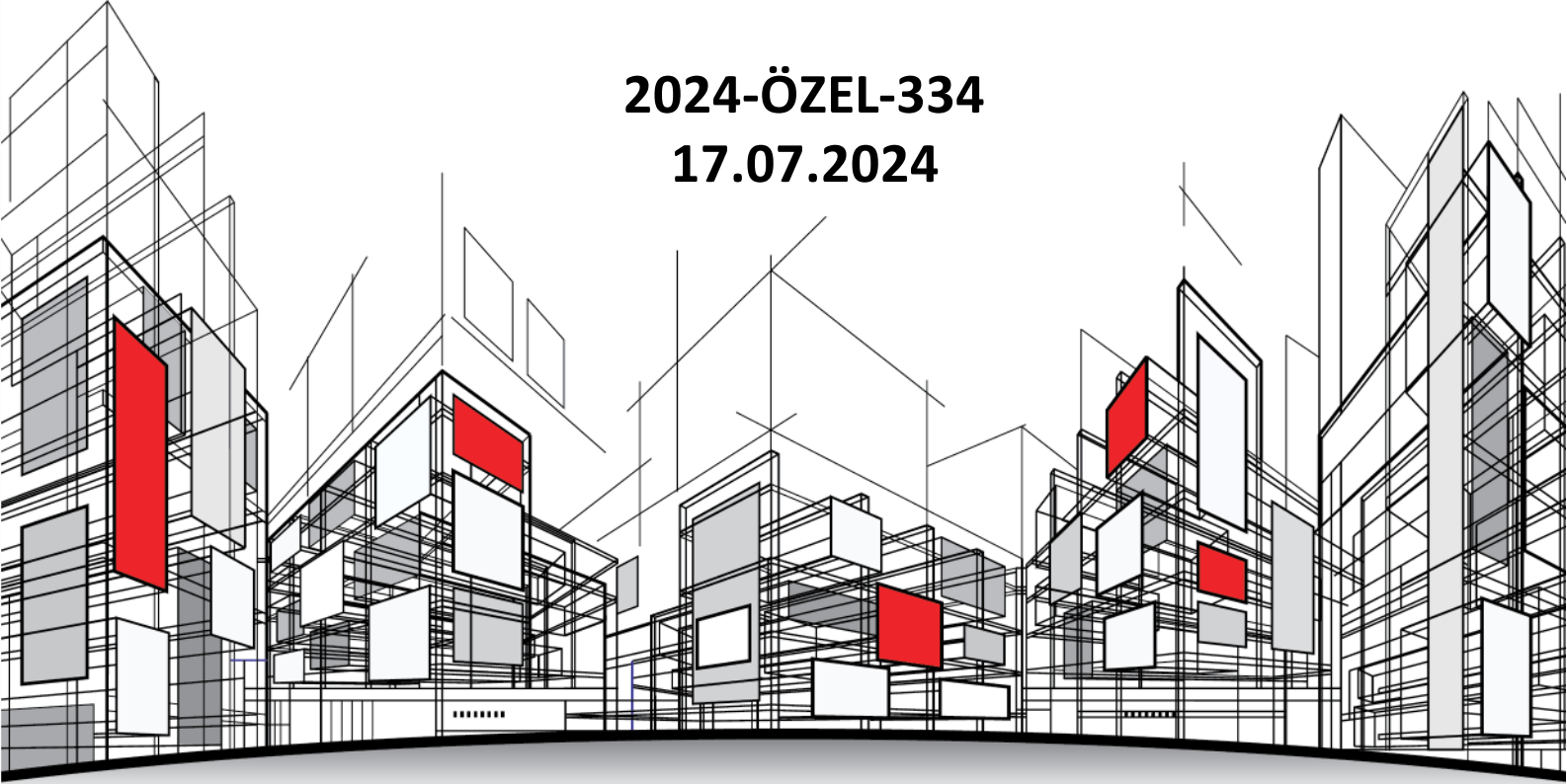


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**MENDERES TEKSTİL
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

**İZMİR – BORNOVA – KAZIMDİRİK
3777 ADA 5 PARSEL
222 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**2024-ÖZEL-334
17.07.2024**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

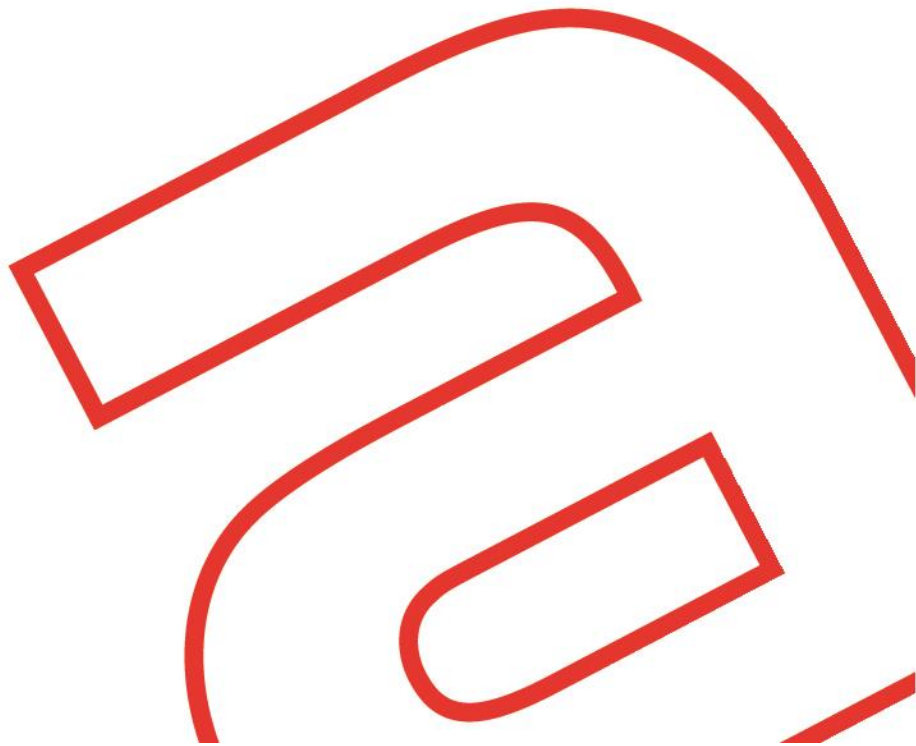
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 16 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 17 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 17 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 18 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 19 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 19 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 23 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVREVE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 23 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 26 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 26 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 26 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 26 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 26 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 29 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 29 -
6.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 29 -
6.1.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 37 -
6.1.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 37 -
6.2. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 42 -
6.3. SWOT ANALİZİ	- 43 -
7. SONUÇ	- 45 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 45 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 45 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 45 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 45 -
8. RAPOR EKLERİ	- 47 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 01.07.2024/A254
Değer Tarihi	: 30.06.2024
Rapor Tarihi	: 17.07.2024
Rapor Numarası	: 2024-ÖZEL-334
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 3777 Ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan 222 adet bağımsız bölümün rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi doğrultusunda 30.06.2024 tarihli pazar değeri takdir edilmiştir. Aktif-pasif tapu kayıtları malik tarafından alınabilmekte olup tarafımıza iletilmesi beklenmektedir. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde 06.02.2023 tarihinde 2022-ÖZEL-1164 no.lu rapor ve 18.03.2024 tarihinde 2024-ÖZEL-107 no.lu rapor hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	: 1.121.090.000-TL BirMilyarYüzYirmiBirMilyonDoksanBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	: 1.151.512.750-TL BirMilyarYüzElliBirMilyonBeşYüzOnikiBinYediYüzElli-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri KDV Hariç (USD) ¹	: 34.090.916-USD OtuzDörtMilyonDoksanBinDokuzYüzOnAltı-AmerikanDoları
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri KDV Dahil (USD)	: 35.016.033-USD OtuzBeşMilyonOnAltıBinOtuzÜç-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Menderes Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Adalet Mah. Manas Bulvarı. No:47/A Kat:42 Bayraklı - İZMİR
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 456844977 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2024 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

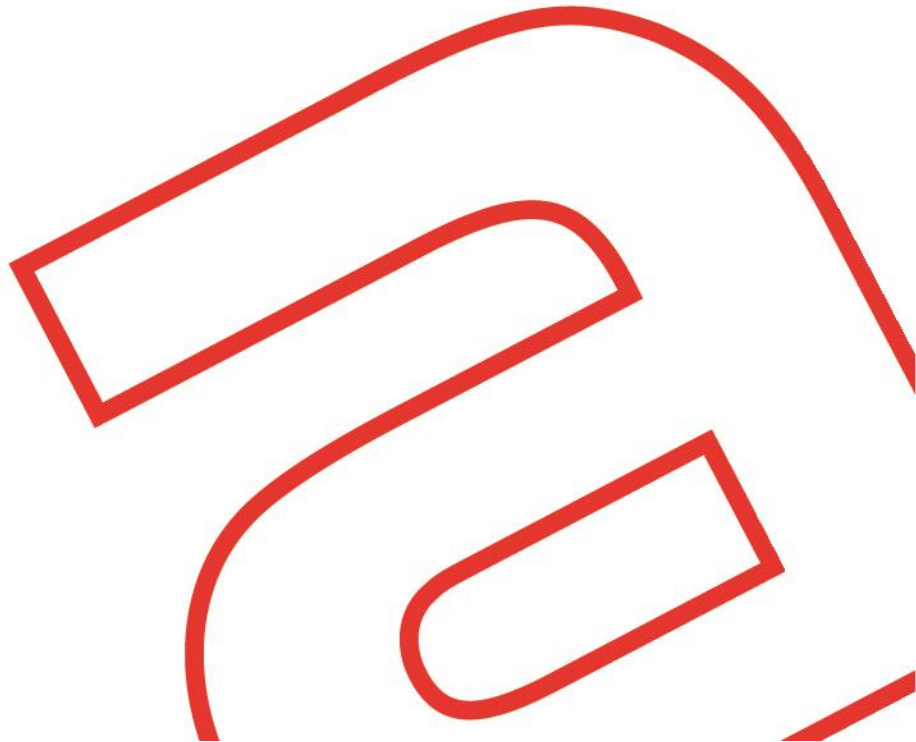
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın 28.06.2023 tarih, saat 15:30’da belirlenen USD satış kuru 32.8853-TL, EUR satış kuru 35.1917-TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

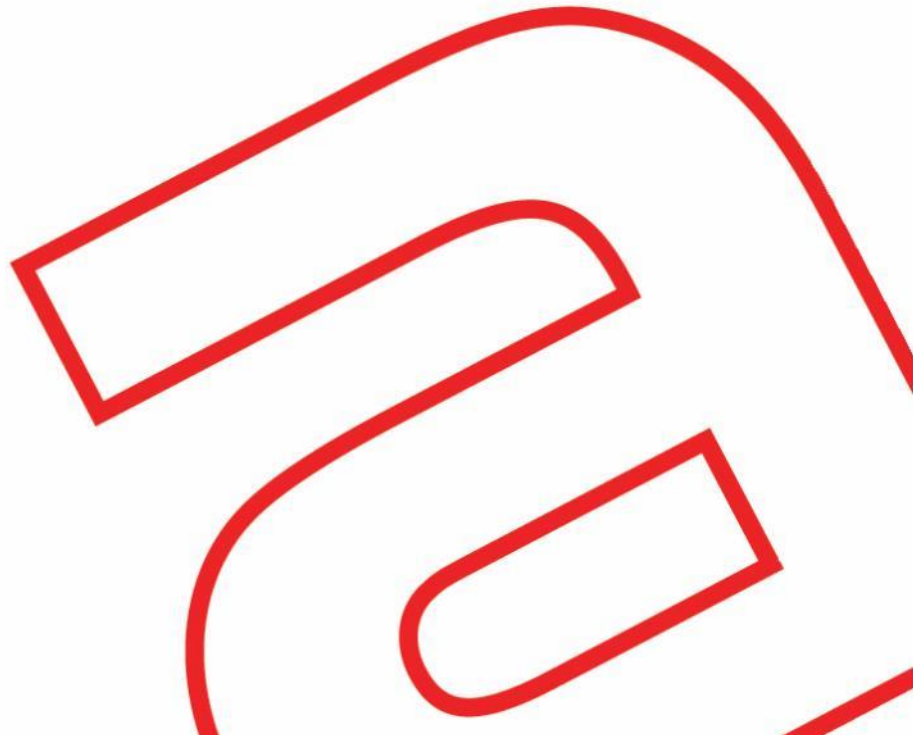


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkulle ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

