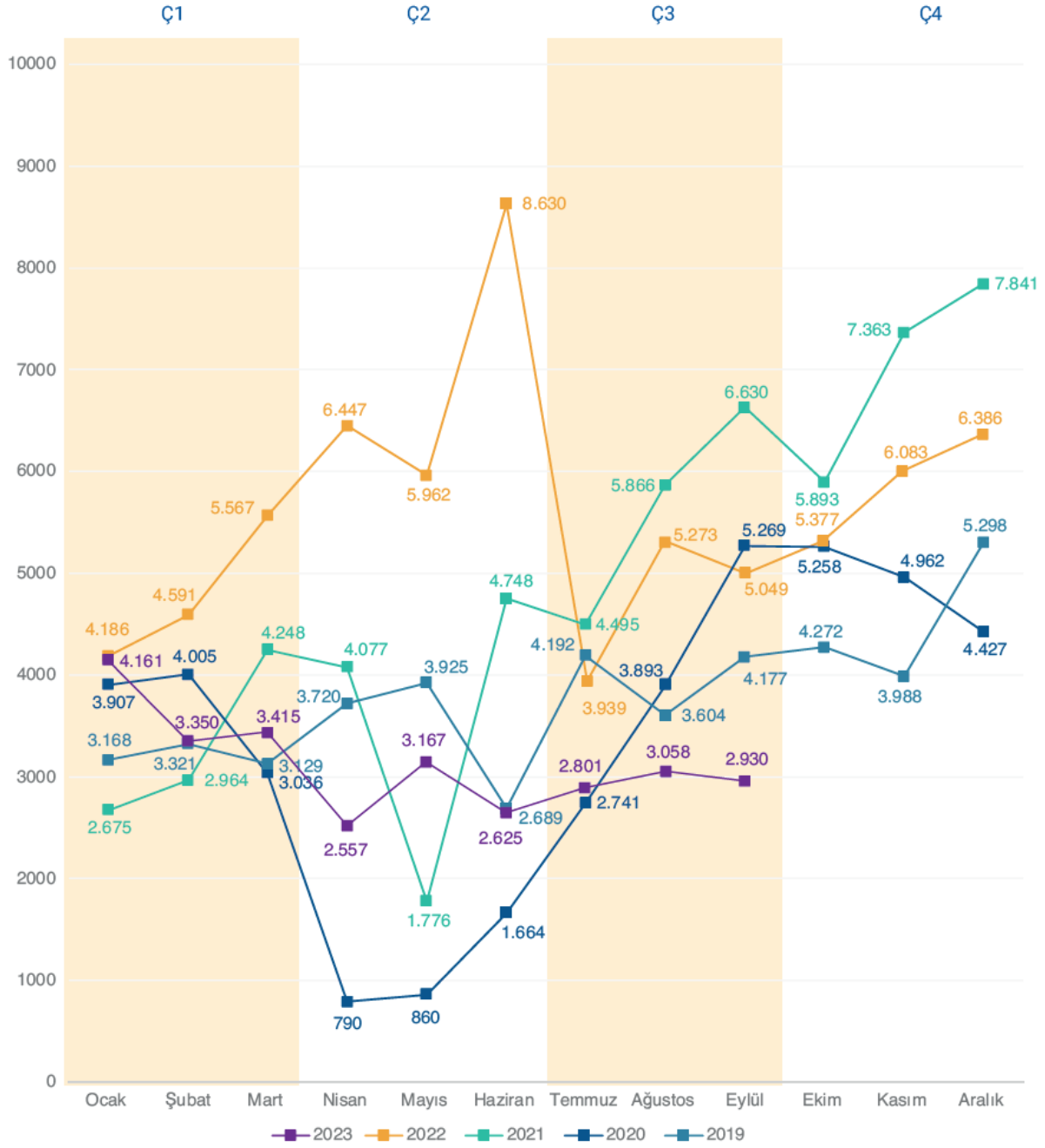
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



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. Endeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane 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 itibarıyla 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.

