

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 28.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-13

İSTANBUL / MALTEPE

MALTEPE TABLO ADALAR PROJESİ



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.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	10
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı.....	10
3.3.	Tapu Kayıtları.....	12
3.4.	Takyidat Bilgileri.....	16
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	16
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
3.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	19
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	19
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama.....	19
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler.....	19
3.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
3.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi.....	20
3.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	20
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	24
4.1.1.	İstanbul İli.....	24
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	24
4.1.3.	Maltepe İlçesi.....	25
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.....	31
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler.....	31
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	31
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	31
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	31
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.....	31

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.....	31
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	33
5.1.1. Maliyet Yöntemi	33
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	33
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	33
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	33
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	34
5.3.1. Yakın Bölge Marka Projeler.....	34
5.3.2. Satılık Dükkan Emsalleri.....	39
5.3.3. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	40
5.3.4. Kiralık Konut Emsalleri	41
5.3.5. Şerefiyelendirme Çalışması.....	42
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	45
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	45
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	45
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	46
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	46
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	48
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	48
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
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.....	48
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	48
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	48
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	48
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
7.2. Nihai Değer Takdiri	51
7.3. Beyan.....	52
7.4. Ekler.....	52

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-13
Raporun Türü	İstanbul, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde kayıtlı 15.264 m ² arsa üzerinde inşa edilen, 316 ad. konut ve 1 ad. dükkan nitelikli ünitelerden oluşan 67.861 m ² toplam inşaat alanlı tamamlanmış Konut Projesi (Bağımsız Bölüm bazlı satış ve 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: GYO_2024_04 Sözleşme No: 28.05.2024
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 22.10.2021 tarihinde 2021_VAKIF_GYO_04 numaralı rapor ile 29.12.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_19 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 28.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Kat Mülkiyet Tapu Senetli Bağımsız Bölümlerin Değer Açıklaması"	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Toplam Satış Değeri KDV hariç	2.758.500.000,00
İki Milyar Yedi Yüz Elli Sekiz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin Toplam Satış Değeri KDV dahil	3.310.200.000,00
Üç Milyar Üç Yüz On Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin 99/100 VAKIF GYO hissesi Satış değeri KDV hariç	2.730.915.000,00
İki Milyar Yedi Yüz Otuz Milyon Dokuz Yüz On Beş Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin 99/100 VAKIF GYO hissesi Satış değeri KDV dahil	3.277.098.000,00
Üç Milyar İki Yüz Yetmiş Yedi Milyon Doksan Sekiz Bin Türk Lirası	

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 değerlemesi’ 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 kira 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, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde kayıtlı 15.264 m² arsa üzerinde inşa edilen, 316 ad. konut ve 1 ad. dükkan nitelikli ünitelerden oluşan 67.861 m² toplam inşaat alanlı tamamlanmış Konut Projesi Bağımsız Bölüm bazlı satış ve kira Değeri belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

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



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 15646 ada 44 parsel 15.268,61 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar mahallen temel aşamasındadır. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A ve B blok olarak projelendirilmiştir. A blok 5 bodrum+zemin+22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 1 adet dükkan ve 198 adet mesken olmak üzere 199 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blok 5 bodrum+zemin +12 normal kat olmak üzere toplam 18 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 118 adet mesken olmak bulunmaktadır. Proje için kat mülkiyeti tesis edilmiştir.



3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	Tablo1
İlçesi	MALTEPE	Bağımsız Bölüm No	Tablo1
Mahallesi	ZÜMRÜTEVLER	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo1
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo1
Mevki	-	Cilt No	Tablo1
Niteliği	28 KATLI A BLOK18 KATLI B BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI	Sahife No	Tablo1
Pafta		Edinme Tarihi	Tablo1
Ada	15646	Edinme Yevmiye No	Tablo1
Parsel	44	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	15.268,61 m²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	99
		Hisse Payda	100
		Hisse Pay	1
		Hisse Payda	100

Tablo1:

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
1	DUBLEKS Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	1	17641	101	10006	14.05.2024	130891472
2	DUBLEKS Mesken	A	2.Bodrum1.Bodrum	2	17641	101	10007	14.05.2024	130891628
3	DUBLEKS Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	3	17641	101	10008	14.05.2024	130891652
4	DUBLEKS Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	4	17641	101	10009	14.05.2024	130891674
5	DUBLEKS Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	5	17641	101	10010	14.05.2024	130891696
6	DUBLEKS Mesken	A	2.Bodrum-1.Bodrum	6	17641	101	10011	14.05.2024	130891718
7	Mesken	A	2.Bodrum	7	17641	101	10012	14.05.2024	130891740
8	Mesken	A	2.Bodrum	8	17641	101	10013	14.05.2024	130891762
9	Mesken	A	2.Bodrum	9	17641	101	10014	14.05.2024	130891784
10	Mesken	A	1.Bodrum	10	17641	101	10015	14.05.2024	130891474
11	Mesken	A	1.Bodrum	11	17641	101	10016	14.05.2024	130891496
12	Mesken	A	1.Bodrum	12	17641	101	10017	14.05.2024	130891517
13	Mesken	A	Zemin Kat	13	17641	101	10018	14.05.2024	130891529
14	Mesken	A	Zemin Kat	14	17641	101	10019	14.05.2024	130891541
15	Mesken	A	Zemin Kat	15	17641	101	10020	14.05.2024	130891553
16	Mesken	A	Zemin Kat	16	17641	101	10021	14.05.2024	130891570
17	Mesken	A	Zemin Kat	17	17641	101	10022	14.05.2024	130891592
18	Mesken	A	Zemin Kat	18	17641	101	10023	14.05.2024	130891604
19	Mesken	A	Zemin Kat	19	17641	101	10024	14.05.2024	130891616
20	Mesken	A	Zemin Kat	20	17641	101	10025	14.05.2024	130891632
21	Mesken	A	Zemin Kat	21	17641	101	10026	14.05.2024	130891634
22	Mesken	A	1.Kat	22	17641	101	10027	14.05.2024	130891636
23	Mesken	A	1.Kat	23	17641	101	10028	14.05.2024	130891638
24	Mesken	A	1.Kat	24	17641	101	10029	14.05.2024	130891640
25	Mesken	A	1.Kat	25	17641	101	10030	14.05.2024	130891642
26	Mesken	A	1.Kat	26	17641	101	10031	14.05.2024	130891644
27	Mesken	A	1.Kat	27	17641	101	10032	14.05.2024	130891646
28	Mesken	A	1.Kat	28	17641	101	10033	14.05.2024	130891648
29	Mesken	A	1.Kat	29	17641	101	10034	14.05.2024	130891650
30	Mesken	A	2.Kat	30	17641	101	10035	14.05.2024	130891654
31	Mesken	A	2.Kat	31	17641	101	10036	14.05.2024	130891656
32	Mesken	A	2.Kat	32	17641	101	10037	14.05.2024	130891658
33	Mesken	A	2.Kat	33	17641	101	10038	14.05.2024	130891660
34	Mesken	A	2.Kat	34	17641	101	10039	14.05.2024	130891662
35	Mesken	A	2.Kat	35	17641	101	10040	14.05.2024	130891664
36	Mesken	A	2.Kat	36	17641	101	10041	14.05.2024	130891666
37	Mesken	A	2.Kat	37	17641	101	10042	14.05.2024	130891668
38	Mesken	A	2.Kat	38	17641	101	10043	14.05.2024	130891670
39	Mesken	A	3.Kat	39	17641	101	10044	14.05.2024	130891672
40	Mesken	A	3.Kat	40	17641	101	10045	14.05.2024	130891676
41	Mesken	A	3.Kat	41	17641	101	10046	14.05.2024	130891678
42	Mesken	A	3.Kat	42	17641	101	10047	14.05.2024	130891680
43	Mesken	A	3.Kat	43	17641	101	10048	14.05.2024	130891682

