

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 27.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-8

İSTANBUL / KADIKÖY



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

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
3.2.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.3.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	11
3.4.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	14
3.5.	Tapu Kayıtları	16
3.6.	Takyidat Bilgileri	17
3.7.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	17
3.8.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
3.9.	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	19
3.10.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	19
3.11.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	19
3.12.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	19
3.13.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
3.14.	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	20
3.15.	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	21
3.16.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	23
4.1.1.	İstanbul İli.....	23
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	23
4.1.3.	Kadıköy İlçesi.....	24
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	25
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	30
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	30
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	32
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32

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.....	33
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	35
5.2. Maliyet Yöntemi	35
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	35
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	35
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	35
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	36
5.6.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri	36
5.6.2. Satılık Konut Emsalleri	48
5.6.3. Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	49
5.6.4. Emsal Krokisi	50
5.6.5. Şerefiyelendirme Çalışması.....	50
5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	51
5.8. Hâsılât Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	52
5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	52
5.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	52
5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	52
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	52
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	54
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	54
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	54
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.....	54
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	54
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	54
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	55
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	57
7.2. Nihai Değer Takdiri	57
7.3. Beyan.....	58
7.4. Ekler.....	58

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	27.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-8
Raporun Türü	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşai faaliyetleri devam eden ve kat irtifakı tesis edilmiş Transform Fikirtepe projesi bünyesindeki 2.729 m ² brüt alanlı 30 adet Bağımsız Bölüm (Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_04
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 29.12.2021 tarihinde VAKIF_GYO_2021_17 numaralı ve 28.12.2023 tarihinde 2023_VAKIF_GYO_14 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 27.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	183.320.000
Yüz Seksen Üç Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	185.153.200
Yüz Seksen Beş Milyon Yüz Elli Üç Bin İki Yüz Türk Lirası	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	163.247.750
Yüz Altmış Üç Milyon İki Yüz Kırk Yedi Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	164.880.228
On Milyar Altı Yüz Seksen Milyon Dört Yüz Yirmi Bin TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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 değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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. İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

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

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

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



3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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

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



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

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

Blokların

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

Toplamda 247 adet konut ve 2. Bodrum katında konumlu olmak üzere 5 adet ofis-işyeri bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar içerisinde yer alan meskenler, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tiplerine sahiptir. Projesine göre, tamamlanması halinde konutların oda, mutfak, banyo, hol ve balkon hacimlerinin özdeş yapı kalitesine sahip olacağı görülmektedir.

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

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

BB No	Kat	Oda Sayısı	*Net Alan	*Brüt Alan	**Genel Brüt Alan
180	15. Kat	1+1	37,75 m ²	46,16 m ²	58,83 m ²
181	15. Kat	2+1	72,07 m ²	81,03 m ²	103,28 m ²
182	15. Kat	2+1	80,86 m ²	90,13 m ²	114,88 m ²
183	15. Kat	1+1	41,03 m ²	47,50 m ²	60,55 m ²
184	15. Kat	2+1	56,87 m ²	64,20 m ²	81,83 m ²
185	15. Kat	2+1	56,98 m ²	64,20 m ²	81,83 m ²
186	15. Kat	1+1	41,65 m ²	47,72 m ²	60,82 m ²
187	15. Kat	3+1	109,23 m ²	119,61 m ²	152,45 m ²
188	15. Kat	3+1	97,87 m ²	106,97 m ²	136,34 m ²
189	15. Kat	1+1	37,47 m ²	46,16 m ²	58,83 m ²
TOPLAM			1.895,34 m²	2.141,04 m²	2.728,92 m²

**** Net ve Brüt alan ölçümleri projeden ölçülmüş olup, müşteriden alınan bilgiler ve ruhsat alanları ile örtüşmüştür.**
***Genel Brüt alan bilgileri Müşteri Şirket ve Satış Vaadi Sözleşmelerinden temin edilmiştir.**

3.4. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	Tablo 1
İlçesi	KADIKÖY	Bağımsız Bölüm No	Tablo 1
Mahallesi	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo 1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo 1
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo 1
Mevki	-	Cilt No	Tablo 1
Niteliği	ARSA	Sahife No	Tablo 1
Pafta No	286	Edinme Tarihi	Tablo 1
Ada	3412	Edinme Yevmiye No	Tablo 1
Parsel	3	Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	7.833,31 m ²	Taşınmaz ID	Tablo 1
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

Tablo1:

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	13. KAT	160	3515	380	37733	31-01-2019
Konut	170423670	93759720000	C BLOK	13. KAT	161	3515	380	37734	31-01-2019
Konut	188176135	93759720000	C BLOK	13. KAT	162	3515	380	37735	31-01-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	13. KAT	163	3515	380	37736	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	13. KAT	164	3515	380	37737	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	13. KAT	165	3515	380	37738	31-01-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	13. KAT	166	3515	380	37739	31-01-2019
Konut	250309764	93759720000	C BLOK	13. KAT	167	3515	380	37740	31-01-2019
Konut	223681066	93759720000	C BLOK	13. KAT	168	3515	380	37741	31-01-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	13. KAT	169	3515	380	37742	31-01-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	14. KAT	170	3515	380	37743	31-01-2019
Konut	170423670	93759720000	C BLOK	14. KAT	171	3515	380	37744	31-01-2019
Konut	188176135	93759720000	C BLOK	14. KAT	172	3515	380	37745	31-01-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	14. KAT	173	3515	380	37746	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	14. KAT	174	3515	380	37747	31-01-2019

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	14. KAT	175	3515	380	37748	31-01-2019
Konut	99413801	93759720000	C BLOK	14. KAT	176	3515	380	37749	31-01-2019
Konut	250309764	93759720000	C BLOK	14. KAT	177	3515	380	37750	31-01-2019
Konut	223681066	93759720000	C BLOK	14. KAT	178	3515	380	37751	31-01-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	14. KAT	179	3515	380	37752	31-01-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	15.KAT	180	3515	380	37753	31-01-2019
Konut	170423670	93759720000	C BLOK	15.KAT	181	3515	380	37754	31-01-2019
Konut	188176135	93759720000	C BLOK	15.KAT	182	3515	380	37755	31-01-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	15.KAT	183	3515	380	37756	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	15.KAT	184	3515	380	37757	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	15.KAT	185	3515	380	37758	31-01-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	15.KAT	186	3515	380	37759	31-01-2019
Konut	250309764	93759720000	C BLOK	15.KAT	187	3515	380	37760	31-01-2019
Konut	223681066	93759720000	C BLOK	15.KAT	188	3515	380	37761	31-01-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	15.KAT	189	3515	380	37762	31-01-2019

3.6. Takyidat Bilgileri

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sisteminde 29.05.2024 tarih ve saat 11.17 itibariyle yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