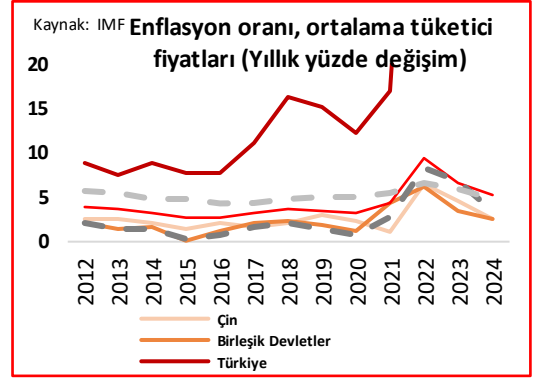
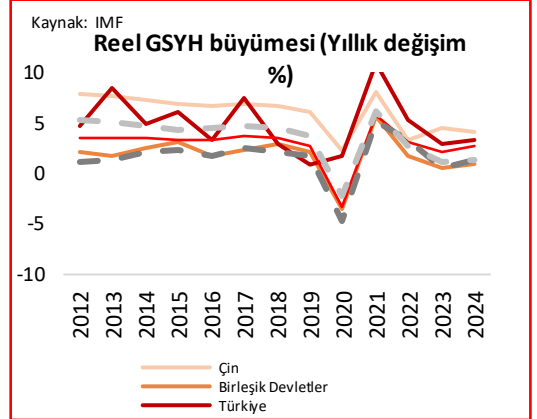


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

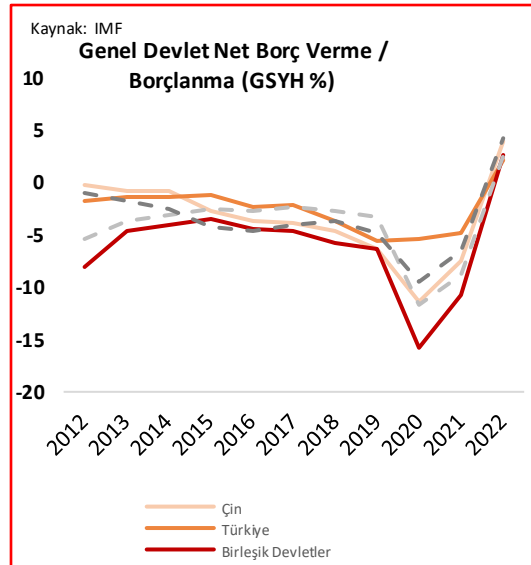
3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna'daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024' te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.



IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

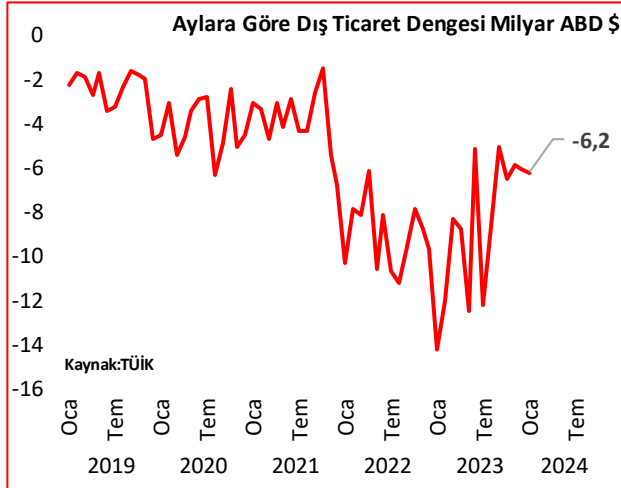
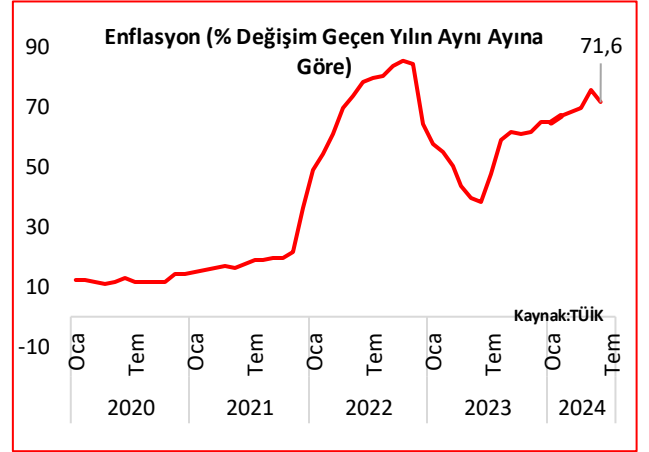
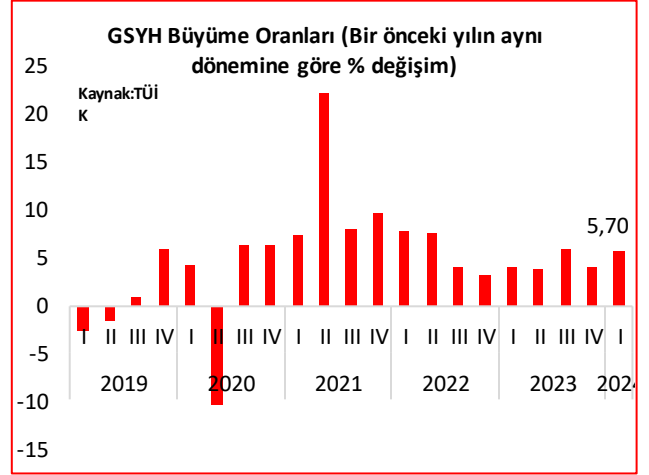
²IMF, World Bank, OECD

3.2 Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2024 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 4,9, tarım sektörü yüzde 4,6 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 5,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın birinci çeyreğinde yüzde 2,4 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 10,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 7,2 ve yüzde 3,9 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,6 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 11,9 oranında artmıştır.

Haziran ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 71,60 değişim göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 3,85 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Haziran ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 17,99 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 12,28 ile Konut grubu ve yüzde 10,48 ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Haziran ayında yüzde 1,18 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 52,80 olarak gerçekleşmiştir.

Mayıs ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %48,0 azalarak 12 milyar 495 milyon dolardan, 6 milyar 502 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Mayıs ayında %63,4 iken, 2024 Mayıs ayında %78,7'ye yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Mayıs ayında imalat sanayinin payı %94,8, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Mayıs ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 902 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 521 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 475 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 148 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,8'ini oluşturmuştur.

Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 19 milyar 90 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 17 milyar 846 milyon dolar ile Çin, 10 milyar 806 milyon dolar ile Almanya, 8 milyar 498 milyon dolar ile İtalya, 6 milyar 931 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,0'ını oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu.

Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti.

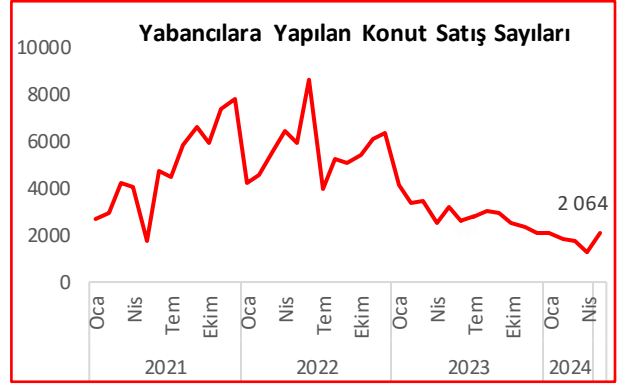
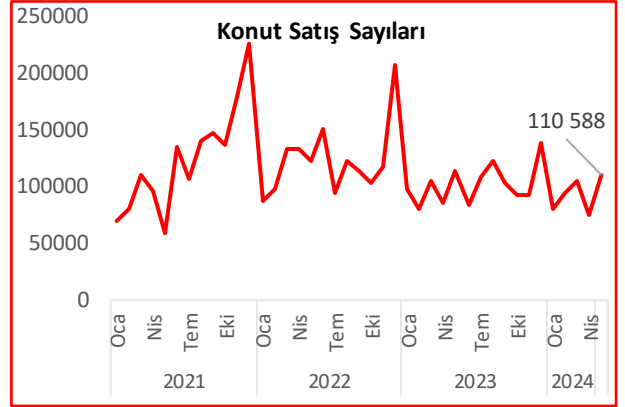
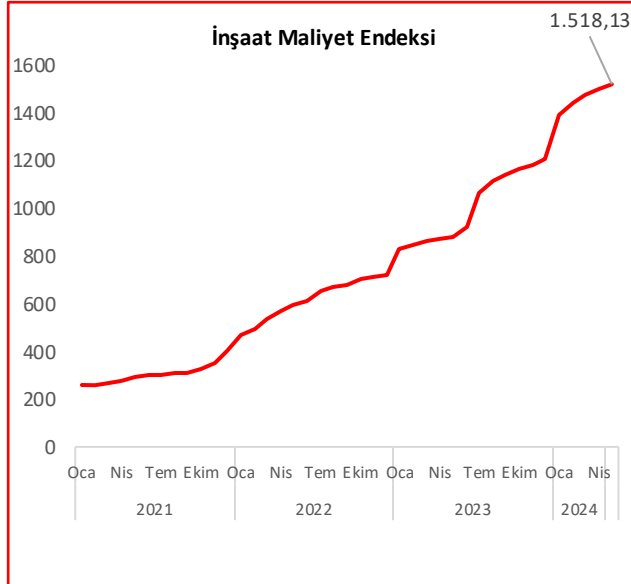
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,0 azalış göstererek 12 bin 880 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,0 azalışla 27 bin 622 oldu.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu.

Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu.