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
44	Mesken	A	3.Kat	44	17641	101	10049	14.05.2024	130891684
45	Mesken	A	3.Kat	45	17641	101	10050	14.05.2024	130891686
46	Mesken	A	3.Kat	46	41090	101	10051	13.11.2023	130891688
47	Mesken	A	3.Kat	47	17641	101	10052	14.05.2024	130891690
48	Mesken	A	4.Kat	48	17641	101	10053	14.05.2024	130891692
49	Mesken	A	4.Kat	49	17641	101	10054	14.05.2024	130891694
50	Mesken	A	4.Kat	50	17641	101	10055	14.05.2024	130891698
51	Mesken	A	4.Kat	51	17641	101	10056	14.05.2024	130891700
52	Mesken	A	4.Kat	52	17641	101	10057	14.05.2024	130891702
53	Mesken	A	4.Kat	53	17641	101	10058	14.05.2024	130891704
54	Mesken	A	4.Kat	54	17641	101	10059	14.05.2024	130891706
55	Mesken	A	4.Kat	55	17641	101	10060	14.05.2024	130891708
56	Mesken	A	4.Kat	56	17641	101	10061	14.05.2024	130891710
57	Mesken	A	5.Kat	57	17641	101	10062	14.05.2024	130891712
58	Mesken	A	5.Kat	58	17641	101	10063	14.05.2024	130891714
59	Mesken	A	5.Kat	59	17641	101	10064	14.05.2024	130891716
60	Mesken	A	5.Kat	60	17641	101	10065	14.05.2024	130891720
61	Mesken	A	5.Kat	61	17641	101	10066	14.05.2024	130891722
62	Mesken	A	5.Kat	62	17641	101	10067	14.05.2024	130891724
63	Mesken	A	5.Kat	63	17641	101	10068	14.05.2024	130891726
64	Mesken	A	5.Kat	64	17641	101	10069	14.05.2024	130891728
65	Mesken	A	5.Kat	65	17641	101	10070	14.05.2024	130891730
66	Mesken	A	6.Kat	66	17641	101	10071	14.05.2024	130891732
67	Mesken	A	6.Kat	67	17641	101	10072	14.05.2024	130891734
68	Mesken	A	6.Kat	68	17641	101	10073	14.05.2024	130891736
69	Mesken	A	6.Kat	69	17641	101	10074	14.05.2024	130891738
70	Mesken	A	6.Kat	70	17641	101	10075	14.05.2024	130891742
71	Mesken	A	6.Kat	71	17641	102	10076	14.05.2024	130891744
72	Mesken	A	6.Kat	72	41090	102	10077	13.11.2023	130891746
73	Mesken	A	6.Kat	73	17641	102	10078	14.05.2024	130891748
74	Mesken	A	6.Kat	74	17641	102	10079	14.05.2024	130891750
75	Mesken	A	7.Kat	75	17641	102	10080	14.05.2024	130891752
76	Mesken	A	7.Kat	76	17641	102	10081	14.05.2024	130891754
77	Mesken	A	7.Kat	77	17641	102	10082	14.05.2024	130891756
78	Mesken	A	7.Kat	78	17641	102	10083	14.05.2024	130891758
79	Mesken	A	7.Kat	79	17641	102	10084	14.05.2024	130891760
80	Mesken	A	7.Kat	80	17641	102	10085	14.05.2024	130891764
81	Mesken	A	7.Kat	81	17641	102	10086	14.05.2024	130891766
82	Mesken	A	7.Kat	82	17641	102	10087	14.05.2024	130891768
83	Mesken	A	7.Kat	83	17641	102	10088	14.05.2024	130891770
84	Mesken	A	8.Kat	84	17641	102	10089	14.05.2024	130891772
85	Mesken	A	8.Kat	85	17641	102	10090	14.05.2024	130891774
86	Mesken	A	8.Kat	86	17641	102	10091	14.05.2024	130891776
87	Mesken	A	8.Kat	87	17641	102	10092	14.05.2024	130891778
88	Mesken	A	8.Kat	88	17641	102	10093	14.05.2024	130891780
89	Mesken	A	8.Kat	89	17641	102	10094	14.05.2024	130891782
90	Mesken	A	8.Kat	90	17641	102	10095	14.05.2024	130891786
91	Mesken	A	8.Kat	91	17641	102	10096	14.05.2024	130891788
92	Mesken	A	8.Kat	92	17641	102	10097	14.05.2024	130891790
93	Mesken	A	9.Kat	93	17641	102	10098	14.05.2024	130891792
94	Mesken	A	9.Kat	94	17641	102	10099	14.05.2024	130891794
95	Mesken	A	9.Kat	95	17641	102	10100	14.05.2024	130891796
96	Mesken	A	9.Kat	96	17641	102	10101	14.05.2024	130891798
97	Mesken	A	9.Kat	97	17641	102	10102	14.05.2024	130891800
98	Mesken	A	9.Kat	98	17641	102	10103	14.05.2024	130891803
99	Mesken	A	9.Kat	99	17641	102	10104	14.05.2024	130891805
100	Mesken	A	9.Kat	100	17641	102	10105	14.05.2024	130891476
101	Mesken	A	9.Kat	101	17641	102	10106	14.05.2024	130891478
102	Mesken	A	10.Kat	102	17641	102	10107	14.05.2024	130891480
103	Mesken	A	10.Kat	103	17641	102	10108	14.05.2024	130891482
104	Mesken	A	10.Kat	104	17641	102	10109	14.05.2024	130891484
105	Mesken	A	10.Kat	105	17641	102	10110	14.05.2024	130891486
106	Mesken	A	10.Kat	106	17641	102	10111	14.05.2024	130891488
107	Mesken	A	10.Kat	107	17641	102	10112	14.05.2024	130891490
108	Mesken	A	10.Kat	108	17641	102	10113	14.05.2024	130891492
109	Mesken	A	10.Kat	109	17641	102	10114	14.05.2024	130891494
110	Mesken	A	10.Kat	110	17641	102	10115	14.05.2024	130891498
111	Mesken	A	11.Kat	111	17641	102	10116	14.05.2024	130891500
112	Mesken	A	11.Kat	112	17641	102	10117	14.05.2024	130891502
113	Mesken	A	11.Kat	113	17641	102	10118	14.05.2024	130891504
114	Mesken	A	11.Kat	114	17641	102	10119	14.05.2024	130891506
115	Mesken	A	11.Kat	115	17641	102	10120	14.05.2024	130891508
116	Mesken	A	11.Kat	116	17641	102	10121	14.05.2024	130891510
117	Mesken	A	11.Kat	117	17641	102	10122	14.05.2024	130891512
118	Mesken	A	11.Kat	118	17641	102	10123	14.05.2024	130891514
119	Mesken	A	11.Kat	119	17641	102	10124	14.05.2024	130891516
120	Mesken	A	12.Kat	120	17641	102	10125	14.05.2024	130891519
121	Mesken	A	12.Kat	121	17641	102	10126	14.05.2024	130891520