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

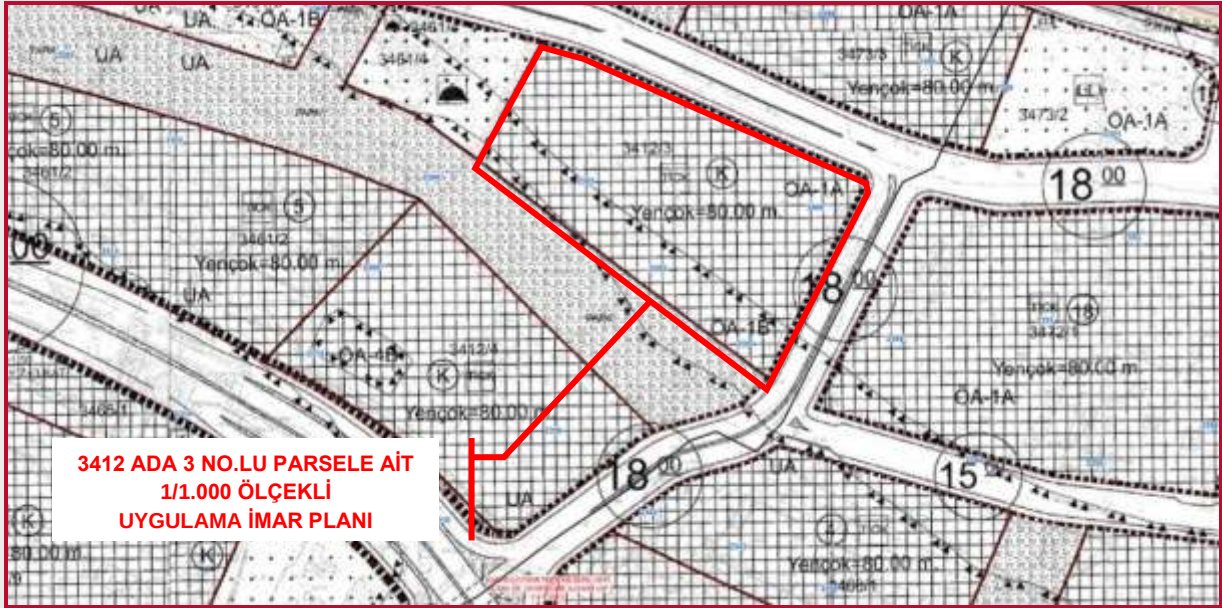
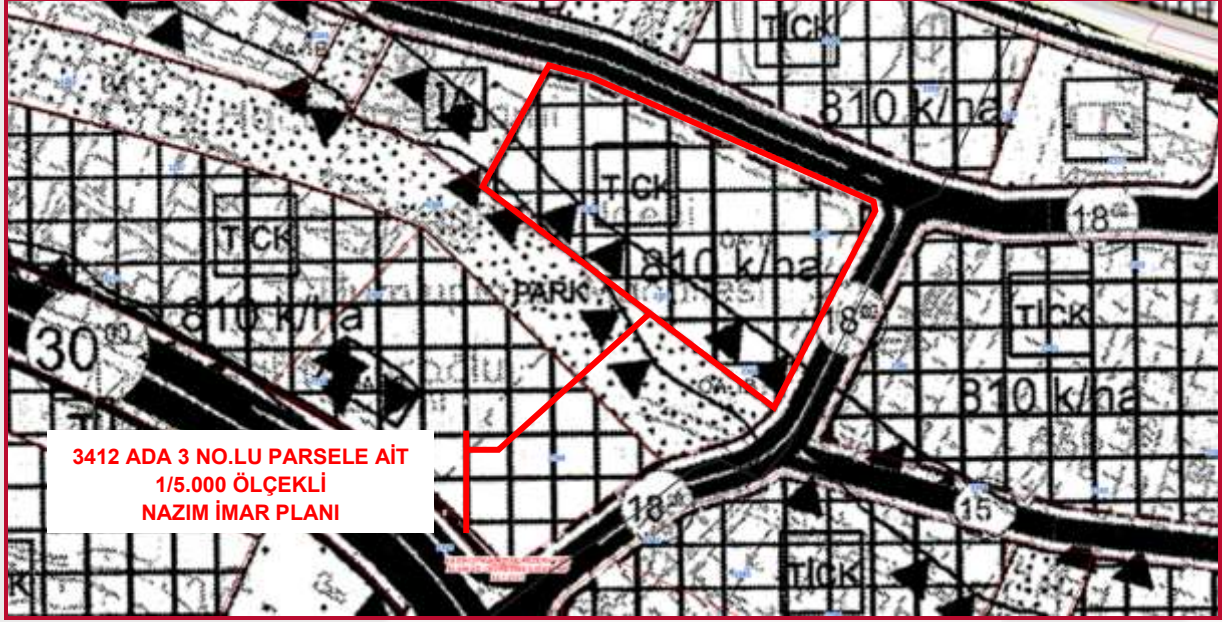
3.7. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

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

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

Konu taşınmazların 3412 ada konumlu olduğu parsel için İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yazılı başvuru yapılmış olup cevabi yazı mal sahibine iletileceği belirtilmiştir. Alınan güncel bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; Kadıköy İlçesi Merdivenköy

Mahallesi, 3412 ada, 3 parsel 23.01.2023 onay tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı Ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yapılaşma şartları: Hmaks: 80 m, KAKS: 4,00, TAKS: 0,50 ve Ayrık Nizam şeklindedir.



Plan Notlarına göre:

Plan Notları (24 md.):

- ✓ 14. Planlama alanında yapılacak uygulamalarda, her bağımsız konut birimi için en az bir otoparkın bodrum katlarda ayrılması zorunludur. Brüt alanı 100 m² yi geçen konut birimleri için 2 otopark alanı ayrılır. Bodrum katlarda tabii zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir. Uygulamalar onaylanacak mimari ruhsat projesine göre yapılacaktır.

- ✓ 21. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetim Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan Bisiklet yolu klavuzunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- ✓ 22. Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.
- ✓ 23. Yapı grupların entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

3.8. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

3.10. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

3.11. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

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

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

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

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

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

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

- (1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.
- (2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.
- (3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.
- (4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.
- (5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.
- (6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. (Ek cümle:RG-11/7/2021-31538) Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.