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu. Mayıs ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 437 ile Rusya Federasyonu, 207 ile İran ve 171 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

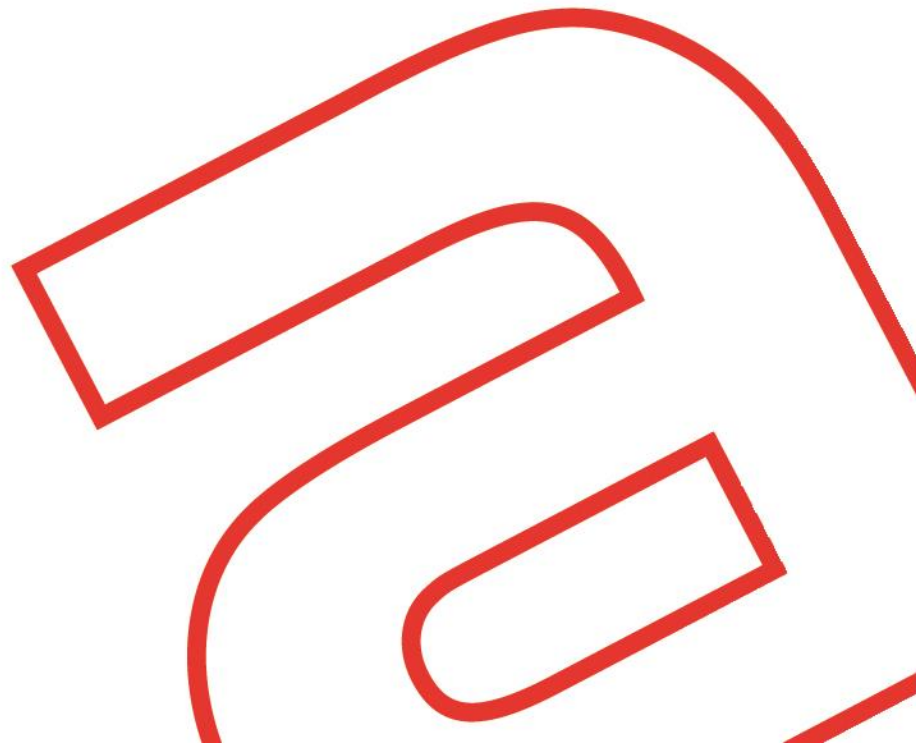
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,11 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,75 arttı, işçilik endeksi %108,93 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 arttı, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,80 arttı, işçilik endeksi %108,25 arttı.

⁴TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazların Tapu Bilgileri			
İli	İzmir	Tapu Cinsi	Kat İrtifakı
İlçesi	Bornova	Ada	3777
Mahallesi	Kazımdirik	Parsel	5
Mevkii	-	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik (Hisse)	Menderes Tekstil San. Ve Tic. A.Ş. (1/1)	Yüzölçümü (m ²)	8.412,64

MENDERES TEKSTİL SAN. ve TİC. A.Ş.'ye AİT TAŞINMAZLARA AİT TAPU BİLGİLERİ										
Sıra No	Nitelik	Blok	Kat	B.B. No	Tapu Tarihi	Yevmiye	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda
1	MESKEN	A	2	36	6.08.2021	22291	545	54731	1500	841264
2	MESKEN	A	2	37	6.08.2021	22291	545	54732	1500	841264
3	MESKEN	A	2	38	6.08.2021	22291	545	54733	1500	841264
4	MESKEN	A	2	39	6.08.2021	22291	545	54734	1500	841264
5	MESKEN	A	2	40	6.08.2021	22291	545	54735	1500	841264
6	MESKEN	A	2	41	6.08.2021	22291	545	54736	1500	841264
7	MESKEN	A	2	42	6.08.2021	22291	545	54737	1500	841264
8	MESKEN	A	2	43	6.08.2021	22291	545	54738	2400	841264
9	MESKEN	A	2	44	6.08.2021	22291	545	54739	2400	841264
10	MESKEN	A	2	45	6.08.2021	22291	545	54740	1500	841264
11	MESKEN	A	2	46	6.08.2021	22291	545	54741	2400	841264
12	MESKEN	A	2	47	6.08.2021	22291	545	54742	1500	841264
13	MESKEN	A	2	48	6.08.2021	22291	545	54743	1500	841264
14	MESKEN	A	2	49	6.08.2021	22291	545	54744	1500	841264
15	MESKEN	A	2	50	6.08.2021	22291	545	54745	1500	841264
16	MESKEN	A	2	51	6.08.2021	22291	545	54746	1500	841264
17	MESKEN	A	2	52	6.08.2021	22291	545	54747	1500	841264
18	MESKEN	A	2	53	6.08.2021	22291	545	54748	1500	841264
19	MESKEN	A	2	54	6.08.2021	22291	545	54749	1500	841264
20	MESKEN	A	2	55	6.08.2021	22291	545	54750	1500	841264
21	MESKEN	A	2	56	6.08.2021	22291	545	54751	2400	841264
22	MESKEN	A	2	57	6.08.2021	22291	545	54752	1500	841264
23	MESKEN	A	2	58	6.08.2021	22291	545	54753	1500	841264
24	MESKEN	A	2	59	6.08.2021	22291	545	54754	1500	841264
25	MESKEN	A	2	60	6.08.2021	22291	545	54755	1500	841264
26	MESKEN	A	2	61	6.08.2021	22291	545	54756	1500	841264
27	MESKEN	A	2	62	6.08.2021	22291	545	54757	1500	841264
28	MESKEN	A	4	90	6.08.2021	22291	545	54785	1500	841264
29	MESKEN	A	4	91	6.08.2021	22291	545	54786	1500	841264
30	MESKEN	A	4	92	6.08.2021	22291	545	54787	1500	841264
31	MESKEN	A	4	93	6.08.2021	22291	545	54788	1500	841264
32	MESKEN	A	4	94	6.08.2021	22291	545	54789	1500	841264
33	MESKEN	A	4	95	6.08.2021	22291	545	54790	1500	841264
34	MESKEN	A	4	96	6.08.2021	22291	545	54791	3000	841264
35	MESKEN	A	4	97	6.08.2021	22291	545	54792	2400	841264
36	MESKEN	A	4	98	6.08.2021	22291	545	54793	1500	841264
37	MESKEN	A	4	99	6.08.2021	22291	545	54794	2400	841264
38	MESKEN	A	4	100	6.08.2021	22291	545	54795	1500	841264
39	MESKEN	A	4	101	6.08.2021	22291	545	54796	1500	841264
40	MESKEN	A	4	102	6.08.2021	22291	545	54797	1500	841264
41	MESKEN	A	4	103	6.08.2021	22291	545	54798	1500	841264
42	MESKEN	A	4	104	6.08.2021	22291	545	54799	1500	841264
43	MESKEN	A	4	105	6.08.2021	22291	545	54800	1500	841264
44	MESKEN	A	4	106	6.08.2021	22291	545	54801	1500	841264
45	MESKEN	A	4	107	6.08.2021	22291	545	54802	1500	841264
46	MESKEN	A	4	108	6.08.2021	22291	545	54803	1500	841264

47	MESKEN	A	4	109	6.08.2021	22291	545	54804	2400	841264
48	MESKEN	A	4	110	6.08.2021	22291	545	54805	1500	841264
49	MESKEN	A	4	111	6.08.2021	22291	545	54806	1500	841264
50	MESKEN	A	4	112	6.08.2021	22291	545	54807	1500	841264
51	MESKEN	A	4	113	6.08.2021	22291	545	54808	1500	841264
52	MESKEN	A	4	114	6.08.2021	22291	545	54809	1500	841264
53	MESKEN	A	4	115	6.08.2021	22291	545	54810	1500	841264
54	MESKEN	A	6	142	6.08.2021	22291	546	54837	1500	841264
55	MESKEN	A	6	143	6.08.2021	22291	546	54838	1500	841264
56	MESKEN	A	6	144	6.08.2021	22291	546	54839	1500	841264
57	MESKEN	A	6	145	6.08.2021	22291	546	54840	1500	841264
58	MESKEN	A	6	146	6.08.2021	22291	546	54841	1500	841264
59	MESKEN	A	6	147	6.08.2021	22291	546	54842	3000	841264
60	MESKEN	A	6	148	6.08.2021	22291	546	54843	2400	841264
61	MESKEN	A	6	149	6.08.2021	22291	546	54844	1500	841264
62	MESKEN	A	6	150	6.08.2021	22291	546	54845	2400	841264
63	MESKEN	A	6	151	6.08.2021	22291	546	54846	1500	841264
64	MESKEN	A	6	152	6.08.2021	22291	546	54847	1500	841264
65	MESKEN	A	6	153	6.08.2021	22291	546	54848	1500	841264
66	MESKEN	A	6	154	6.08.2021	22291	546	54849	1500	841264
67	MESKEN	A	6	155	6.08.2021	22291	546	54850	1500	841264
68	MESKEN	A	6	156	6.08.2021	22291	546	54851	1500	841264
69	MESKEN	A	6	157	6.08.2021	22291	546	54852	1500	841264
70	MESKEN	A	6	158	6.08.2021	22291	546	54853	1500	841264
71	MESKEN	A	6	159	6.08.2021	22291	546	54854	1500	841264
72	MESKEN	A	6	160	6.08.2021	22291	546	54855	2400	841264
73	MESKEN	A	6	161	6.08.2021	22291	546	54856	1500	841264
74	MESKEN	A	6	162	6.08.2021	22291	546	54857	1500	841264
75	MESKEN	A	6	163	6.08.2021	22291	546	54858	1500	841264
76	MESKEN	A	6	164	6.08.2021	22291	546	54859	1500	841264
77	MESKEN	A	6	165	6.08.2021	22291	546	54860	1500	841264
78	MESKEN	A	6	166	6.08.2021	22291	546	54861	1500	841264
79	MESKEN	A	8	192	6.08.2021	22291	546	54887	1500	841264
80	MESKEN	A	8	193	6.08.2021	22291	546	54888	1500	841264
81	MESKEN	A	8	194	6.08.2021	22291	546	54889	1500	841264
82	MESKEN	A	8	195	6.08.2021	22291	546	54890	1500	841264
83	MESKEN	A	8	196	6.08.2021	22291	546	54891	1500	841264
84	MESKEN	A	8	197	6.08.2021	22291	546	54892	2400	841264
85	MESKEN	A	8	198	6.08.2021	22291	546	54893	2400	841264
86	MESKEN	A	8	199	6.08.2021	22291	546	54894	1500	841264
87	MESKEN	A	8	200	6.08.2021	22291	546	54895	2400	841264
88	MESKEN	A	8	201	6.08.2021	22291	546	54896	1500	841264
89	MESKEN	A	8	202	6.08.2021	22291	546	54897	1500	841264
90	MESKEN	A	8	203	6.08.2021	22291	546	54898	1500	841264
91	MESKEN	A	8	204	6.08.2021	22291	546	54899	1500	841264
92	MESKEN	A	8	205	6.08.2021	22291	546	54900	1500	841264
93	MESKEN	A	8	206	6.08.2021	22291	546	54901	1500	841264
94	MESKEN	A	8	207	6.08.2021	22291	546	54902	1500	841264
95	MESKEN	A	8	208	6.08.2021	22291	546	54903	1500	841264
96	MESKEN	A	8	209	6.08.2021	22291	546	54904	1500	841264
97	MESKEN	A	8	210	6.08.2021	22291	546	54905	2400	841264
98	MESKEN	A	8	211	6.08.2021	22291	546	54906	1500	841264
99	MESKEN	A	8	212	6.08.2021	22291	546	54907	1500	841264
100	MESKEN	A	8	213	6.08.2021	22291	546	54908	1500	841264
101	MESKEN	A	8	214	6.08.2021	22291	546	54909	1500	841264
102	MESKEN	A	8	215	6.08.2021	22291	546	54910	1500	841264
103	MESKEN	A	8	216	6.08.2021	22291	546	54911	1500	841264
104	DÜKKÂN	A	ZEMİN	242	6.08.2021	22291	547	54937	5695	841264
105	DÜKKÂN	A	ZEMİN	243	6.08.2021	22291	547	54938	3650	841264
106	DÜKKÂN	A	ZEMİN	244	6.08.2021	22291	547	54939	3650	841264
107	DÜKKÂN	A	ZEMİN	245	6.08.2021	22291	547	54940	4000	841264