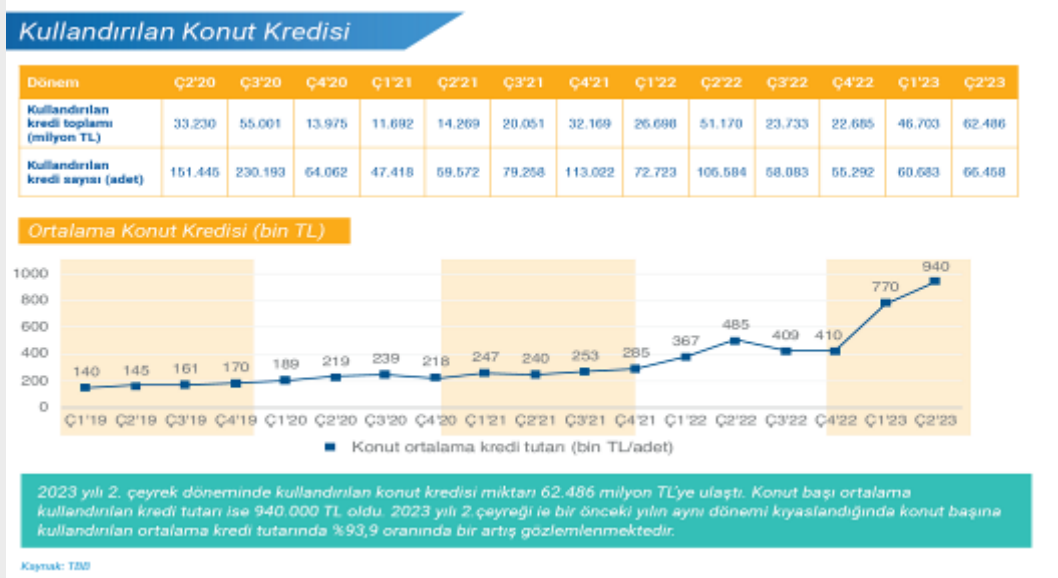
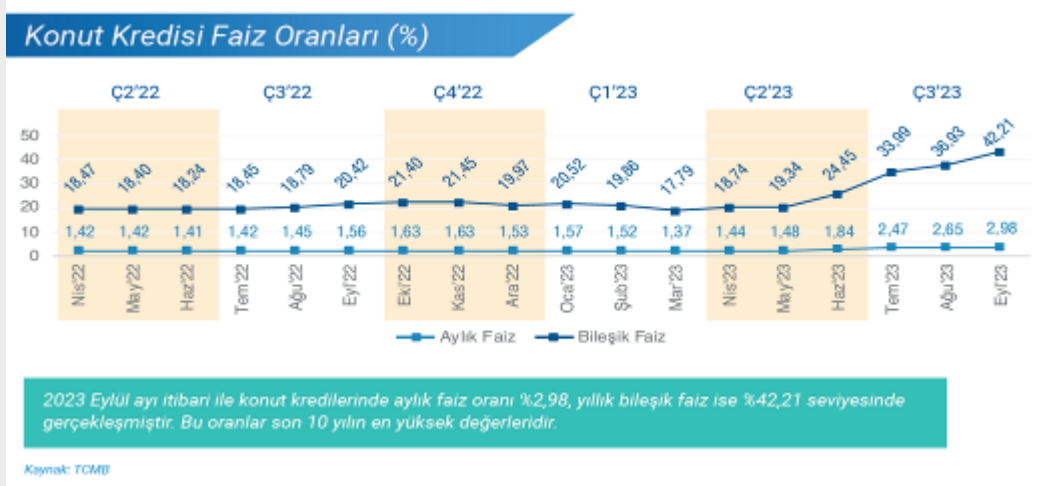
Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama 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'te 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 - 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

*Ç3'23 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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- İnşai faaliyetlerin tamamlanmamış olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 15646 ada 44 parsel 15.268.61 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar tamamlanmak üzere olup proje %98,34 inşaat seviyesindedir. Bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A ve B blok olarak projelendirilmiştir. A blok 5 bodrum+zemin+22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 1 adet dükkan ve 198 adet mesken olmak üzere 199 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blok 5 bodrum+zemin +12 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 118 adet mesken olmak bulunmaktadır. Proje için kat irtifakı tesis edilmiş bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır.