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

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

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

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

3.16. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel 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 engebeldir 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
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
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

4.1.3. Kadıköy İlçesi



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

Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedit, Suadiye ve Zühtüpaşa mahalleleridir.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Yıl	GSYH (milyar TL)	Gay. Safi Yurtiçi (milyar TL)	İthalat (milyar dolar)	İhracat (milyar dolar)	Büyüme (%)	Yatırımlar (milyar TL)
2017	3.133.794	30.019	852.618	10.644	7,50	3,66
2018	3.799.773	46.197	797.134	9.792	3,01	4,72
2019	4.317.797	52.316	760.355	8.913	0,91	5,68
2020	3.046.347	40.541	717.040	8.999	1,93	7,04
2021	7.296.142	85.791	807.624	9.549	11,60	10,90
2022	13.811.776	174.654	925.814	10.639	5,50	14,57
2023*	7.256.434	46.363	245.835	8.999	5,91	24,87

*2023 yılı üçüncü çeyreğe göre %3,5 artış

Kaynak: TİM
TİM (Ticari İstatistikler)
TİM (Ticari İstatistikler)

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

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 da 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, ithalatla %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.



****Tablo: Döviz Kuru**



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.



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.



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

****Tablo: Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)**

OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

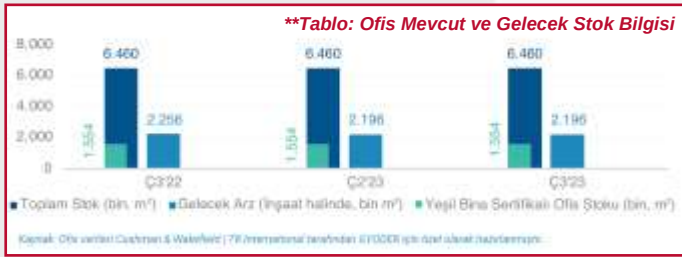
Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. 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 kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

Kiralama İşlemleri	Q3'22	Q3'23	Q3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	92	72	98
İstanbul Bölgesi Kiralama İşlemi*	27,0	37,0	37,0
İstanbul Bölgesi Satış Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Yüksek Doluluk (%)	17,53	15,10	14,34

*İstanbul Bölgesi Kiralama İşlemleri içinde yer alan tüm binaların toplam kiralanmış alanıdır.

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul'da genelinde toplam kiralama işlemi 98,1 bin m²'dir. Böylece oran ise toplamda %14,34 olarak gerçekleşmiştir.

****Tablo: Çeyrek Bazda Kiralama İşlemleri**



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. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	639.319	637.684	645.888
İzmir	632.651	632.163	637.773
Bursa	624.693	625.530	625.982
Ankara	625.626	625.623	627.414
Antalya	635.536	633.577	640.650
Kocaeli	625.015	625.138	624.447
Adana	622.133	623.755	620.537

Kaynak: Endeks - EYDGE Raporu

****Tablo: Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

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. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. 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.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

..

4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

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

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

- (1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.
- (2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.
- (3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.
- (4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.
- (5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.
- (6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. (Ek cümle:RG-11/7/2021-31538) Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir

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

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

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. 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.

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.4. 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.

5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

5.6.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri

PROJENİN ADI: ELITE CONCEPT			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	SUA İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	13.329		
Konu-Rezidans	785		
Dükkan-İş Yeri	26		
Ofis-Büro	0		
Sosyal Tesis İmkanı	Restoran, yürüyüş parkuru, açık ve kapalı havuz, bisiklet parkuru, restoran, cafe, fitness salonu, sauna, hamam ve buhar odası projede yer alan sosyal imkanlar.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	60	80	6.100.000
2+1	118	137	11.450.000
3+1	147	170	13.850.000
4+1	185	210	16.800.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
Birim Fiyatı (TL/m²)	95.932,27		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	60	80	25.000
2+1	118	137	44.000
3+1	147	170	43.000
4+1	185	210	45.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	331,33		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Adalar, deniz ve İstanbul'un dört bir yanını görebilen muhteşem manzarasıyla... Nereden gelerseniz gelin kolayca ulaşılabilen konumuyla... Şehrin orta yerinde doğa özlemine son veren % 75'lik sosyal donatı ve peyzaj alanı oranıyla... Alışveriş keyfine yepyeni bir yorum getiren cadde çarşısındaki 26 ticari alanıyla 24.000 m2 alan üzerinde yükselen 3 blokta farklı zevk ve beklentilere hitap eden 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı 785 konutuyla Kadıköy'ün en güzel yerinde yepyeni ve elit bir konsept...		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