108	DÜKKÂN	A	ZEMİN	246	6.08.2021	22291	547	54941	3650	841264
109	MESKEN	B	ZEMİN	1	6.08.2021	22291	547	54952	1500	841264
110	MESKEN	B	ZEMİN	2	6.08.2021	22291	547	54953	1500	841264
111	MESKEN	B	ZEMİN	3	6.08.2021	22291	547	54954	1500	841264
112	MESKEN	B	ZEMİN	4	6.08.2021	22291	547	54955	1500	841264
113	MESKEN	B	ZEMİN	5	6.08.2021	22291	547	54956	1500	841264
114	MESKEN	B	ZEMİN	6	6.08.2021	22291	547	54957	1500	841264
115	MESKEN	B	ZEMİN	7	6.08.2021	22291	547	54958	1500	841264
116	MESKEN	B	ZEMİN	8	6.08.2021	22291	547	54959	1500	841264
117	MESKEN	B	ZEMİN	9	6.08.2021	22291	547	54960	1500	841264
118	MESKEN	B	1	10	6.08.2021	22291	547	54961	1500	841264
119	MESKEN	B	1	11	6.08.2021	22291	547	54962	1500	841264
120	MESKEN	B	1	12	6.08.2021	22291	547	54963	1500	841264
121	MESKEN	B	1	13	6.08.2021	22291	547	54964	1500	841264
122	MESKEN	B	1	14	6.08.2021	22291	547	54965	1500	841264
123	MESKEN	B	1	15	6.08.2021	22291	547	54966	1500	841264
124	MESKEN	B	1	16	6.08.2021	22291	547	54967	2400	841264
125	MESKEN	B	1	17	6.08.2021	22291	547	54968	2400	841264
126	MESKEN	B	1	18	6.08.2021	22291	547	54969	1500	841264
127	MESKEN	B	1	19	6.08.2021	22291	547	54970	2400	841264
128	MESKEN	B	1	20	6.08.2021	22291	547	54971	1500	841264
129	MESKEN	B	1	21	6.08.2021	22291	547	54972	1500	841264
130	MESKEN	B	1	22	6.08.2021	22291	547	54973	1500	841264
131	MESKEN	B	1	23	6.08.2021	22291	547	54974	1500	841264
132	MESKEN	B	1	24	6.08.2021	22291	547	54975	1500	841264
133	MESKEN	B	1	25	6.08.2021	22291	547	54976	1500	841264
134	MESKEN	B	1	26	6.08.2021	22291	547	54977	1500	841264
135	MESKEN	B	1	27	6.08.2021	22291	547	54978	1500	841264
136	MESKEN	B	1	28	6.08.2021	22291	547	54979	2400	841264
137	MESKEN	B	1	29	6.08.2021	22291	547	54980	1500	841264
138	MESKEN	B	1	30	6.08.2021	22291	547	54981	1500	841264
139	MESKEN	B	1	31	6.08.2021	22291	547	54982	1500	841264
140	MESKEN	B	1	32	6.08.2021	22291	547	54983	1500	841264
141	MESKEN	B	3	56	6.08.2021	22291	547	55007	1500	841264
142	MESKEN	B	3	57	6.08.2021	22291	547	55008	1500	841264
143	MESKEN	B	3	58	6.08.2021	22291	547	55009	1500	841264
144	MESKEN	B	3	59	6.08.2021	22291	547	55010	1500	841264
145	MESKEN	B	3	60	6.08.2021	22291	547	55011	1500	841264
146	MESKEN	B	3	61	6.08.2021	22291	547	55012	1500	841264
147	MESKEN	B	3	62	6.08.2021	22291	547	55013	2400	841264
148	MESKEN	B	3	63	6.08.2021	22291	547	55014	2400	841264
149	MESKEN	B	3	64	6.08.2021	22291	547	55015	1500	841264
150	MESKEN	B	3	65	6.08.2021	22291	547	55016	2400	841264
151	MESKEN	B	3	66	6.08.2021	22291	548	55017	1500	841264
152	MESKEN	B	3	67	6.08.2021	22291	548	55018	1500	841264
153	MESKEN	B	3	68	6.08.2021	22291	548	55019	1500	841264
154	MESKEN	B	3	69	6.08.2021	22291	548	55020	1500	841264
155	MESKEN	B	3	70	6.08.2021	22291	548	55021	1500	841264
156	MESKEN	B	3	71	6.08.2021	22291	548	55022	1500	841264
157	MESKEN	B	3	72	6.08.2021	22291	548	55023	1500	841264
158	MESKEN	B	3	73	6.08.2021	22291	548	55024	1500	841264
159	MESKEN	B	3	74	6.08.2021	22291	548	55025	2400	841264
160	MESKEN	B	3	75	6.08.2021	22291	548	55026	1500	841264
161	MESKEN	B	3	76	6.08.2021	22291	548	55027	1500	841264
162	MESKEN	B	3	77	6.08.2021	22291	548	55028	1500	841264
163	MESKEN	B	3	78	6.08.2021	22291	548	55029	1500	841264
164	MESKEN	B	5	106	6.08.2021	22291	548	55057	2400	841264
165	MESKEN	B	5	107	6.08.2021	22291	548	55058	2400	841264
166	MESKEN	B	5	110	6.08.2021	22291	548	55061	1500	841264
167	MESKEN	B	5	111	6.08.2021	22291	548	55062	1500	841264
168	MESKEN	B	5	112	6.08.2021	22291	548	55063	1500	841264

169	MESKEN	B	5	114	6.08.2021	22291	548	55065	1500	841264
170	MESKEN	B	5	117	6.08.2021	22291	548	55068	1500	841264
171	MESKEN	B	5	118	6.08.2021	22291	548	55069	2400	841264
172	MESKEN	B	5	121	6.08.2021	22291	548	55072	1500	841264
173	MESKEN	B	5	122	6.08.2021	22291	548	55073	1500	841264
174	MESKEN	B	7	144	6.08.2021	22291	548	550955	1500	841264
175	MESKEN	B	7	145	6.08.2021	22291	548	55096	1500	841264
176	MESKEN	B	7	146	6.08.2021	22291	548	55097	1500	841264
177	MESKEN	B	7	147	6.08.2021	22291	548	55098	1500	841264
178	MESKEN	B	7	148	6.08.2021	22291	548	55099	2400	841264
179	MESKEN	B	7	149	6.08.2021	22291	548	55100	2400	841264
180	MESKEN	B	7	150	6.08.2021	22291	548	55101	1500	841264
181	MESKEN	B	7	151	6.08.2021	22291	548	55102	2400	841264
182	MESKEN	B	7	152	6.08.2021	22291	548	55103	1500	841264
183	MESKEN	B	7	153	6.08.2021	22291	548	55104	1500	841264
184	MESKEN	B	7	154	6.08.2021	22291	548	55105	1500	841264
185	MESKEN	B	7	155	6.08.2021	22291	548	55106	1500	841264
186	MESKEN	B	7	156	6.08.2021	22291	548	55107	1500	841264
187	MESKEN	B	7	157	6.08.2021	22291	548	55108	1500	841264
188	MESKEN	B	7	158	6.08.2021	22291	548	55109	1500	841264
189	MESKEN	B	7	159	6.08.2021	22291	548	55110	1500	841264
190	MESKEN	B	7	160	6.08.2021	22291	548	55111	2400	841264
191	MESKEN	B	7	161	6.08.2021	22291	548	55112	1500	841264
192	MESKEN	B	7	162	6.08.2021	22291	548	55113	1500	841264
193	MESKEN	B	7	163	6.08.2021	22291	548	55114	1500	841264
194	MESKEN	B	7	164	6.08.2021	22291	548	55115	1500	841264
195	MESKEN	B	9	186	6.08.2021	22291	549	55137	1500	841264
196	MESKEN	B	9	187	6.08.2021	22291	549	55138	1500	841264
197	MESKEN	B	9	188	6.08.2021	22291	549	55139	1500	841264
198	MESKEN	B	9	189	6.08.2021	22291	549	55140	1500	841264
199	MESKEN	B	9	190	6.08.2021	22291	549	55141	2400	841264
200	MESKEN	B	9	191	6.08.2021	22291	549	55142	2400	841264
201	MESKEN	B	9	192	6.08.2021	22291	549	55143	1500	841264
202	MESKEN	B	9	193	6.08.2021	22291	549	55144	2400	841264
203	MESKEN	B	9	194	6.08.2021	22291	549	55145	1500	841264
204	MESKEN	B	9	195	6.08.2021	22291	549	55146	1500	841264
205	MESKEN	B	9	196	6.08.2021	22291	549	55147	1500	841264
206	MESKEN	B	9	197	6.08.2021	22291	549	55148	1500	841264
207	MESKEN	B	9	198	6.08.2021	22291	549	55149	1500	841264
208	MESKEN	B	9	199	6.08.2021	22291	549	55150	1500	841264
209	MESKEN	B	9	200	6.08.2021	22291	549	55151	1500	841264
210	MESKEN	B	9	201	6.08.2021	22291	549	55152	1500	841264
211	MESKEN	B	9	202	6.08.2021	22291	549	55153	2400	841264
212	MESKEN	B	9	203	6.08.2021	22291	549	55154	1500	841264
213	MESKEN	B	9	204	6.08.2021	22291	549	55155	1500	841264
214	MESKEN	B	9	205	6.08.2021	22291	549	55156	1500	841264
215	MESKEN	B	9	206	6.08.2021	22291	549	55157	1500	841264
216	DÜKKÂN	B	ZEMİN	212	6.08.2021	22291	549	55163	3650	841264
217	DÜKKÂN	B	ZEMİN	213	6.08.2021	22291	549	55164	3650	841264
218	DÜKKÂN	B	ZEMİN	214	6.08.2021	22291	549	55165	3650	841264
219	DÜKKÂN	B	ZEMİN	216	6.08.2021	22291	549	55167	3975	841264
220	DÜKKÂN	B	ZEMİN	217	6.08.2021	22291	549	55168	3650	841264
221	DÜKKÂN	B	ZEMİN	218	6.08.2021	22291	549	55169	3650	841264
222	DÜKKÂN	B	ZEMİN	219	6.08.2021	22291	549	55170	4800	841264

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
3777/5	Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz bir arazi yapısına, geometrik olarak dikdörtgen bir geometriye sahiptir. Söz konusu parselin Üniversite Caddesi'ne 160m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde dükkân ve konut niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşan 8'er katlı 2 blok yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu 222 adet bağımsız bölümün 08.07.2024 ve 10.07.2024 tarihinde oluşturulan tapu kayıtları incelenmiştir. İlgili tapu kayıtları ekte yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde aynı tarih ve aynı yevmiye numarasına sahip beyan ve şerh kayıtlarına sahip olması nedeniyle takyidat bilgileri tek tablo halinde aşağıda verilmiştir.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	3777/5 (Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler İçin Müsterek)
İnceleme Tarih ve Saati	11-01-2024 - 09:15~10:00
Beyanlar Bölümü	-Yönetim Planı: 16/07/2021 (06.08.2021 tarih, 22291 yevmiye) -6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (07.10.2015 tarih, 19890 yevmiye)
Şerhler Bölümü	-Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (06.10.2020 tarih, 27042 yevmiye)
İrtifak Hakları Bölümü	-Diğer İrtifak Hakkı : A blok zemin kat 255 nolu bağımsız bölümü trafo yeri ve 5,00 m2 kablo geçiş güzergahı Tedaş genel müdürlüğü lehine 3777 ada 5 parsel aleyhine 1 tl iz bedelle 99 yıllığına irtifak hakkı tesisi(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (03.11.2023 tarih, 45397 yevmiye)