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
122	Mesken	A	12.Kat	122	17641	102	10127	14.05.2024	130891521
123	Mesken	A	12.Kat	123	17641	102	10128	14.05.2024	130891522
124	Mesken	A	12.Kat	124	17641	102	10129	14.05.2024	130891523
125	Mesken	A	12.Kat	125	41090	102	10130	13.11.2023	130891524
126	Mesken	A	12.Kat	126	17641	102	10131	14.05.2024	130891525
127	Mesken	A	12.Kat	127	17641	102	10132	14.05.2024	130891526
128	Mesken	A	12.Kat	128	17641	102	10133	14.05.2024	130891527
129	Mesken	A	13.Kat	130	17641	102	10135	14.05.2024	130891531
130	Mesken	A	13.Kat	131	17641	102	10136	14.05.2024	130891532
131	Mesken	A	13.Kat	132	17641	102	10137	14.05.2024	130891533
132	Mesken	A	13.Kat	133	17641	102	10138	14.05.2024	130891534
133	Mesken	A	13.Kat	134	17641	102	10139	14.05.2024	130891535
134	Mesken	A	13.Kat	135	17641	102	10140	14.05.2024	130891536
135	Mesken	A	13.Kat	136	41090	102	10141	13.11.2023	130891537
136	Mesken	A	13.Kat	137	17641	102	10142	14.05.2024	130891538
137	Mesken	A	14.Kat	138	17641	102	10143	14.05.2024	130891539
138	Mesken	A	14.Kat	140	17641	102	10145	14.05.2024	130891543
139	Mesken	A	14.Kat	141	17641	102	10146	14.05.2024	130891544
140	Mesken	A	14.Kat	142	17641	102	10147	14.05.2024	130891545
141	Mesken	A	14.Kat	143	17641	102	10148	14.05.2024	130891546
142	Mesken	A	14.Kat	144	17641	102	10149	14.05.2024	130891547
143	Mesken	A	14.Kat	145	17641	102	10150	14.05.2024	130891548
144	Mesken	A	14.Kat	146	17641	102	10151	14.05.2024	130891549
145	Mesken	A	15.Kat	147	17641	102	10152	14.05.2024	130891550
146	Mesken	A	15.Kat	148	17641	102	10153	14.05.2024	130891551
147	Mesken	A	15.Kat	149	17641	102	10154	14.05.2024	130891552
148	Mesken	A	15.Kat	150	17641	102	10155	14.05.2024	130891555
149	Mesken	A	15.Kat	151	17641	102	10156	14.05.2024	130891556
150	Mesken	A	15.Kat	152	17641	102	10157	14.05.2024	130891557
151	Mesken	A	15.Kat	153	17641	102	10158	14.05.2024	130891558
152	Mesken	A	15.Kat	154	17641	102	10159	14.05.2024	130891559
153	Mesken	A	15.Kat	155	17641	102	10160	14.05.2024	130891560
154	Mesken	A	16.Kat	156	17641	102	10161	14.05.2024	130891561
155	Mesken	A	16.Kat	157	17641	102	10162	14.05.2024	130891562
156	Mesken	A	16.Kat	158	17641	102	10163	14.05.2024	130891564
157	Mesken	A	16.Kat	159	41090	102	10164	13.11.2023	130891566
158	Mesken	A	16.Kat	160	17641	102	10165	14.05.2024	130891579
159	Mesken	A	16.Kat	161	17641	102	10166	14.05.2024	130891582
160	Mesken	A	16.Kat	162	17641	102	10167	14.05.2024	130891584
161	Mesken	A	16.Kat	163	17641	102	10168	14.05.2024	130891585
162	Mesken	A	16.Kat	164	17641	102	10169	14.05.2024	130891586
163	Mesken	A	17.Kat	165	17641	102	10170	14.05.2024	130891587
164	Mesken	A	17.Kat	166	17641	102	10171	14.05.2024	130891588
165	Mesken	A	17.Kat	167	17641	102	10172	14.05.2024	130891589
166	Mesken	A	17.Kat	168	17641	102	10173	14.05.2024	130891590
167	Mesken	A	17.Kat	169	17641	102	10174	14.05.2024	130891591
168	Mesken	A	17.Kat	170	17641	103	10175	14.05.2024	130891594
169	Mesken	A	17.Kat	171	17641	103	10176	14.05.2024	130891595
170	Mesken	A	17.Kat	172	17641	103	10177	14.05.2024	130891596
171	Mesken	A	17.Kat	173	17641	103	10178	14.05.2024	130891597
172	Mesken	A	18.Kat	174	17641	103	10179	14.05.2024	130891598
173	Mesken	A	18.Kat	175	17641	103	10180	14.05.2024	130891599
174	Mesken	A	18.Kat	176	17641	103	10181	14.05.2024	130891600
175	Mesken	A	18.Kat	177	17641	103	10182	14.05.2024	130891601
176	Mesken	A	18.Kat	178	17641	103	10183	14.05.2024	130891602
177	Mesken	A	18.Kat	179	17641	103	10184	14.05.2024	130891603
178	Mesken	A	18.Kat	180	17641	103	10185	14.05.2024	130891606
179	Mesken	A	19.Kat	181	17641	103	10186	14.05.2024	130891607
180	Mesken	A	19.Kat	182	17641	103	10187	14.05.2024	130891608
181	Mesken	A	19.Kat	183	17641	103	10188	14.05.2024	130891609
182	Mesken	A	19.Kat	184	17641	103	10189	14.05.2024	130891610
183	Mesken	A	19.Kat	185	17641	103	10190	14.05.2024	130891611
184	Mesken	A	19.Kat	186	17641	103	10191	14.05.2024	130891612
185	Mesken	A	19.Kat	187	17641	103	10192	14.05.2024	130891613
186	Mesken	A	19.Kat	188	17641	103	10193	14.05.2024	130891614
187	Mesken	A	20.Kat	189	17641	103	10194	14.05.2024	130891615
188	Mesken	A	20.Kat	190	17641	103	10195	14.05.2024	130891618
189	Mesken	A	20.Kat	191	17641	103	10196	14.05.2024	130891619
190	Mesken	A	20.Kat	192	17641	103	10197	14.05.2024	130891620
191	Mesken	A	20.Kat	193	17641	103	10198	14.05.2024	130891621
192	Mesken	A	20.Kat	194	17641	103	10199	14.05.2024	130891622
193	Mesken	A	20.Kat	195	17641	103	10200	14.05.2024	130891623
194	Mesken	A	20.Kat	196	17641	103	10201	14.05.2024	130891624
195	DUBLEKS Mesken	A	21.kat-22.Kat	197	41090	103	10202	13.11.2023	130891625
196	DUBLEKS Mesken	A	21.kat-22.Kat	198	17641	103	10203	14.05.2024	130891626
197	DÜKKAN	A	2.Bodrum-1.Bodrum	199	17641	103	10204	14.05.2024	130891627
198	Mesken	B	2.Bodrum	1	17641	103	10205	14.05.2024	130891473
199	DUBLEKS Mesken	B	2.Bodrum -1.Bodrum	2	17641	103	10206	14.05.2024	130891629