Proje bilgileri

NİTELİK	ADET	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
KONUT (A BLOK)	198	11.724,86	18.803,24	18.803,24
KONUT (B BLOK)	118	7.929,71	13.327,23	13.327,23
DÜKKAN (A BLOK)	1	122,16	131,16	131,16
ORTAK ALAN (A BLOK)		-	-	21.197,60
ORTAK ALAN (B BLOK)		-	-	14.401,77
TOPLAM	317	19.776,73	32.261,63	67.861,00

PROJE TOPLAM KONUT SAYISI	316
PROJE TOPLAM DÜKKAN SAYISI	1
PROJE TOPLAM ÜNİTE SAYISI	317

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

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin %98,34 inşaat seviyesinde olduğu belirlenmiş olup mahallen yapılan incelemelerde mevcut durumunun proje ile uyumlu olduğu tespit 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

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin %98,34 inşaat seviyesinde olduğu belirlenmiş olup mahallen yapılan incelemelerde mevcut durumunun proje ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yeniden ruhsat alması gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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 taşınmazların mevcut durum itibarıyla tamamlanma oranları %98,34 seviyelerinde olup proje tamamlanmak üzeredir. Parsel üzerinde toplam 317 adet tapu tescili yapılmış 316 konut ve 1 adet dükkan bulunmaktadır.

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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazların değerine ulaşmak için; projenin mevcut durumu maliyet yöntemine göre belirlenmiştir. Mevcut kat irtifakına göre bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda oluşacak değerleri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir. Taşınmazların yer aldığı projenin net bugünkü değeri için Gelirlerin İndirgenmesi yaklaşımı kullanılmıştır.

5.2.1. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının toplam %98,34 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %98,34 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

5.2.2. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon - Adres	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Emsal:1,50 konut imarlı 15674 ada 48 parsel sayılı arsanın 82 m ² hissesi 6.250.000 TL bedelle satılıktır.	EMLAK OFİSİ 0 (544) 958 18 04	82,00	6.250.000	76.220
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Emsal:1,50 konut imarlı 15629 ada 8 parsel sayılı arsanın 233 m ² hissesi 8.750.000 TL bedelle satılıktır.	SAHİBİNDEN 0 (505) 796 89 29	233,00	8.750.000	37.554
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, konut+ticaret imar şartlarına sahip 16175 ada 22 parsel sayılı 1.510,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 150.000.000-₺ bedelle satılıktır.	EMLAK OFİSİ 0 (534) 032 26 08	1.510,00	150.000.000	99.338
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, konut imar şartlarına sahip 16289 ada 6 parsel sayılı 520,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 42.000.000-₺ bedelle satılıktır.	EMLAK OFİSİ 0 (216) 755 77 88	520,00	42.000.000	80.769
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, konut imar şartlarına sahip 16402 ada 6 parsel sayılı 538,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 17.500.000-₺ bedelle satılıktır.	EMLAK OFİSİ 0 (532) 679 10 01	538,00	17.500.000	32.528

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	82	233	1.510	520	538
İstenen Satış Fiyatı (TL)	6.250.000	8.750.000	150.000.000	42.000.000	17.500.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	76.220	37.554	99.338	80.769	32.528
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-20%	-5%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	10%	0%
Hisse Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	20%	20%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	30%	30%	30%	30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	87.652	54.453	109.272	109.038	39.033
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/M²)					79.889,73

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m² değeri **79.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
15646/44	15.268,61	79.000,00	1.206.220.190,00	1.206.220.000,00

5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre)

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %98,34 olduğu tespit edilmiştir.

Projede;

- Dükkan alanları için birim maliyeti 20.000 TL/m²
- Konut alanları için birim maliyeti 22.000 TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 12.500 TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet(TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut Alanları Maliyeti	32.130,47	22.000,00	706.870.340
Dükkan Alanları Maliyeti	131,16	20.000,00	2.623.200
Ortak Alanlar Maliyeti	35.599,37	12.500,00	444.992.125
Toplam Üst Yapı Maliyeti	67.861,00		1.154.485.665

Yapılan hesaplamalara göre **67.861 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **1.154.485.665 TL** olarak hesaplanmıştır.