***6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun:**

İlgili kanunun 1. maddesine göre; bu kanunun amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

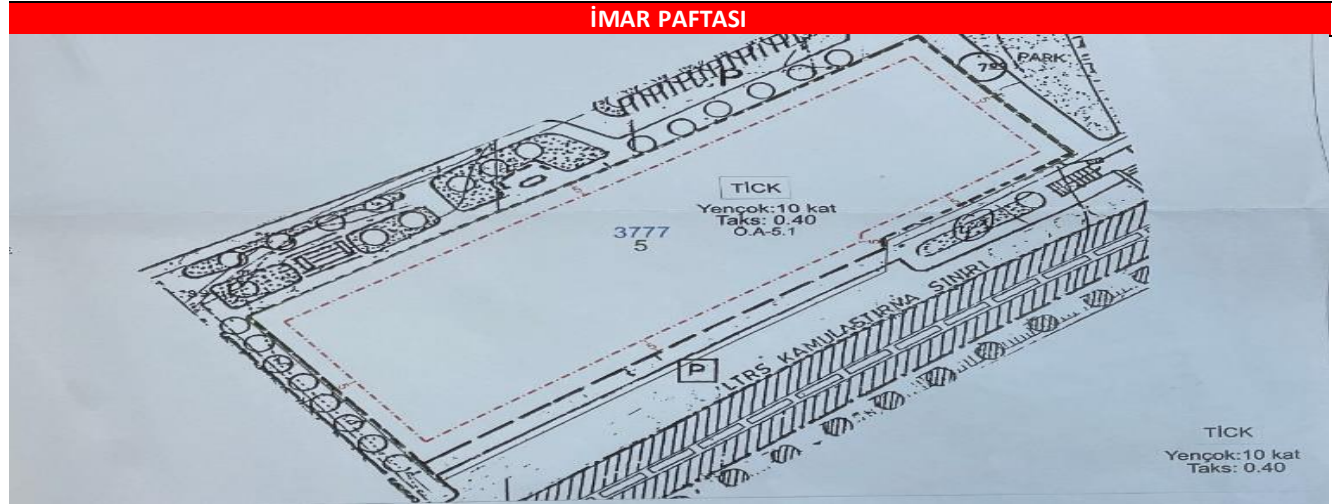
İlgili kanunun 2. maddesinin d bendine göre; Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ifade etmektedir.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların tamamı 06.08.2021 tarih ve 22291 yevmiye numarasıyla “Kat İrtifakı Tesisi” işlemi sonucu tescil edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 07.03.2018 gün 76410 değişiklik numarasıyla onaylanan “1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında Ayrık Nizam, Hmax:10 kat, TAKS: 0.40, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 5m ve arka bahçe mesafesi 5m yapılaşma koşullarında “Konut + Ticaret Alanı” lejantında kaldığı bilgisine ulaşılmıştır.



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında 06.10.2020 tarih 27042 yevmiye numarasıyla “kat karşılığı inşaat hakkı” şerh kaydı bulunmaktadır. İlgili belediyenin 30.01.2024 tarih E-115.02.01-332019 sayılı yazısına göre değerlendirme konusu 3777 Ada 5 no.lu parselin 2 ve 4 no.lu parsellerin tevhid sonucu oluşturulduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu parsel üzerinde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı 1200775 YİBF no.lu inşaat yapı müteahhiti, şantiye şefi ve yapı denetim değişikliği nedeniyle “Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğinin 9. ve 23. Maddeleri”ne göre %15 seviyesinde Yapı Tatil Zaptı düzenlenerek durdurulmuş olup daha sonrasında gerekli ruhsatlar alınarak inşai faaliyetler devam etmiş, 28.06.2024 tarih 100/362600 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi alınarak inşaat tamamlanmıştır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde değerlendirme tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsellere ait yasal belgeler aşağıdaki tablolarda sırasıyla belirtilmiştir.

MİMARİ PROJE				
TARİH	NO	ALAN (m ²)		
11.09.2017	BİLA	34.231,27		
2021	BİLA	38.017,00		
26.01.2024	BİLA	38.264,00		

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	VERİLİŞ AMACI
YENİ YAPI	25.01.2016	71	41.709,00	274 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
TADİLAT	29.09.2017	855	38.421,00	435 adet bağımsız bölüm ve 4 adet kapıcı dairesi için düzenlenmiştir.
TADİLAT	31.03.2021	213	38.264,00	473 adet bağımsız bölüm ve 5 adet kapıcı dairesi için düzenlenmiştir.
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.02.2021	53	38.421,00	435 adet bağımsız bölüm ve 4 adet kapıcı dairesi için düzenlenmiştir.
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.03.2021	190	38.421,00	435 adet bağımsız bölüm ve 4 adet kapıcı dairesi için düzenlenmiştir.
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.01.2022	17	38.264,00	473 adet bağımsız bölüm ve 5 adet kapıcı dairesi için düzenlenmiştir.
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	7.03.2024	61	38.264,00	473 adet bağımsız bölüm ve 5 adet kapıcı dairesi için düzenlenmiştir.
TADİLAT	26.03.2024	98	38.264,00	473 adet bağımsız bölüm ve 5 adet kapıcı dairesi için düzenlenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	VERİLİŞ AMACI
YAPI KULLANMA İZNİ	28.06.2024	100/362600	38.264,00	473 adet bağımsız bölüm ve 5 kapıcı dairesi için düzenlenmiştir.

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Parsel üzerinde 07.10.2015 tarih, 19890 yevmiye numarasıyla “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyan kaydı bulunmakta olup bu kayıt ilgili parsel üzerinde yer alan önceki yapı için düzenlenmiş olup ilgili yapı yıkılarak değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ilgili beyan kaydı gayrimenkullerin alım-satım ve devir işlemine ilişkin bir sınırlandırma teşkil etmemekte olup söz konusu takyidatın terkin edilmesi önerilmektedir.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Meba Yapı Denetim LTD. ŞTİ. ve İzmir Kent Yapı Denetim LTD. ŞTİ. firmaları tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin 06.10.2020 tarih ve 27042 yevmiye numarasıyla tapu kaydına işlenmiş kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

➤ **Projeye ilişkin 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**

Bu değerlendirme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi içerisinde, 3777 Ada 5 parsel no.lu 8.412,64 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan 210 adet Konut ve 12 adet Dükkan nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazın güneydoğu cephesinde Üniversite Caddesi, batı cephesinde 14209 Ada 1 Parsel yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen bir şekle ve topografik açıdan da düz bir arazi yapısına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlar, Kazımdirik Mahallesi, Üniversite Caddesi, No:84-84/1 Bornova/İZMİR adresinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı yapılar betonarme yapı tarzında ve 8.412,64 m² büyüklüğünde arsa alanına sahip parsel üzerinde inşa edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok, 2 adet toplam 228 m² alanlı yüzme havuzu, 8 ve 11 m² olmak üzere 2 adet trafo yapısı bulunmaktadır. A blokta bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat olmak üzere 10 katlı ve 256 adet bağımsız bölüm; B blokta ise bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat olmak üzere 10 katlı ve 219 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2 bloklu yapının içerisinde 1+1 ve 2+1 odalı daireler bulunmaktadır. 1+1 konutlar 3 farklı tipte salon + mutfak, oda, banyo, balkon ve/veya hacimlerinden oluşmaktadır. Salon + mutfak, oda ve banyo hacimleri aynı alana sahip olup teras ve ve/veya balkon alanları farklılık göstermektedir. 2+1 konutlar 2 farklı tipte farklı alanlara sahip salon + mutfak, 2 adet oda, banyo, hol ve balkon, ebeveyn banyosu ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. 2+1 konutlar tipine göre ebeveyn banyosu ve teras hacimlerine sahip olabilmektedir. Taşınmazda bulunan dükkanlar tek hacim ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz üzerindeki iki adet bloğun inşaatı tamamlanmış olup site içi peyzaj çalışması devam etmektedir. Her iki blokta da 4'er adet olmak üzere toplam 8 adet asansör bulunmaktadır. Mesken girişlerinde çelik kapısı mevcut olup giriş zemini, salon ve odaların zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Mutfak nişi bulunan bölümlerde MDF mutfak dolap grubu ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Banyolarında duş kabini, hilton lavabo ve klozet mevcut olup, zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Dükkan giriş cepheleri camekan olup giriş kapıları ve camların kasaları alüminyum doğramadır. Dükkan zeminleri ve tavanlarında boya bulunmamakta olup dükkanların kullanımına göre dizayn edileceği bilgisi alınmıştır.

TKGM Webtapu sistemindeki projede 1,2,3. ve 7,8,9. Katlar tek kat olarak yüklenmiş ve kat planları üzerinde belirtilen bağımsız bölüm numaraları mevcut durum ile uyuşmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konum tespiti Bornova Belediyesi'nde incelenen numarataj krokisine göre yapılmış olup numarataj krokisinin veya kat planları üzerinde numaralandırma yapılmış 26.01.2024 tarihli tadilatlı mimari projenin tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara ait alan, cephe, manzara vb. bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

A BLOK

Sıra No	Kat	BB No	Nitelik	Cephe	Manzara	Tip	BB Brüt Alan (m ²)	UAVT NO
1	2	36	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	49	5003923959
2	2	37	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5385940944
3	2	38	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5026062694
4	2	39	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5212533508
5	2	40	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5319212469
6	2	41	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5311349004
7	2	42	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5298027896
8	2	43	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Çift Havuz	1+1	66	5451718687
9	2	44	Mesken	Güney Ve Doğu	Havuz Ve Cadde	1+1	65	5157676916
10	2	45	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5154309503
11	2	46	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	2+1	64	5418538913
12	2	47	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5064040644

13	2	48	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5175627347
14	2	49	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5277006671
15	2	50	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	47,4	5128136339
16	2	51	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	49	5233889707
17	2	52	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	49	5205242778
18	2	53	Mesken	Güney Ve Batı	Üniversite Caddesi	1+1	48	5147603855
19	2	54	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47,4	5317944964
20	2	55	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47,4	5443904965
21	2	56	Mesken	Batı	Sokak	1+1	64,2	5406658020
22	2	57	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47,4	5471118165
23	2	58	Mesken	Kuzey Ve Batı	Sokak	1+1	48,3	5148331746
24	2	59	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Havuz	1+1	48,2	5224406115
25	2	60	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47,3	5315039544
26	2	61	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47,4	5297691940
27	2	62	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5471123405
28	4	90	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	49	5006893654
29	4	91	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5182569862
30	4	92	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5237090583
31	4	93	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5476620439
32	4	94	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5336502702
33	4	95	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5393979272
34	4	96	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Çift Havuz	1+1	105	5158354240
35	4	97	Mesken	Güney Ve Doğu	Havuz Ve Cadde	1+1	65	5160995980
36	4	98	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5002449485
37	4	99	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	2+1	64	5336174940
38	4	100	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5283372208
39	4	101	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5387672818
40	4	102	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5424871282
41	4	103	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5386001324
42	4	104	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	49	5313168618
43	4	105	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	49	5471776095
44	4	106	Mesken	Güney Ve Batı	Üniversite Caddesi	1+1	48	5361492761
45	4	107	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5455345180
46	4	108	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5321824384
47	4	109	Mesken	Batı	Sokak	2+1	64	5437753972
48	4	110	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5481196193
49	4	111	Mesken	Kuzey Ve Batı	Sokak	1+1	48	5183077105
50	4	112	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Havuz	1+1	48	5402447329
51	4	113	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5468829469
52	4	114	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5353167587
53	4	115	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5309564267
54	6	142	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	49	5041049775
55	6	143	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5310698369
56	6	144	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5483597125
57	6	145	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5044209152
58	6	146	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5404867003
59	6	147	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Çift Havuz	1+1	105	5411097370
60	6	148	Mesken	Güney Ve Doğu	Havuz Ve Cadde	1+1	65	5064798779
61	6	149	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	47	5422581495
62	6	150	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	64	5179773147
63	6	151	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5460915811
64	6	152	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5061163142
65	6	153	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5368547864
66	6	154	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5274986586
67	6	155	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	49	5489104884
68	6	156	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	49	5398528272
69	6	157	Mesken	Güney Ve Batı	Üniversite Caddesi	1+1	48	5406819283
70	6	158	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5222734575
71	6	159	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5227462271
72	6	160	Mesken	Batı	Sokak	1+1	64	5367905196