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
200	DUBLEKS Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	3	17641	103	10207	14.05.2024	130891653
201	DUBLEKS Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	4	17641	103	10208	14.05.2024	130891675
202	DUBLEKS Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	5	41090	103	10209	13.11.2023	130891697
203	DUBLEKS Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	6	17641	103	10210	14.05.2024	130891719
204	DUBLEKS Mesken	B	2.Bodrum-1.Bodrum	7	17641	103	10211	14.05.2024	130891741
205	Mesken	B	1.Bodrum	8	17641	103	10212	14.05.2024	130891763
206	Mesken	B	Zemin Kat	9	17641	103	10213	14.05.2024	130891785
207	Mesken	B	Zemin Kat	10	17641	103	10214	14.05.2024	130891475
208	Mesken	B	Zemin Kat	11	41090	103	10215	13.11.2023	130891497
209	Mesken	B	Zemin Kat	12	17641	103	10216	14.05.2024	130891518
210	Mesken	B	Zemin Kat	13	17641	103	10217	14.05.2024	130891530
211	Mesken	B	Zemin Kat	14	17641	103	10218	14.05.2024	130891542
212	Mesken	B	Zemin Kat	15	17641	103	10219	14.05.2024	130891554
213	Mesken	B	Zemin Kat	16	17641	103	10220	14.05.2024	130891575
214	Mesken	B	Zemin Kat	17	17641	103	10221	14.05.2024	130891593
215	Mesken	B	Zemin Kat	18	17641	103	10222	14.05.2024	130891605
216	Mesken	B	Zemin Kat	19	17641	103	10223	14.05.2024	130891617
217	Mesken	B	1.Kat	20	17641	103	10224	14.05.2024	130891633
218	Mesken	B	1.Kat	21	17641	103	10225	14.05.2024	130891635
219	Mesken	B	1.Kat	22	17641	103	10226	14.05.2024	130891637
220	Mesken	B	1.Kat	23	17641	103	10227	14.05.2024	130891639
221	Mesken	B	1.Kat	24	17641	103	10228	14.05.2024	130891641
222	Mesken	B	1.Kat	25	17641	103	10229	14.05.2024	130891643
223	Mesken	B	1.Kat	26	17641	103	10230	14.05.2024	130891645
224	Mesken	B	1.Kat	27	17641	103	10231	14.05.2024	130891647
225	Mesken	B	1.Kat	28	17641	103	10232	14.05.2024	130891649
226	Mesken	B	1.Kat	29	17641	103	10233	14.05.2024	130891651
227	Mesken	B	1.Kat	30	17641	103	10234	14.05.2024	130891655
228	Mesken	B	2.Kat	31	17641	103	10235	14.05.2024	130891657
229	Mesken	B	2.Kat	32	17641	103	10236	14.05.2024	130891659
230	Mesken	B	2.Kat	33	17641	103	10237	14.05.2024	130891661
231	Mesken	B	2.Kat	34	17641	103	10238	14.05.2024	130891663
232	Mesken	B	2.Kat	35	17641	103	10239	14.05.2024	130891665
233	Mesken	B	2.Kat	36	17641	103	10240	14.05.2024	130891667
234	Mesken	B	2.Kat	37	17641	103	10241	14.05.2024	130891669
235	Mesken	B	2.Kat	38	17641	103	10242	14.05.2024	130891671
236	Mesken	B	2.Kat	39	17641	103	10243	14.05.2024	130891673
237	Mesken	B	2.Kat	40	17641	103	10244	14.05.2024	130891677
238	Mesken	B	2.Kat	41	17641	103	10245	14.05.2024	130891679
239	Mesken	B	2.Kat	42	41090	103	10246	13.11.2023	130891681
240	Mesken	B	3.Kat	43	17641	103	10247	14.05.2024	130891683
241	Mesken	B	3.Kat	44	17641	103	10248	14.05.2024	130891685
242	Mesken	B	3.Kat	45	17641	103	10249	14.05.2024	130891687
243	Mesken	B	3.Kat	46	17641	103	10250	14.05.2024	130891689
244	Mesken	B	3.Kat	47	17641	103	10251	14.05.2024	130891691
245	Mesken	B	3.Kat	48	17641	103	10252	14.05.2024	130891693
246	Mesken	B	3.Kat	49	17641	103	10253	14.05.2024	130891695
247	Mesken	B	3.Kat	50	17641	103	10254	14.05.2024	130891699
248	Mesken	B	3.Kat	51	17641	103	10255	14.05.2024	130891701
249	Mesken	B	3.Kat	52	17641	103	10256	14.05.2024	130891703
250	Mesken	B	4.Kat	53	17641	103	10257	14.05.2024	130891705
251	Mesken	B	4.Kat	54	17641	103	10258	14.05.2024	130891707
252	Mesken	B	4.Kat	55	17641	103	10259	14.05.2024	130891709
253	Mesken	B	4.Kat	56	17641	103	10260	14.05.2024	130891711
254	Mesken	B	4.Kat	57	17641	103	10261	14.05.2024	130891713
255	Mesken	B	4.Kat	58	17641	103	10262	14.05.2024	130891715
256	Mesken	B	4.Kat	59	17641	103	10263	14.05.2024	130891717
257	Mesken	B	4.Kat	60	17641	103	10264	14.05.2024	130891721
258	Mesken	B	4.Kat	61	17641	103	10265	14.05.2024	130891723
259	Mesken	B	5.Kat	62	17641	103	10266	14.05.2024	130891725
260	Mesken	B	5.Kat	63	17641	103	10267	14.05.2024	130891727
261	Mesken	B	5.Kat	64	17641	103	10268	14.05.2024	130891729
262	Mesken	B	5.Kat	65	17641	103	10269	14.05.2024	130891731
263	Mesken	B	5.Kat	66	17641	103	10270	14.05.2024	130891733
264	Mesken	B	5.Kat	67	17641	103	10271	14.05.2024	130891735
265	Mesken	B	5.Kat	68	17641	103	10272	14.05.2024	130891737
266	Mesken	B	5.Kat	69	17641	103	10273	14.05.2024	130891739
267	Mesken	B	5.Kat	70	17641	103	10274	14.05.2024	130891743
268	Mesken	B	6.Kat	71	17641	104	10275	14.05.2024	130891745
269	Mesken	B	6.Kat	72	17641	104	10276	14.05.2024	130891747
270	Mesken	B	6.Kat	73	17641	104	10277	14.05.2024	130891749
271	Mesken	B	6.Kat	74	17641	104	10278	14.05.2024	130891751
272	Mesken	B	6.Kat	75	17641	104	10279	14.05.2024	130891753
273	Mesken	B	6.Kat	76	17641	104	10280	14.05.2024	130891755
274	Mesken	B	6.Kat	77	17641	104	10281	14.05.2024	130891757
275	Mesken	B	6.Kat	78	17641	104	10282	14.05.2024	130891759
276	Mesken	B	6.Kat	79	17641	104	10283	14.05.2024	130891761
277	Mesken	B	7.Kat	80	17641	104	10284	14.05.2024	130891765

Sıra	BB Niteliği	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Taşınmaz ID*
278	Mesken	B	7.Kat	81	17641	104	10285	14.05.2024	130891767
279	Mesken	B	7.Kat	82	17641	104	10286	14.05.2024	130891769
280	Mesken	B	7.Kat	83	17641	104	10287	14.05.2024	130891771
281	Mesken	B	7.Kat	84	17641	104	10288	14.05.2024	130891773
282	Mesken	B	7.Kat	85	17641	104	10289	14.05.2024	130891775
283	Mesken	B	7.Kat	86	17641	104	10290	14.05.2024	130891777
284	Mesken	B	7.Kat	87	17641	104	10291	14.05.2024	130891779
285	Mesken	B	7.Kat	88	17641	104	10292	14.05.2024	130891781
286	Mesken	B	8.Kat	89	17641	104	10293	14.05.2024	130891783
287	Mesken	B	8.Kat	90	17641	104	10294	14.05.2024	130891787
288	Mesken	B	8.Kat	92	17641	104	10296	14.05.2024	130891791
289	Mesken	B	8.Kat	93	17641	104	10297	14.05.2024	130891793
290	Mesken	B	8.Kat	94	17641	104	10298	14.05.2024	130891795
291	Mesken	B	8.Kat	95	17641	104	10299	14.05.2024	130891797
292	Mesken	B	8.Kat	96	17641	104	10300	14.05.2024	130891799
293	Mesken	B	8.Kat	97	17641	104	10301	14.05.2024	130891802
294	Mesken	B	9.Kat	98	17641	104	10302	14.05.2024	130891804
295	Mesken	B	9.Kat	99	17641	104	10303	14.05.2024	130891806
296	Mesken	B	9.Kat	100	17641	104	10304	14.05.2024	130891477
297	Mesken	B	9.Kat	101	17641	104	10305	14.05.2024	130891479
298	Mesken	B	9.Kat	102	17641	104	10306	14.05.2024	130891481
299	Mesken	B	9.Kat	103	17641	104	10307	14.05.2024	130891483
300	Mesken	B	9.Kat	104	17641	104	10308	14.05.2024	130891485
301	Mesken	B	9.Kat	105	17641	104	10309	14.05.2024	130891487
302	Mesken	B	10.Kat	106	17641	104	10310	14.05.2024	130891489
303	Mesken	B	10.Kat	107	17641	104	10311	14.05.2024	130891491
304	Mesken	B	10.Kat	108	17641	104	10312	14.05.2024	130891493
305	Mesken	B	10.Kat	109	17641	104	10313	14.05.2024	130891495
306	Mesken	B	10.Kat	110	17641	104	10314	14.05.2024	130891499
307	Mesken	B	10.Kat	111	17641	104	10315	14.05.2024	130891501
308	Mesken	B	10.Kat	112	17641	104	10316	14.05.2024	130891503
309	Mesken	B	10.Kat	113	41090	104	10317	13.11.2023	130891505
310	DUBLEKS Mesken	B	11.Kat-12.Kat	114	17641	104	10318	14.05.2024	130891507
311	DUBLEKS Mesken	B	11.Kat-12.Kat	115	17641	104	10319	14.05.2024	130891509
312	DUBLEKS Mesken	B	11.Kat-12.Kat	116	17641	104	10320	14.05.2024	130891511
313	DUBLEKS Mesken	B	11.Kat-12.Kat	117	17641	104	10321	14.05.2024	130891513
314	Mesken	B	11.Kat	118	17641	104	10322	14.05.2024	130891515

3.4. Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından 31.05.2024, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 10/11/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (13.11.2023 tarih, 41090 yevmiye)
-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (14.05.2024 tarih, 17641 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

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

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

Bulunmamaktadır.