Üst Yapı Maliyetine ek olarak alt yapı maliyetlerine ait tablo aşağıda verilmiş olup üst yapı maliyetleri toplam maliyetin %80'ini, alt yapı maliyetleri ise %20'sini oluşturacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		1.154.485.665
PROJE	5%	67.861,00	72.155.354
KAZI VE HAFRİYAT	6%	67.861,00	86.586.425
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	67.861,00	101.017.496
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	67.861,00	28.862.142
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	67.861,00	1.443.107.081

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	2.649.327.271
Maliyet Yönetimine Göre %98,34 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	2.625.371.694

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Vakıf GYO 99/100 Hissesi Değer (TL)	2.622.833.999
Maliyet Yönetimine Göre %98,34 Tamamlanma Oranı Vakıf GYO 99/100 Hisse Değer (TL)	2.599.117.977

5.2.4. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.2.4.1. Yakın Bölge Markalı Projeler

PROJENİN ADI: MARMARADA EVLER			
Projenin Konumu	MALTEPE, ESENKENT MH.		
Projenin Sahibi	SATIROĞLU İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2018-2020		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	11.050		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	40.020		
Konu-Rezidans	246		
Dükkan-İş Yeri (m²)	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Yürüyüş parkuru, Açık otopark, Kapalı otopark, Süs		
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	61	72	5.000.000
2+1	70	83	5.500.000
3+1	89	112	7.250.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	66.813,88		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	. Marmarada Evleri projesinin yakın çevresi içinde çok sayıda özel okul ve devlet okulu bulunduğunu da belirtelim. Proje sakinleri, fitness salonu, 7/24 güvenlik, amfi tiyatro, açık yüzme havuzu, kefeterya/restoran, kapalı otopark, çocuk oyun parkı, spor salonu ve 7/24 teknik servis hizmetlerinden yararlanabiliyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: NARCITY KULE			
Projenin Konumu	MALTEPE, BAŞIBÜYÜK MH.		
Projenin Sahibi	TEPE İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	29.500		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	53.000		
Konu-Rezidans	609		
Dükkan-İş Yeri (m²)	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık yüzme havuzu -Adalar manzarası -Çocuk oyun		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	45	58	5.150.000
1+1	63	74	6.300.000
2+1	69	82	6.850.000
3+1	89	112	8.950.000
4+1	125	162	12.250.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	82.598,56		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Tepe İnşaat imzasıyla İstanbul Maltepe Süreyyapaşa bölgesinin Başibüyük Mahallesi'nde yükselen projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 609 konut bulunuyor. Projede metrekare cinsinden daire büyüklükleri, 39 ile 258 metrekare arasında değişiyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: FUAYE TURKUAZ			
Projenin Konumu	MALTEPE, ZÜMRÜTEVLER MH.		
Projenin Sahibi	YILMAZ İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	106.000		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	55.000		
Konu-Rezidans	186		
Dükkan-İş Yeri (m²)	2		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkani	Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu		
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	49	62	5.500.000
2+1	84	95	8.000.000
3+1	130	150	12.250.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	84.862,29		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Fuaye Turkuaz Maltepe Süreyyapaşa'da, Süreyyapaşa Ormanı'na sıfır konumda, 14 ve 24 katlı iki blokta toplam 186 dairenin yer aldığı yaşam merkezinde "orman ve deniz manzarasını" bir araya getiriyor. Orman manzarası sevenleri 1+1 ve loft daire seçenekleri ; Benim manzaram deniz manzarası diyenleri ise 1+1, 2+1, 3+1 ve loft daire seçenekleri bekliyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



PROJENİN ADI: KİPTAŞ ADATEPE			
Projenin Konumu	MALTEPE, ZÜMRÜTEVLER MH.		
Projenin Sahibi	KİPTAŞ		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2012-2016		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	72.069		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	104.175		
Konu-Rezidans	814		
Dükkan-İş Yeri (m²)	0,00		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Kiptaş Maltepe Konutları 1. Etap, 13 blokta, 105		
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	42	60	4.650.000
2+1	81	90	6.900.000
3+1	90	110	8.150.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	76.085,86		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sitede toplam 25.000 m2 yeşil alan bulunmakta olup, bakımları Site Yönetimi tarafından yapılmaktadır. Sitede Basket Sahası, Tenis Kortu, Futbol Sahası, Spor aletleri mevcuttur. Sitede toplam 13 blok 878 daire ve her daireye ait açık ve kapalı otopark bulunmaktadır. Sitede ayrıca kapalı yüzme havuzu,sauna,buhar odası mevcuttur.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		