PROJENİN ADI: OPTİMİS RESİDENCE			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	MİST İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -Ofis		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	8.096		
Konu-Rezidans	554		
Dükkan-İş Yeri	56		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz ve spor kompleksi projede yer alan sosyal imkanlar.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	73	4.700.000
2+1	72	105	7.000.000
3+1	107	121	10.100.000
4+1	185	210	18.850.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	96.455,27		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	73	19.000
2+1	72	105	29.000
3+1	133	150	50.000
4+1	185	210	67.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	380,00		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Mist İnşaat tarafından Fikirtepe'de inşa edilen Optimist Residence, 13 bin 400 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Üç bloktan oluşan projede 554 konut ve 56 ticari ünite bulunuyor. Bloklar 22, 18 ve 9 katlı olarak tasarlandı. Optimist Residence'ta 1+0'lar brüt 57,50 metrekare, 1+1'ler brüt 56,20 metrekare, 2+1'ler brüt 87,90 metrekare, 3+1'ler brüt 128,80 metrekare, 4+1'ler ise brüt 166,38 metrekare büyüklüğe sahip.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: MİNA TOWER			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	BAŞARAN GAYRİMENKUL		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	14.555		
Konu-Rezidans	1500		
Dükkan-İş Yeri	95		
Sosyal Tesis İmkânı	Mina Towers'ta her kuleye ait açık ve kapalı yüzme havuzlarının yanı sıra; fitness, sauna, yürüyüş parkurları, çocuklar için oyun alanları ve SPA merkezi yer alıyor. Ayrıca, evinizden uzaklaşmadan her ihtiyacınızı karşılayabilmenize imkan tanıyan alışveriş olanakları da mevcut.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	54	83	5.500.000
2+1	72	109	6.700.000
3+1	120	140	10.500.000
4+1	171	257	14.500.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	94.135,80		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	38	61	15.000
2+1	54	83	21.000
3+1	90	110	30.000
4+1	155	179	49.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	346,12		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	26.000 metrekarelik arsa alanı üzerinde yükselen proje, 80 metre yüksekliğinde, 25 katlı 6 bloktan oluşuyor. 20 farklı tipte 1.500 konutun yer aldığı Mina Towers'ta dairelerin yanı sıra 95 ticari ünite de projelendiriliyor. 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5,5+1 tipinde konutların bulunduğu projede, dairelerin büyüklükleri 55 metrekareden başlayarak 300 metrekareye kadar uzanıyor.kmış.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