73	6	161	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5027201622
74	6	162	Mesken	Kuzey Ve Batı	Sokak	1+1	48	5417436465
75	6	163	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Havuz	1+1	48	5221891707
76	6	164	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5258742880
77	6	165	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5341513496
78	6	166	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5251425640
79	8	192	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	49	5253685738
80	8	193	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5040899410
81	8	194	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5285678487
82	8	195	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5352327851
83	8	196	Mesken	Kuzey	Havuz	1+1	48	5239110249
84	8	197	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Çift Havuz	1+1	82	5300639233
85	8	198	Mesken	Güney Ve Doğu	Havuz Ve Cadde	1+1	65	5148075905
86	8	199	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	47	5361869273
87	8	200	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	2+1	64	5163998866
88	8	201	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5249472696
89	8	202	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5266686251
90	8	203	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5084831014
91	8	204	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	48	5440699790
92	8	205	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	49	5271030404
93	8	206	Mesken	Güney	Üniversite Caddesi	1+1	49	5104547756
94	8	207	Mesken	Güney Ve Batı	Üniversite Caddesi	1+1	48	5143706660
95	8	208	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5241264489
96	8	209	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5052635165
97	8	210	Mesken	Batı	Sokak	2+1	64	5418631759
98	8	211	Mesken	Batı	Sokak	1+1	47	5427694053
99	8	212	Mesken	Kuzey Ve Batı	Sokak	1+1	48	5303671738
100	8	213	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Havuz	1+1	48	5014463078
101	8	214	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5134601078
102	8	215	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5177244380
103	8	216	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	47	5395254054
104	Zemin	242	Dükkan	Güney	Üniversite Caddesi		71	5485875065
105	Zemin	243	Dükkan	Güney	Üniversite Caddesi		41	5259777265
106	Zemin	244	Dükkan	Güney	Üniversite Caddesi		43	5342711719
107	Zemin	245	Dükkan	Güney	Üniversite Caddesi		58	5259442670
108	Zemin	246	Dükkan	Güney	Üniversite Caddesi		45,4	5271368887

B BLOK

Sıra No	Kat	BB No	Nitelik	Cephe	Manzara	Tip	BB Brüt Alan (m ²)	UAVT NO
1	Zemin	1	Mesken	Güney Ve Batı	Havuz Ve Cadde	1+1	48	5249523696
2	Zemin	2	Mesken	Batı	Havuz	1+1	47,6	5379917924
3	Zemin	3	Mesken	Batı	Havuz	1+1	47,6	5105398894
4	Zemin	4	Mesken	Güney	Havuz	1+1	49,1	5147601271
5	Zemin	5	Mesken	Güney	Havuz	1+1	47,6	5412073842
6	Zemin	6	Mesken	Güney	Havuz	1+1	47,6	5041780643
7	Zemin	7	Mesken	Güney	Havuz	1+1	47,6	5448606748
8	Zemin	8	Mesken	Güney	Havuz	1+1	47,6	5462328823
9	Zemin	9	Mesken	Güney	Havuz	1+1	50	5032490798
10	1	10	Mesken	Güney	Havuz	1+1	49	5389450130
11	1	11	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5192189438
12	1	12	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5118173821
13	1	13	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5355280941
14	1	14	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5371411348
15	1	15	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5161526206
16	1	16	Mesken	Güney Ve Batı	Çift Havuz	1+1	66	5159886620
17	1	17	Mesken	Kuzey Ve Batı	Havuz Ve Sokak	1+1	65	5243856779
18	1	18	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	48	5115569815
19	1	19	Mesken	Kuzey	Sokak	2+1	64	5369626592
20	1	20	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5132789743
21	1	21	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5176869658
22	1	22	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5369287833

23	1	23	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	5477216419
24	1	24	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	5258758092
25	1	25	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Sokak	1+1	48	5346045858
26	1	26	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	5098828824
27	1	27	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	5425115424
28	1	28	Mesken	Doğu	Sokak	2+1	64	5471396571
29	1	29	Mesken	Güney Ve Doğu	Üniversite Caddesi	1+1	48	5291210242
30	1	30	Mesken	Kuzey Ve Batı	Havuz Ve Cadde	1+1	48	5075836865
31	1	31	Mesken	Batı	Havuz	1+1	48	5347976440
32	1	32	Mesken	Batı	Havuz	1+1	48	5200566775
33	3	56	Mesken	Güney	Havuz	1+1	49	5484070056
34	3	57	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5411515769
35	3	58	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5150103140
36	3	59	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5401835359
37	3	60	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5375813242
38	3	61	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5356215235
39	3	62	Mesken	Güney Ve Batı	Çift Havuz	1+1	66	5351671796
40	3	63	Mesken	Kuzey Ve Batı	Havuz Ve Sokak	1+1	65	5081427386
41	3	64	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	48	5217291003
42	3	65	Mesken	Kuzey	Sokak	2+1	64	5263170234
43	3	66	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5261305394
44	3	67	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5168240231
45	3	68	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5253167232
46	3	69	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	5253534472
47	3	70	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	5192930443
48	3	71	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Sokak	1+1	48	5254883266
49	3	72	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	5334145108
50	3	73	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	5199760264
51	3	74	Mesken	Doğu	Sokak	2+1	64	5373630424
52	3	75	Mesken	Güney Ve Doğu	Üniversite Caddesi	1+1	48	5032242132
53	3	76	Mesken	Güney Ve Batı	Havuz Ve Cadde	1+1	48	5250203576
54	3	77	Mesken	Batı	Havuz	1+1	48	5340287076
55	3	78	Mesken	Batı	Havuz	1+1	48	5324517001
56	5	106	Mesken	Güney Ve Batı	Çift Havuz	1+1	77	5327703863
57	5	107	Mesken	Kuzey Ve Batı	Havuz Ve Sokak	1+1	65	5239800070
58	5	110	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5316659712
59	5	111	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5252609432
60	5	112	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5407149763
61	5	114	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	5123636531
62	5	117	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	5414579879
63	5	118	Mesken	Doğu	Sokak	2+1	64	5172003724
64	5	121	Mesken	Batı	Havuz	1+1	48	5141744820
65	5	122	Mesken	Batı	Havuz	1+1	48	5433434866
66	7	144	Mesken	Güney	Havuz	1+1	49	5384110051
67	7	145	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5011227518
68	7	146	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5113526775
69	7	147	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5106520736
70	7	148	Mesken	Güney Ve Batı	Çift Havuz	1+1	76	5348686006
71	7	149	Mesken	Kuzey Ve Batı	Havuz Ve Sokak	1+1	65	5245314439
72	7	150	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	48	5495038696
73	7	151	Mesken	Kuzey	Sokak	2+1	64	5166069806
74	7	152	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5164168618
75	7	153	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5104256945
76	7	154	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	5226309499
77	7	155	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	5099130311
78	7	156	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	5014502859
79	7	157	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Sokak	1+1	48	5226330792
80	7	158	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	5230227760
81	7	159	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	5336059190
82	7	160	Mesken	Doğu	Sokak	2+1	64	5071130313

83	7	161	Mesken	Güney Ve Doğu	Üniversite Caddesi	1+1	48	5258987295
84	7	162	Mesken	Güney Ve Batı	Havuz Ve Cadde	1+1	48	5499794682
85	7	163	Mesken	Batı	Havuz	1+1	48	5220132392
86	7	164	Mesken	Batı	Havuz	1+1	48	5355728196
87	9	186	Mesken	Güney	Havuz	1+1	49	5245190524
88	9	187	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	5405751214
89	9	188	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	2618263913
90	9	189	Mesken	Güney	Havuz	1+1	48	2658159195
91	9	190	Mesken	Güney Ve Batı	Çift Havuz	1+1	76	2688461827
92	9	191	Mesken	Kuzey Ve Batı	Havuz Ve Sokak	1+1	65	2728657897
93	9	192	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	48	2752058582
94	9	193	Mesken	Kuzey	Sokak	2+1	64	2783256726
95	9	194	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	2813557424
96	9	195	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	2844153862
97	9	196	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	47	3292337569
98	9	197	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	3308537244
99	9	198	Mesken	Kuzey	Sokak	1+1	49	2875351401
100	9	199	Mesken	Kuzey Ve Doğu	Sokak	1+1	48	2905653867
101	9	200	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	2936552104
102	9	201	Mesken	Doğu	Sokak	1+1	48	2968351045
103	9	202	Mesken	Doğu	Sokak	2+1	64	2998651471
104	9	203	Mesken	Güney Ve Doğu	Üniversite Caddesi	1+1	48	3030448512
105	9	204	Mesken	Güney Ve Batı	Havuz Ve Cadde	1+1	48	3063446391
106	9	205	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	48	3091646095
107	9	206	Mesken	Doğu	Havuz	1+1	48	3115946661
108	Zemin	212	Dükkan	Kuzey	Sokak		45,8	3140247227
109	Zemin	213	Dükkan	Kuzey	Sokak		45,8	3164547793
110	Zemin	214	Dükkan	Kuzey	Sokak		47,4	3188848359
111	Zemin	216	Dükkan	Doğu	Sokak		58,4	3213148925
112	Zemin	217	Dükkan	Doğu	Sokak		45,8	3237449491
113	Zemin	218	Dükkan	Doğu	Sokak		45,8	3261750057
114	Zemin	219	Dükkan	Doğu	Sokak		46,7	3286050623