PROJENİN ADI: NOUVEL MALTEPE			
Projenin Konumu	MALTEPE, ZÜMRÜTEVLER MH.		
Projenin Sahibi	ÖZYAZICI İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2012-2016		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	202.500		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	327.000		
Konu-Rezidans	2300		
Dükkan-İş Yeri (m²)	2500,00		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkanı	Çağdaş teknolojinin ulaştığı en yüksek kalitede yapı		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 , 5+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	42	60	5.150.000
2+1	72	103	8.250.000
3+1	90	133	11.000.000
4+1	140	190	15.000.000
5+1	180	260	19.500.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	80.516,91		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Vaziyet planında ve makette belirtilen yerlerde 4 adet açık yüzme havuzu ve 1 adet kapalı yüzme havuzu inşa edilecektir. Site içinde kapalı sosyal tesis inşa edilecektir. Bu bölümde kapalı havuz, sauna, fitness salonu, yapılıp, sitede oturma başladığında bu tesislerin ekipmanları yerleştirilerek kullanılır durumda üyelerin hizmetine sunulacaktır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

5.2.4.2. Emsal Krokisi Markalı Projeler



5.2.4.3. Satılık Dükkan Emsalleri

	Konumu	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer	Pazarlıklı Değer	Pazarlıklı Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi (533) 343-6565	Kiptaş Projesinde	Zemin	250,00 m ²	29.000.000,00 TL	26.100.000,00 TL	104.400,00 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi (533) 763-3538	Yakın Konumda	Zemin	850,00 m ²	45.000.000,00 TL	42.750.000,00 TL	50.294,12 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi (507) 768-8889	Teraspark Sitesinde	Zemin	750,00 m ²	45.000.000,00 TL	40.500.000,00 TL	54.000,00 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi (536) 371-3939	Yakın Konum Nil Caddesi Üzerinde	Zemin+Bodrum	135,00 m ²	22.000.000,00 TL	18.700.000,00 TL	138.518,52 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi (532) 692-2427	Yakın Konum Tülin Caddesi Üzerinde	Zemin	100,00 m ²	7.000.000,00 TL	6.300.000,00 TL	63.000,00 TL
ORTALAMALAR						82.042,53 TL

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne, kullanım durumuna ve karma projede bulunma şerefiyesine göre uyumlaştırılarak m2 satış bedeli belirlenmiştir.

5.2.4.4. Emsal Krokisi Dükkan



5.2.4.5. Şerefiyelendirme Çalışması

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

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

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

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

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep

dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

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	Manzara Durumu	Puan	Cephe Sayısı	Puan
200 m ² den Büyük	0,0%	Bodrum veya Zemin	0,0%	B	1,0%	5+2	6,0%	Şehir Manzarası	1,0%	1	0,0%
181-200 m ² arası	2,0%	1 ve 5	2,0%	KD	1,0%	4+2	5,0%	Kısmi Deniz Manzarası	6,0%	2	2,0%
161-180 m ² arası	4,0%	6 ve 10	5,0%	D	2,0%	4+1	4,0%	Açık Deniz Manzarası	11,0%	3	4,0%
141-160 m ² arası	5,0%	11 ve 15	9,0%	GB	3,0%	3+1	3,0%				
121-140 m ² arası	6,0%	16 ve 20	13,0%	K-B	3,0%	2+1	2,0%				
101-120 m ² arası	7,0%	20 Üzeri	16,0%	KB-KD	4,0%	1+1	1,0%				
81-100 m ² arası	8,0%			KB-GB	4,0%						
51-80 m ² arası	9,0%			B-GB	4,0%						
50 m ² den Küçük	10,0%			KD-GD	4,0%						
				B-K-D	5,0%						
				G-B	4,0%						
				KB-KD-GB	6,0%						
				GB-GD	4,0%						
				KD-GD-GB	6,0%						
				D-G-B	7,0%						

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	2.024.219.610	2.544.880.218	2.544.925.000	78.656

Dükkan Değeri

Değerleme çalışmasında projede tek adet dükkan yer alması nedeniyle şerefiyelendirme çalışması dükkan için yapılmamıştır.