PROJENİN ADI: İSTANBUL 216			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	BAYSAŞ İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - Ofis - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.635		
Konu-Rezidans	580		
Dükkan-İş Yeri	17		
Ofis-Büro	124		
Sosyal Tesis İmkânı	Restoran, açık havuz, restoran, cafe, fitness salonu, sauna,Çocuk oyun alanı, projede yer alan sosyal imkanlar.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	4.500.000
2+1	65	93	6.150.000
3+1	115	168	10.150.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	94.292,08		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	21.000
2+1	65	93	30.000
3+1	115	168	45.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	439,84		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Baysaş İnşaat tarafından inşa edilen projenin ikinci etabı üç blokta toplam 580 konut, 124 Home Ofis ve 17 ticari alan barındırıyor. Farklı ihtiyaçlara yanıt veren dairelere sahip projede 1+1, 2+1, 3+1 tipinde daireler bulunuyor. Projede 1+1 daireler 52 metrekareden 72 metrekareye, 2+1 daireler 90 metrekareden 135 metrekareye, 3+1 daireler 168 metrekareden 180 metrekareye kadar uzanan büyüklükleriyle dikkat çekiyor. Aynı zamanda İstanbul 216 2. Etap'ta 200 metrekare ile 1.000 metrekare arasında değişiklik gösteren 17 adet ticari ünite de bulunuyor.mış.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: İKİYAKA FİKİRTEPE			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	BARSAN YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	6.228		
Konu-Rezidans	575		
Dükkan-İş Yeri	21		
Sosyal Tesis İmkanı	Alışveriş Merkezi - Market - Eğlence Merkezi - Spor Salonu - Park - Restoran - Cafe & Bar - Kuaför - Sinema - Tiyatro - Kütüphane		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	4.350.000
2+1	65	93	5.900.000
3+1	115	168	9.900.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	91.174,28		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	19.000
2+1	65	93	26.000
3+1	115	168	43.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	398,71		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Projemiz Efekte Mimarlık tarafından yapılmış olup; 12.000 m2 alan üzerinde % 50 si yeşil alan ve sosyal donatı alanına ayrılmış, baza altında prestij caddesine (her türlü kültürel, sosyal ve gezinti alanları ile marka mağazaların bulunduğu, Anadolu yakasında bağdat cad. alternatif olarak yapılan bir cadde) cepheli ticari birimlerin, her türlü sosyal ve sportif alanların bulunduğu 25 katlı iki bloktan oluşmaktadır. Projemizde sizi ve sevdiklerinizi sımsıcak saracak 65 m2 ile 180 m2 arasında 1+1, 2+1, 3+1 daire tipleri mevcut olup 1+1 dairelerimizin bazı tiplerinde ebeveyn banyosu 2+1 dairelerimizin bazı tiplerinde ise kapalı mutfak ve ebeveyn banyosu bulunmaktadır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: UPLIFE KADIKÖY			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	TEKNİK YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.147		
Konu-Rezidans	830		
Dükkan-İş Yeri	20		
Sosyal Tesis İmkanı	Açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, fitness salonu, güneşlenme terası, çocuk oyun alanları, kapalı otopark		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	56	4.700.000
2+1	64	86	6.350.000
3+1	100	130	8.000.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	101.831,60		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	56	21.500
2+1	64	86	28.000
3+1	100	130	39.500
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	457,64		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Proje kapsamında toplam 830 adet daire ve 20 adet ticari ünite bulunuyor. Dört adet 22 ve 23 katlı bloktan meydana gelenin projenin daireleri home ofis olarak da kullanılabilir. Konutların hepsi rezidans dairesi olmakla beraber lüks olma özelliği de taşıyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: EVİNPARK RESİDENCE			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	KOYUNCU KONUT YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-2020		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	8.273		
Konu-Rezidans	467		
Dükkan-İş Yeri	84		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	65	4.950.000
2+1	79	90	7.535.000
3+1	107	120	9.625.000
4+1	133	150	11.385.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		92.483,63	
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	65	24.000
2+1	79	90	35.000
3+1	107	120	45.000
4+1	133	150	50.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)		429,88	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Evinpark Kadıköy projesindeki daire seçenekleri şunlar:		
	• 1 + 1 (On beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 61.88 ile 81.91 m2 arasında değişiyor) • 2 + 1 (On sekiz farklı kat planı, brüt kullanım alanı 94.34 ile 158.68 m2 arasında değişiyor) • 3 + 1 (Beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 135.26 ile 214.78 m2 arasında değişiyor)		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: EVİM KADIKÖY			
Projenin Konumu	KADIKÖY, FİKİRTEPE MH.		
Projenin Sahibi	ANKA GRUP		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2014-2020		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	5.300		
Konu-Rezidans	502		
Dükkan-İş Yeri	12		
Ofis-Büro	0		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	80	5.450.000
2+1	107	135	10.050.000
3+1	135	163	11.900.000
4+1	165	210	13.900.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	91.351,68		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	80	23.500
2+1	107	135	44.000
3+1	135	163	52.500
4+1	165	210	60.500