A Blok 199 no'lu bağımsız bölümün üzerinde ilaveten

Eklenti Hanesi:

- Depo (13.11.2023-Tarih ve 41090-Yevmiye)

3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konusu taşınmaza ait imar durumu yazısı Maltepe Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli,15.02.2008, 29.07.2008, 13.09.2009, 13.09.2012, 22.01.2010-19.05.2013-16.02.2016-21.11.2018-24.11.2020 Tasdik tarihli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4, 0.20-0.40/1.25 konut alanında yer almaktadır. İmar durumu aşağıda

yer almakta olup plan notları rapor ekindedir. İmar belgesinde yer alan bilgilerin güncel olarak aynı olduğu tarafımıza bildirilmiştir.



T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

01.10.2021

ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye

İlgi : 28/09/2021 tarihli başvurunuz.

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

Hazel Şafak ÇELİK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

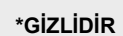
Ek:
1- Plan Notu
2- Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 545973042FB0 Doküman No: 1471012 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>
Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1188(*) Kcp: maltepebelediyesi@hs01.kcp.tr
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:
Musa ERORHAN





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

Değerleme konusu taşınmazlara ait Aktif Kayıtları içerecek şekilde Tapu Takyidatları mülk sahibi tarafından alınmış olup Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların 14.05.2024 tarihinde Kat Mülkiyeti tesisi işleminden elbirliği mülkiyeti kurularak 1/1 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne, 1/1 hissesi OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne tescil edilmiştir.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE	ÜNİTE ALANI (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM ALAN (m²)	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIF VE GRUBU
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ								
A	YENİ YAPI	20.06.2017	6-46	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	YENİ YAPI	20.06.2017	6-46	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	TADİLAT	31.08.2018	1-25	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	TADİLAT	12.06.2018	1-25	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-SANTİYE SEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	2.03.2020	43245637	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-SANTİYE SEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	2.03.2020	10227213	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-SANTİYE SEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	14.10.2021	115072886	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-SANTİYE SEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	14.10.2021	124163775	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	TADİLAT	29.07.2022	2022/3-42	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	TADİLAT	29.07.2022	2022/3-42	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	TADİLAT	24.10.2023	2023/76	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	TADİLAT	24.10.2023	2023/76	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C
A	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	26.03.2024	2024/2-21	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199	18.984,00	21.148,00	40.132,00	5	23	28	5A
B	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	26.03.2024	2024/2-21	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118	13.327,00	14.402,00	27.729,00	5	13	18	4C

PROJEDEKİ TOPLAM ÜNİTE SAYISI	317
PROJEDEKİ TOPLAM SATILABİLİR ALAN	32.311,00
PROJEDEKİ TOPLAM ORTAK ALAN	35.550,00
PROJEDEKİ TOPLAM KAPALI ALAN	67.861,00

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

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

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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların satış ve kiralama değer tespiti için 'Pazar Yaklaşımı Yöntemi' kullanılmıştır. Çalışma yapılan yöntemde taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projelere göre değerlendirilmiştir.

3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri;

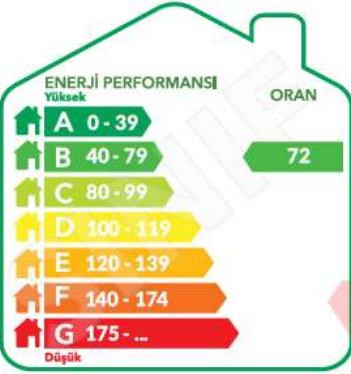
A BLOK için Numarası: Y2334AF727EB3 -- Veriliş Tarihi: 04.08.2023 – Performans Sınıfı: B

B BLOK için Numarası: Y23344B898FF0 -- Veriliş Tarihi: 04.08.2023 – Performans Sınıfı: B



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Rezidans İnşaat Ruhsat Tarihi: 20.06.2017 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 41.502,66 Ada/Parsel/Pafta: 15646 / 44 / G22-A-09- UAVT Bina No: 425884871 Adı: Tablo Adalar A Blok Adresi: ZÜMRÜTEVLER MAH. EMEK CAD. NO: 77 -83A MALTEPE/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 4.08.2023 Geçerlilik Tarihi: 4.08.2033 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: B	
Sahibinin Adı Soyadı: Vakıf GYO A.Ş. ve Obaköy Gıda İşletmecilik Paz.Güv.Tem. Tic. ve San.		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	1.806.707,91	109,77	0,00	0,00	B
Isıtma	999.224,87	60,71	0,00	0,00	B
Sihhi Sıcak Su	295.186,23	17,93	0,00	0,00	C
Soğutma	261.335,96	15,88	0,00	0,00	B
Havalandırma	120.629,56	7,33			D
Aydınlatma	130.331,28	7,92			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2334AF727EB3	Adı Soyadı: MUHİTTİN BASKAN	
Veriliş Tarihi: 4.08.2023	Firması: MUHİTTİN BASKAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 4.08.2033	Sertifika No: MMO-07-0045	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Rezidans İnşaat Ruhsat Tarihi: 20.06.2017 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 25.075,98 Ada/Parsel/Pafta: 15646 / 44 / G22-A-09- UAVT Bina No: 763727062 Adı: Tablo Adalar B Blok Adres: ZÜMRÜTEVLER MAH. EMEK CAD. NO: 77 -83B MALTEPE/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 4.08.2023 Geçerlilik Tarihi: 4.08.2033 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: B	

Sahibinin Adı Soyadı: Vakıf GYO A.Ş. ve Obaköy Gıda İşletmecilik Paz.Göv.Tem. Tic. ve San. .



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	1.421.678,54	110,69	0,00	0,00	B
Isıtma	686.440,79	53,44	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	296.534,36	23,09	0,00	0,00	C
Soğutma	191.589,25	14,92	0,00	0,00	B
Havalandırma	98.743,33	7,69			D
Aydınlatma	148.370,80	11,55			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y23344B898FF0	Adı Soyadı: MUHİTTİN BASKAN	
Veriliş Tarihi: 4.08.2023	Firma: MUHİTTİN BASKAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 4.08.2033	Sertifika No: MMO-07-0045	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



İstanbul ili Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne

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

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az 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. Maltepe İlçesi



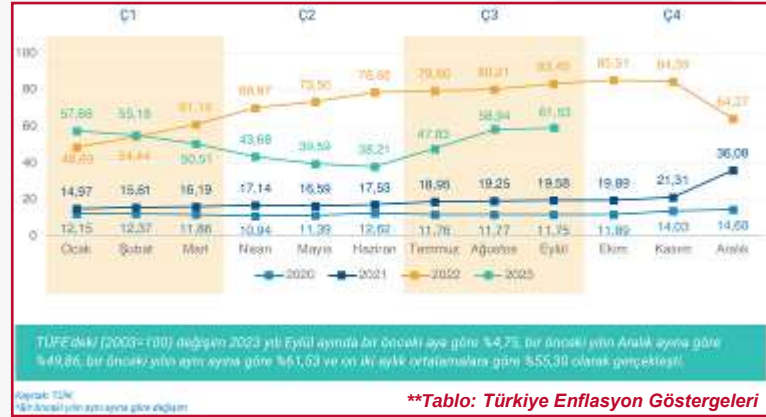
İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçedir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un dokuzuncu, Anadolu Yakası'nın dördüncü büyük ilçesi konumundadır. Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara

Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı vardır. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 440 m'ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıydan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayış Dağı'dır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve 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)	Kıd. Bnç. Dışı (TL)	GSYH (milyar Dolar)	Kıd. Bnç. Dışı (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıllık Ortalama Hız (Dolar/TL)
2017	3.133.794	39.019	452.518	10.696	7,50	-3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.999	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	1007.924	9.549	17,40	8,98
2022	15.011.776	176.854	905.814	10.899	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ile tahmin, sezonun tamamı hacmi endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 arttı

Kaynak: TÜİK
 **Yıllık Ortalama Hız
 *Tahminler

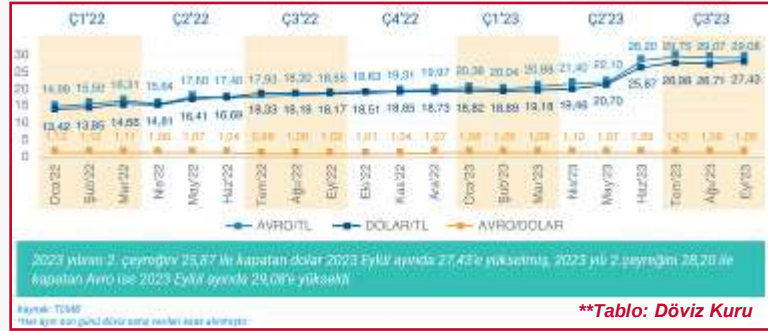
****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

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 ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır.



TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, 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.

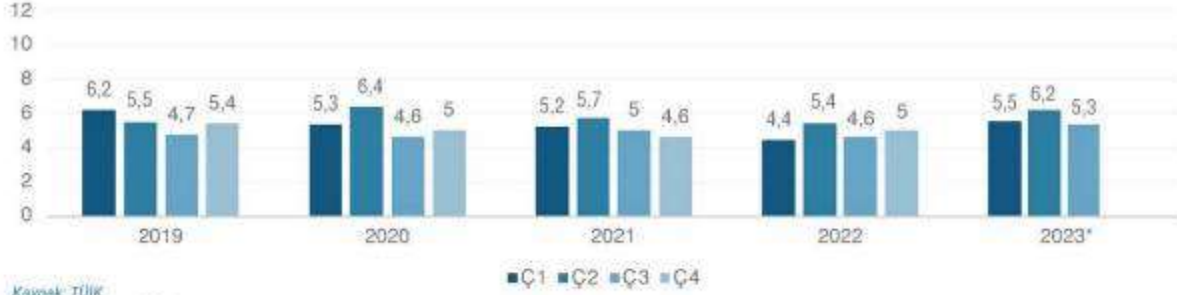


Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları 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.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

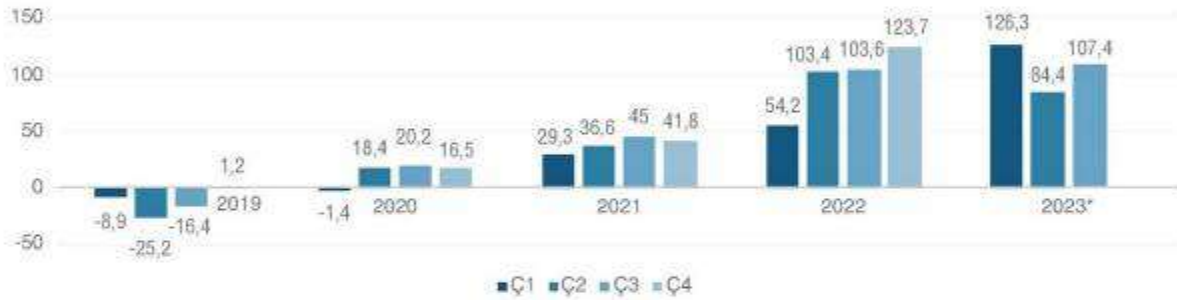


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Millî Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

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)**

KONUT 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

çıkılmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir. Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

Kiralama İşlemleri	Q3'22	Q2'23	Q3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	92	72	98
Ofis (Merkezi) Alan (USD/m ²)	27,0	37,0	37,0
Ofis (Merkezi) Alan Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	17,53	15,70	14,34

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde gerçekleşen kiralamaya ilişkin toplam alan 98.7 bin m²'dir. Boşluk oranı 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 Binalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	639.319	637.584	645.888
İzmir	632.651	632.163	637.773
Bursa	624.693	625.530	625.962
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: Endeksi %129 ile yenile

****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.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- İskanlı olması
- Marka proje içerisinde yer alması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 15646 ada 44 parsel 15.268,61 m² yüz ölçüme sahiptir. Bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A ve B blok olarak projelendirilmiştir. A blok 5 bodrum+zemin+22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 1 adet dükkan ve 198 adet mesken olmak üzere 199 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blok 5 bodrum+zemin +12 normal kat olmak üzere toplam 18 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 118 adet mesken olmak bulunmaktadır. Proje için kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır.

Proje bilgileri

NİTELİK	ADET	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
KONUT (A BLOK)	198	11.375,66	18.803,00	18.803,24
KONUT (B BLOK)	118	7.975,60	13.327,00	13.327,23
DÜKKAN (A BLOK)	1	166,56	181,00	131,16
ORTAK ALAN (A BLOK)	-	-	-	21.197,60
ORTAK ALAN (B BLOK)	-	-	-	14.401,77
TOPLAM	317	19.517,82	32.311,00	67.861,00

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve A ve B blokları için yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 317 adet tapu tescili yapılmış 316 konut ve 1 adet dükkan bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.3.1. Yakın Bölge Marka Projeler

PROJENİN ADI: NOUVEL MALTEPE			
Projenin Konumu	MALTEPE, ZÜMRÜTEVLER MH.		
Projenin Sahibi	ÖZYAZICI İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2012-2016		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	202.500		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	327.000		
Konu-Rezidans	2300		
Dükkan-İş Yeri (m²)	2500,00		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Çağdaş teknolojinin ulaştığı en yüksek kalitede yapı standardı, Modern mimari tasarımı, Tüm konut birimlerinde birinci kalite inşaat malzemesi Endüstriyel ahşap kaplamalı dış kapı ve P.V.C kaplamalı dekoratif iç kapılar ve P.V.C. doğramalı, ısıcamlı pencereler, Alışveriş ve wellness merkezi, Spor alanları, 24 saat kesintisiz güvenlik ve teknik servis desteği, Profesyonel işletme, Basketbol ve voleybol sahaları Yürüyüş parkurları, Kapalı devre kamera ve görüntülü intercom, Uydu Tv sistemi ve ADSL kablo altyapısı, Açık ve kapalı otopark imkânı, 202,500 m2 arsa, 4 Parsel 327,000 m2 toplam konut alanı 2300 konut 2.500 m2 alışveriş merkezi 2.500 m2 kapalı sosyal tesis 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu 62. blok, Konut + Ticaret + Sosyal Tesis		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 , 5+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	42	60	5.750.000
2+1	72	103	9.000.000
3+1	90	133	12.000.000
4+1	140	190	16.500.000
5+1	180	260	21.400.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	88.517,47		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Vaziyet planında ve makette belirtilen yerlerde 4 adet açık yüzme havuzu ve 1 adet kapalı yüzme havuzu inşa edilecektir. Site içinde kapalı sosyal tesis inşa edilecektir. Bu bölümde kapalı havuz, sauna, fitness salonu, yapılp, sitede oturma başladığında bu tesislerin ekipmanları yerleştirilerek kullanılır durumda üyelerin hizmetine sunulacaktır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



PROJENİN ADI: KİPTAŞ ADATEPE			
Projenin Konumu	MALTEPE, ZÜMRÜTEVLER MH.		
Projenin Sahibi	KİPTAŞ		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2012-2016		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	72.069		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	104.175		
Konu-Rezidans	814		
Dükkan-İş Yeri (m²)	0,00		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkânı	Kiptaş Maltepe Konutları 1. Etap, 13 blokta, 105 metrekarelik 878 daireden oluşmaktadır. Kiptaş Maltepe Konutları projesinde kapalı yüzme havuzu, her daireye kapalı otopark ve sosyal donatı alanları bulunuyor.		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	42	60	5.100.000
2+1	81	90	7.500.000
3+1	90	110	8.800.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	82.777,78		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sitede toplam 25.000 m2 yeşil alan bulunmakta olup, bakımları Site Yönetimi tarafından yapılmaktadır. Sitede Basket Sahası, Tenis Kortu, Futbol Sahası, Spor aletleri mevcuttur. Sitede toplam 13 blok 878 daire ve her daireye ait açık ve kapalı otopark bulunmaktadır. Sitede ayrıca kapalı yüzme havuzu,sauna,buhar odası mevcuttur.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