Sıra No	Blok	B.B.NO	Kat	Nitelik	Net Alan(m ²)	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer	Brüt Alan Üzerinden Değer
1	A	A199	2.Bodrum - 1.Bodrum	Dükkan	122,16	131,16	82.000,00	10.755.000,00

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurularak tamamlanması durumundaki toplam satış hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı değerlendirme tabloları rapor ekindektir.

ÖZET TABLO					
NİTELİK	ADET	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM HASILAT DEĞERİ
KONUT (A BLOK)	198	11.784,94	18.803,24	18.803,24	1.514.500.000,00
KONUT (B BLOK)	118	7.929,71	13.327,23	13.327,23	1.030.425.000,00
DÜKKAN (A BLOK)	1	122,16	131,16	131,16	10.755.000,00
ORTAK ALAN (A BLOK)		-	-	21.197,60	-
ORTAK ALAN (B BLOK)		-	-	14.401,77	-
TOPLAM	317	19.836,81	32.261,63	67.861,00	2.555.680.000,00

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **2.555.680.000, - TL** olarak belirlenmiştir.

Tamamlanması Halindeki Vakıf GYO 99/100 Hissesi Toplam Hasılat Değeri (TL)	2.530.123.200,00
---	-------------------------

5.3. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	15.268,61
KONUTALANI (m ²)	32.130,47
DÜKKAN ALANI (m ²)	131,16
ORTAK ALAN (m ²)	35.599,37
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	67.861,00

Projede;

- Konut alanları için m2 birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 22.000,-TL/ m²
- Dükkan alanları için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 20.000,-TL/ m²
- Ortak alanlar için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 12.500,-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)
Konut	22.000	32.130,47	706.870.340	17.012,51
Dükkan	20.000	131,16	2.623.200	
Ortak Alanlar	12.500	35.599,37	444.992.125	
Toplamlar		67.861,00	1.154.485.665	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **67.861 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **17.012,51-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.154.485.665,-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.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	67.861,00	1.154.485.665
PROJE	5%	67.861,00	72.155.354
KAZI VE HAFRİYAT	6%	67.861,00	86.586.425
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	67.861,00	101.017.496
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	67.861,00	28.862.142
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	67.861,00	1.443.107.081

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **1.443.107.081,-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %98,34 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %98,34 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **1.419.151.504,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Konut	32.130,47	706.870.340	61,23%	883.587.925	27.500
Dükkan	131,16	2.623.200	0,23%	3.279.000	25.000
Ortak Alanlar	35.599,37	444.992.125	38,54%	556.240.156	15.625
TOPLAM MALİYET	67.861,00	1.154.485.665,00	100%	1.443.107.081,25	21.265,63

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %98,34 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2023 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise %1,66 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ			
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	98,34%	1,66%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	1.443.107.081	2.020.349.914	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	1.419.151.504	33.537.809	1.452.689.312

Mevcut mimar projede belirtilen konut ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin brüt alanları üzerinden satılabilir/kiralanabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin blok ve fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİK	ADET	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m ²)
KONUT (A BLOK)	198	11.784,94	18.803,24	18.803,24
KONUT (B BLOK)	118	7.929,71	13.327,23	13.327,23
DÜKKAN (A BLOK)	1	122,16	131,16	131,16
ORTAK ALAN (A BLOK)	-	-	-	21.197,60
ORTAK ALAN (B BLOK)	-	-	-	14.401,77
TOPLAM	317	19.836,81	32.261,63	67.861,00

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	32.130,47
Konut Birim m ² Değeri	78.655,87
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	131,16
Dükkan Birim m ² Değeri	82.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	40,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %40, satış gelirlerinin ise %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan konutlar ve dükkân için yıllar itibari ile m2 satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m ²)	78.656	110.118	154.166	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	80,00%	20,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	25.704	6.426	32.130,47
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	2.830.520.255	990.682.089	3.821.202.344
Dükkan Satışları (TL/m ²)	82.000	114.800	160.720	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	131,16	131,16
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	21.080.035	21.080.035,20
TOPLAMLAR	0,00	2.830.520.255	1.011.762.124	3.842.282.379

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Konutların ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2024 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2025 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	45,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	38,08%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	25,60%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	31,84%
Risk Prim Oranı, %	13,16%
Kupon Dönemi	6 Ay

29.12.2023 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU			
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	2.830.520.255	990.682.089
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	21.080.035
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-1.419.151.504	-33.537.809	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	-1.419.151.504	2.796.982.446	1.011.762.124
İndirgeme Oranı	45,00%		
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	988.568.252		

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değeri **988.568.252-TL** olarak hesaplanmıştır.