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	388,92		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Evinpark Kadıköy projesindeki daire seçenekleri şunlar: • 1 + 1 (On beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 61.88 ile 81.91 m2 arasında değişiyor) • 2 + 1 (On sekiz farklı kat planı, brüt kullanım alanı 94.34 ile 158.68 m2 arasında değişiyor) • 3 + 1 (Beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 135.26 ile 214.78 m2 arasında değişiyor)		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: YENİTEPE KADIKÖY			
Projenin Konumu	KADIKÖY, DUMLUPINAR MH.		
Projenin Sahibi	NUHOĞLU İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2019		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	20.227		
Konu-Rezidans	878		
Dükkan-İş Yeri	49		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	48	55	5.225.000
2+1	90	100	9.350.000
3+1	120	140	11.850.000
4+1	170	195	15.750.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	101.035,03		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	48	55	25.000
2+1	90	100	45.000
3+1	120	140	54.000
4+1	170	195	66.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	446,08		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Yenitepe Kadıköy, Anadolu Yakası'nın cazibe merkezi, Kadıköy konut projeleri arasında yerini aldı. Yenitepe projesi, 1.100 daireden meydana geliyor. 1+0 ila 4+2 arasında çeşitli tiplerde tasarlanan dairelerin büyüklüğü, 73 m² ile 307 m² arasında değişiklik göstermektedir. Proje, Avrupa ve Asya'nın kesiştiği noktada, Türkiye'nin ilk planlı kentsel gelişim konut projesi olarak hayata geçiriliyor. Nuhoğlu İnşaat imzası ile geliştirilen projede farklı konut tiplerine yer verilmekte. Ayrıca Led Gold sertifikasına da sahip olan proje güneş enerjisi ile tasarruf sağlanmakta. Farklı konut tipleri ile tüm yatırımcılara hitap edebilen proje aynı zamanda modern mimarisi ile de İstanbul konut projeleri içerisinde fark yaratıyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: CONCORD İSTANBUL			
Projenin Konumu	KADIKÖY, FIKIRTEPE MH.		
Projenin Sahibi	TEKNİK YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	13.168		
Konu-Rezidans	1100		
Dükkan-İş Yeri	15		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	90	5.750.000
2+1	70	110	6.950.000
3+1	120	140	11.275.000
4+1	170	200	14.850.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	96.285,61		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	90	27.500
2+1	70	110	33.500
3+1	120	140	55.000
4+1	170	200	71.500
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	452,50		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Teknik Yapı'nın Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm projesi olan Concord İstanbul, 1.173 daireden meydana geliyor. Projenin satışta olan ilk etabında 622 adet rezidans bulunuyor. Mimar Eren Yorulmazer tarafından tasarımı yapılan Concord İstanbul projesinde 46 adet stüdyo, 348 adet 1+1, 182 adet 2+1 ve 41 adet 3+1 daire mevcut durumda. Home ofis ve ticari birimleri de barındıran Concord projesi yaklaşık 21,5 dönüm arsa üzerinde iki imarlı adadan oluşuyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: TORKAM FİKİRTEPE KADIKÖY			
Projenin Konumu	KADIKÖY, DUMLUPINAR MH.		
Projenin Sahibi	TORKAM İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2019		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	20.227		
Konu-Rezidans	1101		
Dükkan-İş Yeri	33		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	55	4.350.000
2+1	100	135	9.290.000
3+1	135	165	12.000.000
4+1	185	210	15.900.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	91.100,38		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	55	20.000
2+1	100	135	43.000
3+1	135	165	55.000
4+1	185	210	72.000
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	408,87		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	KİPTAŞ'ın Fikirtepe ihalesini kazananı Torkam İnşaat oldu. Fikirtepe bölgesinin dönüşümünde bir adımda Torkam İnşaat tarafından atılıyor. 182 bin 198 metrekare inşaat alanına sahip olacak Torkam Fikirtepe projesinde toplamda 1101 yaşam alanı inşa edilecek. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut seçenekleri oluşturulacak. 5 bloktan oluşacak olan Torkam Fikirtepe projesinde 511 adet 1+1 daire, 438 adet 2+1 daire, 128 adet 3+1 daire, 24 adette 4+1 daire seçeneği sunulacak.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: BROOKLYN PARK			
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.		
Projenin Sahibi	PANA YAPI SELİMOĞLU GROUP		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -İş Yeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2016		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	9.365		
Konu-Rezidans	732		
Dükkan-İş Yeri	12		
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salonu, Sauna, hamam ve buhar odası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	85	5.400.000
2+1	70	110	6.500.000
3+1	120	140	10.750.000
4+1	170	220	14.800.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	91.920,28		
Kiralık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	85	23.500
2+1	70	110	29.000
3+1	120	140	46.500
4+1	170	220	62.500
*2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	389,81		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Selimoğlu Group ve Pana Yapı ortaklığında hayata geçirilen Brooklyn Park projesi Fikirtepe'nin en gözde noktasında yükseliyor. Proje, E5 VE TEM otoyollarının hemen yanında, iki metro istasyonu, metrobüs ve Marmaray bağlantısı ile 2016 yılında açılacak olan Avrasya Oto Tüneli'nin hemen girişinde konumlanıyor. 140 bin kişinin yaşayacağı, 60 bin kişinin çalışacağı modern bir kente dönüşecek Yeni Fikirtepe'de, Brooklyn Park mimarisi ve donatılarıyla bölgenin merkezini oluşturacak.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