PROJENİN ADI: FUAYE TURKUAZ			
Projenin Konumu	MALTEPE, ZÜMRÜTEVLER MH.		
Projenin Sahibi	YILMAZ İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	106.000		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	55.000		
Konu-Rezidans	186		
Dükkan-İş Yeri (m²)	2		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkanı	Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu Çocuk Havuzu ve Çocuk Oyun Salonu Fitness Spor Salonu Hamam- Sauna -Buhar Odası Basketbol Sahası, Futbol Sahası Açık Ve Kapalı Tenis Kortu Site Peyzaj Bakımı Sosyal Tesis Alanı Yürüyüş Alanları ve Süs Havuzları		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	49	62	5.850.000
2+1	84	95	8.500.000
3+1	130	150	13.150.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	90.498,40		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Fuaye Turkuaz Maltepe Süreyyapaşa'da, Süreyyapaşa Ormanı'na sıfır konumda, 14 ve 24 katlı iki blokta toplam 186 dairenin yer aldığı yaşam merkezinde "orman ve deniz manzarasını" bir araya getiriyor. Orman manzarası sevenleri 1+1 ve loft daire seçenekleri ; Benim manzaram deniz manzarası diyenleri ise 1+1, 2+1, 3+1 ve loft daire seçenekleri bekliyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



PROJENİN ADI: MARMARADA EVLER			
Projenin Konumu	MALTEPE, ESENKENT MH.		
Projenin Sahibi	SATIROĞLU İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2018-2020		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	11.050		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	40.020		
Konu-Rezidans	246		
Dükkan-İş Yeri (m²)	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkanı	Yürüyüş parkuru, Açık otopark, Kapalı otopark, Süs havuzu, Güneşlenme terası, Çocuk yüzme havuzu, Çocuk oyun alanları, Fitness merkezi, Açık yüzme havuzu, Kafe, Güvenlik Kameralı güvenlik, Basketbol sahası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	61	72	5.450.000
2+1	70	83	5.995.000
3+1	89	112	7.900.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	72.819,69		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	. Marmarada Evleri projesinin yakın çevresi içinde çok sayıda özel okul ve devlet okulu bulunduğunu da belirtelim. Proje sakinleri, fitness salonu, 7/24 güvenlik, amfi tiyatro, açık yüzme havuzu, kefeterya/restoran, kapalı otopark, çocuk oyun parkı, spor salonu ve 7/24 teknik servis hizmetlerinden yararlanabiliyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



PROJENİN ADI: NARCITY KULE			
Projenin Konumu	MALTEPE, BAŞIBÜYÜK MH.		
Projenin Sahibi	TEPE İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	29.500		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	53.000		
Konu-Rezidans	609		
Dükkan-İş Yeri (m²)	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkanı	Açık yüzme havuzu -Adalar manzarası -Çocuk oyun alanları -Deniz manzarası - Fitness merkezi -Kapalı otopark -Kapalı yüzme havuzu -Market -Sauna -Asansör - Hidrofor -Jeneratör -Su Deposu -Ankastre beyaz eşya -Balkon -İntercom sistemi - merkezi ısıtma -Split klima -Deprem yönetmeliğine uygun -Radye temel -Yalıtım yönetmeliğine uygun -Yapı denetimi yapılmış -Zemin etüdü yapılmış		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	45	58	5.665.000
1+1	63	74	6.900.000
2+1	69	82	7.500.000
3+1	89	112	9.850.000
4+1	125	162	13.400.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	90.608,31		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Tepe İnşaat imzasıyla İstanbul Maltepe Süreyyapaşa bölgesinin Başibüyük Mahallesi'nde yükselen projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 609 konut bulunuyor. Projede metrekare cinsinden daire büyüklükleri, 39 ile 258 metrekare arasında değişiyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



5.3.2. Satılık Dükkan Emsalleri

	Konumu	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer	Pazarlıklı Birim Değer
Emsal 1					
Emlak Ofisi	Yakın Konum Ertuğrul Gazi Caddesi Üzerinde	Zemin	250,00 m ²	33.300.000,00 TL	133.200,00 TL
0 (533) 763 35 38					
Emsal 2					
Emlak Ofisi	Teraspark Sitesinde	Zemin	850,00 m ²	51.700.000,00 TL	60.823,53 TL
0 (553) 592 19 53					
Emsal 3					
Emlak Ofisi	Kiptaş Projesinde	Zemin	750,00 m ²	51.500.000,00 TL	68.666,67 TL
0 (533) 343 65 65					
Emsal 4					
Emlak Ofisi	Yakın Konum Mevlana Halit Caddesi Üzerinde	Zemin	135,00 m ²	25.350.000,00 TL	187.777,78 TL
0 (539) 718 80 00					
Emsal 5					
Emlak Ofisi	Yakın Konum Narlı Dere Caddesi Üzerinde	Zemin	100,00 m ²	8.000.000,00 TL	80.000,00 TL
(532) 692-2427					

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **60.823,53 TL/m² - 187.777,78 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m²)	250,00	850,00	750,00	135,00	100,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	33.300.000,00	51.700.000,00	51.500.000,00	25.350.000,00	8.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	133.200,00	60.823,53	68.666,67	187.777,78	80.000,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	0%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyat (TL/m²)	113.220,00	54.741,18	61.800,00	159.611,11	72.000,00
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞER (TL/Ay)					92.274,46

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne, kullanım durumuna ve karma projede bulunma şerefiyesine göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiş olup dükkan birim m² değeri **93.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta 580,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 190.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (507) 768 88 89	580,00	190.000	327,59
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta 120,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 60.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (537) 423 63 47	120,00	60.000	500,00
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta 90,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 40.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 321 11 62	90,00	40.000	444,44
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta 350,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 160.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 416 84 09	350,00	160.000	457,14
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta 335,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 150.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 623 03 21	335,00	150.000	447,76
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta 200,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 90.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 764 70 84	200,00	90.000	450,00

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **327,59 TL/Ay/m² - 500,00 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
Kapalı Alan (m ²)	580,00	120,00	90,00	350,00	335,00	200,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	190.000,00	60.000,00	40.000,00	160.000,00	150.000,00	90.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)	327,59	500,00	444,44	457,14	447,76	450,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	5%	-5%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefyesi Düzeltme Katsayısı	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyat (TL/m ² /Ay)	409,48	450,00	422,22	434,29	425,37	427,50
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞER (TL/m ² /Ay)						428,14

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değeri **428,14 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.4. Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2. katta 100,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken emlak ofisi tarafından 32.500-TL/Ay bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 666 02 98	100,00	32.500	325,00
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın Nish Adalar Projesi konumunda yer alan, 13. katta 196,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tipinde mesken emlak ofisi tarafından 70.000-TL/Ay bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 255 46 36	196,00	70.000	357,14
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın Kiptaş Adatepe Projesi konumunda yer alan, 7. katta 140,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken sahibi tarafından 47.500-TL/Ay bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 506 371 69 06	140,00	47.500	339,29
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2. katta 72,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken emlak ofisi tarafından 25.000-TL/Ay bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 115 01 22	72,00	25.000	347,22
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 7. katta 95,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tipinde mesken emlak ofisi tarafından 32.500-TL/Ay bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 733 83 73	95,00	32.500	342,11

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan kiralık dükkân nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **325,00 TL/Ay/m² - 357,14 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	100,00	196,00	140,00	72,00	95,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	32.500,00	70.000,00	47.500,00	25.000,00	32.500,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)	325,00	357,14	339,29	347,22	342,11
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)	325,00	339,29	322,32	329,86	325,00
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞER (TL/m ² /Ay)					328,29

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut kira birim m² değeri **328,29 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur

5.3.5. 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 incelemiştir.