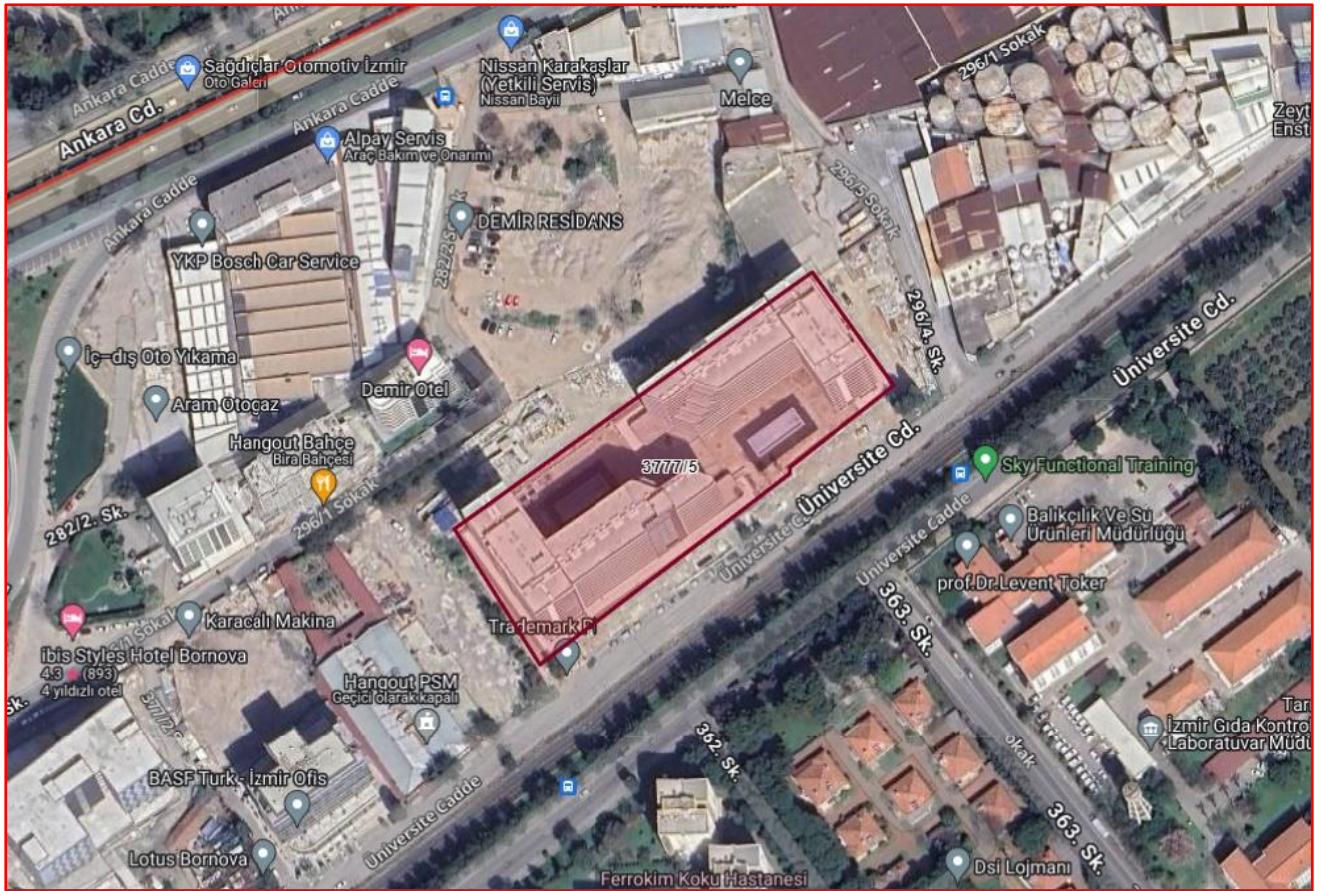
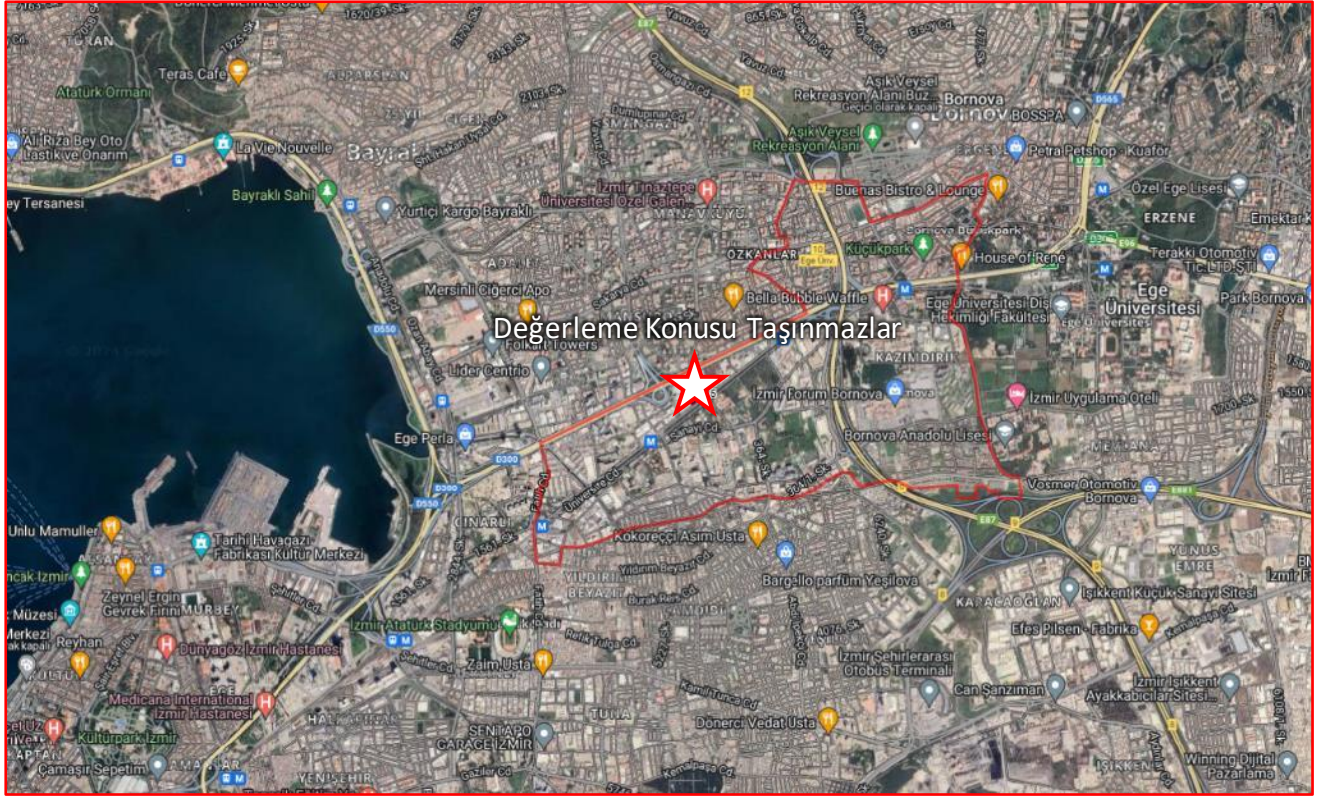
4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu bağımsız bölüme ait ilk yapı ruhsatı, tadilat ruhsatları, isim değişikliği ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın kat irtifakına esas onaylı 31.03.2021 tarihli mimari projesi TKGM Webtapu sisteminde ve Belediye arşivinde incelenmiştir. 26.01.2024 tarihli tadilatlı mimari proje sadece Bornova Belediyesi arşivinde görülmüştür. Taşınmazların yasal süreçlerinin tamamlanabilmesi için tadilatlı mimari projenin tapuya tescil edilmesi ve cins değişikliği işlemi yapılarak kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

TKGM Webtapu sistemindeki projede 1,2,3. ve 7,8,9. Katlar tek kat olarak yüklenmiş ve kat planları üzerinde belirtilen bağımsız bölüm numaraları mevcut durum ile uyuşmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konum tespiti Bornova Belediyesi'nde incelenen numarataj krokisine göre yapılmış olup numarataj krokisinin veya kat planları üzerinde numaralandırma yapılmış 26.01.2024 tarihli tadilatlı mimari projenin tapuya tescil edilmesi gerekmektedir.

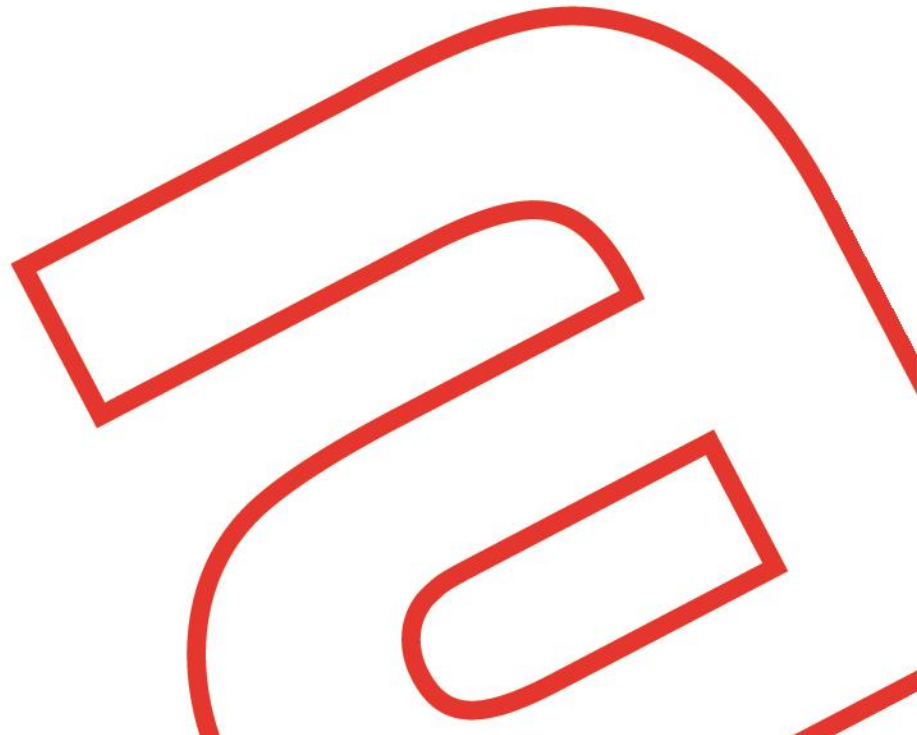
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kazımdırık Mahallesi, Üniversite Caddesi, No: 84-84/1 Bornova/İZMİR adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, Ege Üniversitesi Hastanesi civarından Üniversite Caddesi üzerinden batı istikametinde yaklaşık 1,60 km gidildiğinde sağ taraftan sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Üniversite Caddesi üzerinde yer almakta olup tercih edilen bir bölgede konumlanmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde Ege Üniversitesi ve Hastanesi, Forum Bornova, Park 414, Tepecik Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İzmir Atatürk Stadyumu, Yaşar Üniversitesi, 3.Sanayi Sitesi ve benzer nitelikte bloklu rezidans yapılar bulunmaktadır. Konu taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatça sağlanmaktadır.



5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur ise, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlayabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" 'dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir."