Net Bugünkü Vakıf GYO 99/100 Hisse Değeri (TL)	978.682.569,00
--	----------------

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkuller için “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

5.5. 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 99/100 hissesi “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin tamamlanması durumundaki değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

5.7. 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 değerlendirilmesidir.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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 kurulu kat irtifakı esasına göre “Konut+Ticari” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”da olacağı düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş olup, henüz inşai faaliyetleri kısmi olarak tamamlanmamıştır. Taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi, Pazar(emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış kat irtifakı tesis edilmiştir. Taşınmazların henüz inşai faaliyetleri kısmi olarak tamamlanmamıştır. Ancak mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinleri mevcuttur.

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 değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

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 için kat irtifakı kurulmuş tapu sicilinde bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır. Parsel üzerinde ruhsat alınmak ve yasal belgeler doğrultusunda proje geliştirildiği görülmüştür. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

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 a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 15646 ada 44 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyetinin 99/100 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan konut ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- 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.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” ibaresi yer almakta olup Vakıf GYO mülkiyetlerinde olan parsel üzerinde devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği belirlenmiştir.
- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” ibaresi yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi 15646 Ada 44 parsel üzerinde konumlu toplam 317 adet “konut ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve değerleme bu projeye istinaden yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazların %98,34 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilmiş olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş onaylı mimari projesi esas alınarak proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; 99/100 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi 15646 Ada 44 parsel üzerinde bulunan 317 adet bağımsız bölümün mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Rapor içerisinde bilgileri verilen bağımsız bölümlerin mevcut projesine göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir. **Değerleme konusu taşınmazların;**

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %98,34 tamamlanmış değeri KDV hariç	2.625.371.694
İki Milyar Altı Yüz Yirmi Beş Milyon Üç Yüz Yetmiş Bir Bin Altı Yüz Doksan Dört TL	
Mevcut Projeye göre %98,34 tamamlanmış değeri KDV dahil	3.150.446.032
Üç Milyar Yüz Elli Milyon Dört Yüz Kırk Altı Bin Otuz İki TL	
Mevcut Projeye göre %98,34 tamamlanmış VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV hariç	2.599.117.977
İki Milyar Beş Yüz Doksan Dokuz Milyon Yüz On Yedi Bin Dokuz Yüz Yetmiş Yedi TL	
Mevcut Projeye göre %98,34 tamamlanmış VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV dahil	3.118.941.572
Üç Milyar Yüz On Sekiz Milyon Dokuz Yüz Kırk Bir Bin Beş Yüz Yetmiş İki TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.555.680.000
İki Milyar Beş Yüz Elli Beş Milyon Altı Yüz Seksen Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	3.066.816.000
Üç Milyar Altmış Altı Milyon Sekiz Yüz On Altı Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın 99/100 VAKIF GYO hissesi değeri KDV hariç	2.530.123.200
İki Milyar Beş Yüz Otuz Milyon Yüz Yirmi Üç Bin İki Yüz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın 99/100 VAKIF GYO hissesi değeri KDV dahil	3.036.147.840
Üç Milyar Otuz Altı Milyon Yüz Kırk Yedi Bin Sekiz Yüz Kırk TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	988.568.252
Dokuz Yüz Seksen Sekiz Milyon Beş Yüz Altmış Sekiz Bin İki Yüz Elli İki TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.186.281.902
Bir Milyar Yüz Seksen Altı Milyon İki Yüz Seksen Bir Bin Dokuz Yüz İki TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV hariç	978.682.569
Dokuz Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Altı Yüz Seksen İki Bin Beş Yüz Altmış Dokuz TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV dahil	1.174.419.083
Bir Milyar Yüz Yetmiş Dört Milyon Dört Yüz On Dokuz Bin Seksen Üç 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

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