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

Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **68.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

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

Taşınmazların satış değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	2.184.871.960	2.746.854.839	2.746.830.000	84.895

Dükkan Satış Değeri

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

KAT BAZINDA DEĞERLEME TABLOSU			
KAT VE ALAN m²			
2. BODRUM	1. BODRUM	5. BODRUM	TOPLAM
68,76	62,32	49,92	181,00
KAT BİRİM m² DEĞERİ (TL)			
2. BODRUM	1. BODRUM	5. BODRUM	ORTALAMA
93.000,00	69.750,00	18.600,00	60.450,00
DEĞERLER (TL)			
2. BODRUM	1. BODRUM	5. BODRUM	TOPLAM
6.394.700,00	4.346.800,00	928.500,00	11.670.000,00

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölüm için toplam satış hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı değerlendirme tabloları rapor ekinde.

ÖZET TABLO					
NİTELİK	ADET	NET ALAN (m²)	BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	TOPLAM HASILAT DEĞERİ
KONUT (A BLOK)	198	11.375,66	18.803,00	18.803,00	1.634.615.000,00
KONUT (B BLOK)	118	7.975,60	13.327,00	13.327,00	1.112.215.000,00
DÜKKAN (A BLOK)	1	166,56	181,00	181,00	11.670.000,00
ORTAK ALAN (A BLOK)	-	-	-	21.148,00	-
ORTAK ALAN (B BLOK)	-	-	-	14.402,00	-
TOPLAM	317	19.517,82	32.311,00	67.861,00	2.758.500.000,00

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **2.758.500.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Tamamlanması Halindeki Vakıf GYO 99/100 Hissesi Toplam Hasılat Değeri (TL)	2.730.915.000,00
---	-------------------------

Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **260,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Konut Tipi	Puan	Manzara Durumu	Puan	Cephe Sayısı	Puan
200 m² den Büyük	0,0%	Bodrum veya Zemin	0,0%	B	1,0%	5+2	6,0%	Şehir Manzarası	1,0%	1	0,0%
181-200 m² arası	2,0%	1 ve 5	2,0%	KD	1,0%	4+2	5,0%	Kısmi Deniz Manzarası	6,0%	2	2,0%
161-180 m² arası	4,0%	6 ve 10	5,0%	D	2,0%	4+1	4,0%	Açık Deniz Manzarası	11,0%	3	4,0%
141-160 m² arası	5,0%	11 ve 15	9,0%	GB	3,0%	3+1	3,0%				
121-140 m² arası	6,0%	16 ve 20	13,0%	K-B	3,0%	2+1	2,0%				
101-120 m² arası	7,0%	20 Üzeri	16,0%	KB-KD	4,0%	1+1	1,0%				
81-100 m² arası	8,0%			KB-GB	4,0%						
51-80 m² arası	9,0%			B-GB	4,0%						
50 m² den Küçük	10,0%			KD-GD	4,0%						
				B-K-D	5,0%						
				G-B	4,0%						
				KB-KD-GB	6,0%						
				GB-GD	4,0%						
				KD-GD-GB	6,0%						
				D-G-B	7,0%						

Taşınmazların kira değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat Değeri (TL/Ay/m²)
TOPLAMLAR	8.353.922,20	10.502.680,27	10.565.000,00	326,59

Dükkan Kira Değeri

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

KAT BAZINDA DEĞERLEME TABLOSU			
KAT VE ALAN m²			
2. BODRUM	1. BODRUM	5. BODRUM	TOPLAM
68,76	62,32	49,92	181,00
KAT BİRİM m² DEĞERİ (TL)			
2. BODRUM	1. BODRUM	5. BODRUM	ORTALAMA
428,14	321,11	85,63	278,29
DEĞERLER (TL)			
2. BODRUM	1. BODRUM	5. BODRUM	TOPLAM
29.400,00	20.000,00	4.300,00	53.700,00

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölüm toplam kira hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı değerlendirme tabloları rapor ekinde.

ÖZET TABLO					
NİTELİK	ADET	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ
KONUT (A BLOK)	198	11.375,66	18.803,00	18.803,24	6.300.000,00
KONUT (B BLOK)	118	7.975,60	13.327,00	13.327,23	4.265.000,00
DÜKKAN (A BLOK)	1	166,56	181,00	181,00	53.700,00
ORTAK ALAN (A BLOK)		-	-	21.147,76	-
ORTAK ALAN (B BLOK)		-	-	14.401,77	-
TOPLAM	317	19.517,82	32.311,00	67.861,00	10.618.700,00

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat kira değeri **10.618.700,00 – TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

Tamamlanması Halindeki Vakıf GYO 99/100 Hissesi Toplam Hasılat Kira Değeri (TL/Ay) **10.512.513,00**

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkuller için kira değerleri hesaplanmış ve aşağıda tabloda belirtilmiştir.

ÖZET TABLO					
NİTELİK	ADET	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM HASILAT KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
KONUT (A BLOK)	198	11.375,66	18.803,00	18.803,00	6.300.000,00
KONUT (B BLOK)	118	7.975,60	13.327,00	13.327,00	4.265.000,00
DÜKKAN (A BLOK)	1	166,56	181,00	181,00	53.700,00
ORTAK ALAN (A BLOK)		-	-	21.148,00	-
ORTAK ALAN (B BLOK)		-	-	14.402,00	-
TOPLAM	317	19.517,82	32.311,00	67.861,00	10.618.700,00

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat kira değeri **10.618.700,00 – TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

Tamamlanması Halindeki Vakıf GYO 99/100 Hissesi Toplam Hasılat Kira Değeri (TL/Ay) **10.512.513,00**

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

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ve "OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" elbirliği mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümün kat mülkiyeti kurulması ile oluşan satış ve kira değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiş projede bulunan bağımsız bölümlerin satış ve kira değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan yapı kullanma izin belgeleri alınmış bağımsız bölümün satış ve kira değerlemesidir.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli 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 bağımız bölümlerin “Ticari-Konut” kullanım amaçlı değerlendirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat mülkiyeti kurulmuş ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup bağımsız bölümün satış ve kira değeri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

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 değerleme çalışmasında Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine resen geçiş sureti ile bağımsız bölüm tapuya tescili yapılmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 15646 Ada 44 Parsel üzerinde inşa edilmiş elbirliği mülkiyeti ile 1/1 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/1 hissesi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ait olan konut ve dükkan nitelikli taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulunmasına bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazlar için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş ve kat mülkiyeti kurulduğu tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi 15646 Ada 44 parsel üzerinde konumlu toplam 317 adet “konut ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve değerlendirme bu projeye istinaden yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümler projelendirilmiş ve kat mülkiyeti kurulmuş bu projeye esas olarak tapuya tescil ettirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin bugün itibari ile kiralanması ve satışı halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

Rapor içerisinde bilgileri verilen bağımsız bölümlerin mevcut projesine göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların;

Kat Mülkiyet Tapu Senetli Bağımsız Bölümlerin Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Toplam Satış Değeri KDV hariç	2.758.500.000,00
İki Milyar Yedi Yüz Elli Sekiz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin Toplam Satış Değeri KDV dahil	3.310.200.000,00
Üç Milyar Üç Yüz On Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin 99/100 VAKIF GYO hissesi Satış değeri KDV hariç	2.730.915.000,00
İki Milyar Yedi Yüz Otuz Milyon Dokuz Yüz On Beş Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin 99/100 VAKIF GYO hissesi Satış değeri KDV dahil	3.277.098.000,00
Üç Milyar İki Yüz Yetmiş Yedi Milyon Doksan Sekiz Bin Türk Lirası	

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, İskan Vb.)**
- ✓ **Ruhsat Bilgileri Tablosu**
- ✓ **Tapu Senetleri**
- ✓ **Tapu Kayıt Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**