5.6.2. Satılık Konut Emsalleri

KONUT EMSALLER	Konumu	Tip	Kat	Net Alan	Brüt Alan	İstenen Değer	Net Birim Değer	Brüt Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (555) 001 89 42	Torkam Fikirtepe Kadıköy Projesinde	1+1	5	50,00 m ²	60,00 m ²	6.000.000,00 TL	120.000,00 TL	100.000,00 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (539) 821 10 29	Uplife Kadıköy Projesinde	3+1	6	120,00 m ²	135,00 m ²	12.250.000,00 TL	102.083,33 TL	90.740,74 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (542) 626 93 73	Optimis Residence Projesinde	3+1	12	115,00 m ²	130,00 m ²	11.900.000,00 TL	103.478,26 TL	91.538,46 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (505) 113 48 78	Yenitepe Kadıköy Projesinde	2+1	20	90,00 m ²	100,00 m ²	9.500.000,00 TL	105.555,56 TL	95.000,00 TL
Emsal 5 Sahibinden 0 (533) 365 32 36	EvinPark Residence Projesinde	2+1	11	80,00 m ²	92,00 m ²	9.950.000,00 TL	124.375,00 TL	108.152,17 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (535) 858 76 47	Brooklyn Park Projesinde	2+1	6	85,00 m ²	96,00 m ²	8.500.000,00 TL	100.000,00 TL	88.541,67 TL
Emsal 7 Emlak Ofisi 0 (544) 443 93 64	İkiyaka Fikirtepe Projesinde	3+1	16	115,00 m ²	132,00 m ²	12.000.000,00 TL	104.347,83 TL	90.909,09 TL
Emsal 8 Emlak Ofisi 0 (532) 300 68 32	İstanbul 216 Projesinde	4+1	2	135,00 m ²	153,00 m ²	13.500.000,00 TL	100.000,00 TL	88.235,29 TL
Emsal 9 Emlak Ofisi 0 (532) 427 05 31	Mina Tower Projesinde	1+1	5	55,00 m ²	62,00 m ²	5.750.000,00 TL	104.545,45 TL	92.741,94 TL
Emsal 10 Emlak Ofisi 0 (532) 276 06 77	Evim Kadıköy Projesinde	2+1	7	90,00 m ²	102,00 m ²	10.000.000,00 TL	111.111,11 TL	98.039,22 TL
Emsal 11 Emlak Ofisi 0 (546) 552 12 14	Teknik Yapı Concorde Projesinde	2+1	14	80,00 m ²	92,00 m ²	9.250.000,00 TL	115.625,00 TL	100.543,48 TL
Emsal 12 Emlak Ofisi 0 (535) 239 28 30	Elite Consept Projesinde	4+1	10	140,00 m ²	159,00 m ²	14.310.000,00 TL	102.214,29 TL	90.000,00 TL
ORTALAMALAR							107.777,99 TL	94.536,84 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmaz brüt alan m² birim değerlerinin **88.235,29 – 108.152,17 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.6.3. Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

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

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

Hesaplamalar sonucunda bağımsız bölümlerin 24.10.2016 tarihli ruhsatı ve eki mimari projesine göre **2.141,04 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **30.000-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **64.231.200,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
BB BRÜT ALANI	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
	2.141,04	30.000,00	64.231.200,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	2.141,04		64.231.200,00

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		64.231.200,00
PROJE	5%	2.141,04	4.014.450,00
KAZI VE HAFRİYAT	6%	2.141,04	4.817.340,00
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	2.141,04	5.620.230,00
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	2.141,04	1.605.780,00
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	2.141,04	80.289.000,00

Taşınmazların yapılan incelemeler ve VAKIF GYO'dan alına belgeye %75 tamamlanma oranına sahip olduğu tespit edilmiş %100 tamamlanması için gerekli toplam inşaat maliyeti **20.072.250,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Toplam Hasılat Değeri (TL)	183.320.000,00
30 Adet Bağımsız Bölümün İnşaat Maliyeti (TL)	80.289.000,00
Güncel İnşaat Tamamlanma Oranı	75%
Eksik İmalat Tutarı	20.072.250,00
30 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri Toplamı (TL)	163.247.750,00

5.6.4. Emsal Krokisi



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

5.6.5. 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 tanıması nedeniyle önemlidir.

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

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

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

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

Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **70.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

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

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

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	149.872.800	183.314.978	183.320.000	85.729

5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için kira çalışması yapılmamıştır.

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

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

5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

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

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

Değerleme konusu taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	183.320.000
Yüz Seksen Üç Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	185.153.200
Yüz Seksen Beş Milyon Yüz Elli Üç Bin İki Yüz Türk Lirası	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	163.247.750
Yüz Altmış Üç Milyon İki Yüz Kırk Yedi Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	164.880.228
On Milyar Altı Yüz Seksen Milyon Dört Yüz Yirmi Bin 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

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

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