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

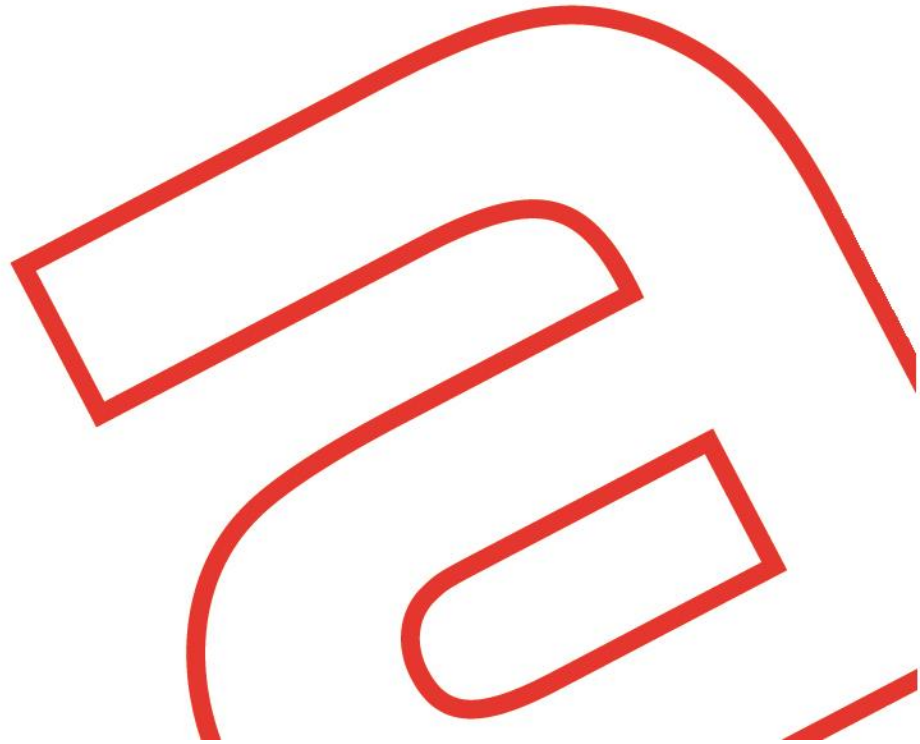
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımları “Konut ve Dükkan” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.1.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Değerleme 210 Adet Konut ve 12 adet Dükkan vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

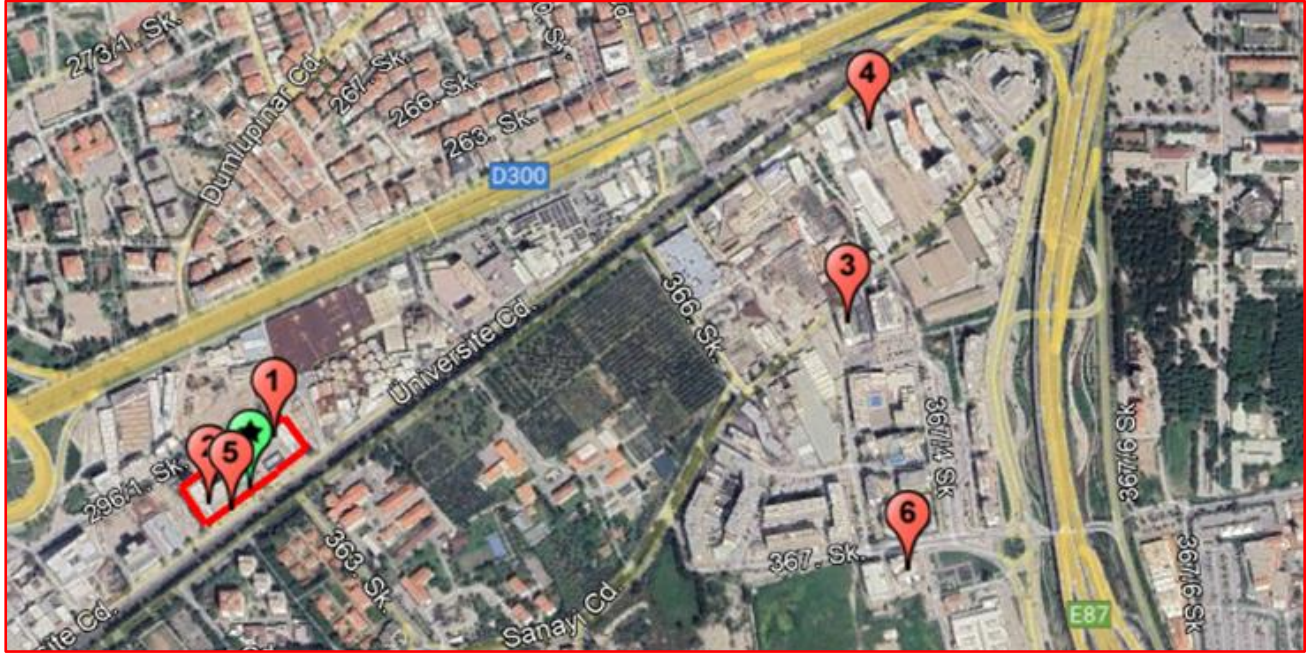
SATILIK KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Daire Tipi	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Trademark Pi sitesinde 60 m ² alanlı olduğu beyan edilen, projesine göre 47m ² brüt alana sahip, havuz cepheli, 5. kat 1+1 mesken 4.450.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Office 88- 0532 371 37 48)	1+1	47	4.450.000	94.681	4.300.000	91.489
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın Gümüş Vivora sitesinde, 60 m ² olduğu beyan edilen, 7 katlı binanın 7. katında yer alan 1+1 mesken 3.950.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Ergüven Emlak- 0554 929 35 94)	1+1	45	3.950.000	87.778	3.800.000	84.444
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın Mia Suites sitesinde 55 m ² olduğu beyan edilen 11. kat 1+1 mesken 4.300.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Prime Gayrimenkul- 0534 013 14 40)	1+1	45	4.300.000	95.556	4.100.000	91.111
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Trademark Pi sitesinde 80 m ² alanlı olduğu beyan edilen, projesine göre 60m ² brüt alana sahip, doğu cepheli, 4. kat 2+1 mesken 5.300.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Yön Gayrimenkul- 05531 287 33 31)	2+1	60	5.300.000	88.333	5.100.000	85.000
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Allways Bornova sitesinde 60 m ² olduğu beyan edilen 5. kat 2+1 mesken 4.100.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker 360- 0531 902 22 61)	2+1	45	4.100.000	91.111	3.900.000	86.667

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	91.489	84.444	91.111	85.000	86.667
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Şerefiyesi (%)	-5%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	5%	5%
Kat Şerefiyesi (%)	0%	10%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	86.915	92.889	91.111	89.250	91.000
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	90.000				

Satılık Konutlara İlişkin Emsal Haritası**Satılık Dükkan Emsalleri**

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Bornova My Via sitesinde, 137 m ² olduğu beyan edilen ancak 110 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 17.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Era Yaz Gayrimenkul- 0539 790 33 57)	110	17.000.000	154.545	16.000.000	145.455
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Folkart Life sitesinde, 67 m ² kapalı alan olduğu beyan edilen ancak 55 m ² olduğu düşünülen aynı zamanda 40 m ² ön kullanım alanı olduğu belirtilen dükkan 11.900.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Ön kullanım alanı 1/4 oranında indirgenmiştir. (On Türkiye- Tepekule Gayrimenkul - 0506 315 87 20)	65	10.300.000	158.462	10.000.000	153.846
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Folkart Incity sitesinde, 100 m ² olduğu beyan edilen ancak 80 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 13.900.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Teok Gayrimenkul- 0546 551 35 21)	80	13.900.000	173.750	13.250.000	165.625
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Gümüş Vivora sitesinde, 120 m ² olduğu beyan edilen ancak 90 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 14.950.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Life Gayrimenkul - 0533 543 90 24)	90	14.950.000	166.111	14.250.000	158.333

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	145.455	153.846	165.625	158.333
Konum Şerefiyesi (%)	0%	10%	-5%	5%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	15%	0%	5%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	167.273	169.231	165.625	182.083
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	170.000			

Satılık Dükkanlara İlişkin Harita

Sonuç: Bölgede yapılan araştırmalarda bölgede faaliyet gösteren emlakçılarla benzer niteliklere sahip taşınmazlar hakkında bilgiler alınarak piyasa araştırılması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerdeki konutların m² birim satış değerlerinin **85.000-95.000-TL** aralığında, dükkanların birim m² değeri olarak **145.000-170.000 TL** aralığında olduğu belirlenmiştir. Taşınmazların konumu, cephesi ve büyüklüğüne göre emsallerinin m² değerleri değerlendirme konusu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal konutlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

A BLOK MESKEN DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Kat	BB No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Büyüklik Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Cephe Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (~TL)
1	2	36	Mesken	49,00	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.675.000
2	2	37	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.580.000
3	2	38	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.580.000
4	2	39	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.580.000
5	2	40	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.580.000
6	2	41	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.580.000
7	2	42	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.580.000
8	2	43	Mesken	66,00	-2%	-2%	4%	7%	7%	96.300	6.355.000
9	2	44	Mesken	65,00	-2%	-2%	3%	4%	3%	92.700	6.025.000
10	2	45	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	3%	3%	92.700	4.450.000
11	2	46	Mesken	64,00	-2%	-2%	2%	3%	1%	90.900	5.820.000
12	2	47	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	3%	3%	92.700	4.450.000
13	2	48	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	3%	3%	92.700	4.450.000
14	2	49	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	3%	3%	92.700	4.450.000
15	2	50	Mesken	47,40	0%	-2%	2%	3%	3%	92.700	4.395.000
16	2	51	Mesken	49,00	0%	-2%	2%	3%	3%	92.700	4.540.000
17	2	52	Mesken	49,00	0%	-2%	2%	3%	3%	92.700	4.540.000
18	2	53	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	3%	3%	92.700	4.450.000
19	2	54	Mesken	47,40	0%	-2%	0%	0%	-2%	88.200	4.180.000
20	2	55	Mesken	47,40	0%	-2%	0%	0%	-2%	88.200	4.180.000
21	2	56	Mesken	64,20	-2%	-2%	0%	0%	-4%	86.400	5.545.000
22	2	57	Mesken	47,40	0%	-2%	0%	0%	-2%	88.200	4.180.000
23	2	58	Mesken	48,30	0%	-2%	2%	0%	0%	90.000	4.345.000
24	2	59	Mesken	48,20	0%	-2%	4%	5%	7%	96.300	4.640.000

25	2	60	Mesken	47,30	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.510.000
26	2	61	Mesken	47,40	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.520.000
27	2	62	Mesken	47,00	0%	-2%	3%	5%	6%	95.400	4.485.000
28	4	90	Mesken	49,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.765.000
29	4	91	Mesken	48,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.665.000
30	4	92	Mesken	48,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.665.000
31	4	93	Mesken	48,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.665.000
32	4	94	Mesken	48,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.665.000
33	4	95	Mesken	48,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.665.000
34	4	96	Mesken	105,00	-7%	0%	4%	7%	4%	93.600	9.830.000
35	4	97	Mesken	65,00	-2%	0%	3%	4%	5%	94.500	6.145.000
36	4	98	Mesken	48,00	0%	0%	2%	3%	5%	94.500	4.535.000
37	4	99	Mesken	64,00	-2%	0%	2%	3%	3%	92.700	5.935.000
38	4	100	Mesken	48,00	0%	0%	2%	3%	5%	94.500	4.535.000
39	4	101	Mesken	48,00	0%	0%	2%	3%	5%	94.500	4.535.000
40	4	102	Mesken	48,00	0%	0%	2%	3%	5%	94.500	4.535.000
41	4	103	Mesken	48,00	0%	0%	2%	3%	5%	94.500	4.535.000
42	4	104	Mesken	49,00	0%	0%	2%	3%	5%	94.500	4.630.000
43	4	105	Mesken	49,00	0%	0%	2%	3%	5%	94.500	4.630.000
44	4	106	Mesken	48,00	0%	0%	2%	3%	5%	94.500	4.535.000
45	4	107	Mesken	47,00	0%	0%	0%	0%	0%	90.000	4.230.000
46	4	108	Mesken	47,00	0%	0%	0%	0%	0%	90.000	4.230.000
47	4	109	Mesken	64,00	-2%	0%	0%	0%	-2%	88.200	5.645.000
48	4	110	Mesken	47,00	0%	0%	0%	0%	0%	90.000	4.230.000
49	4	111	Mesken	48,00	0%	0%	2%	0%	2%	91.800	4.405.000
50	4	112	Mesken	48,00	0%	0%	4%	5%	9%	98.100	4.710.000
51	4	113	Mesken	47,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.570.000
52	4	114	Mesken	47,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.570.000
53	4	115	Mesken	47,00	0%	0%	3%	5%	8%	97.200	4.570.000
54	6	142	Mesken	49,00	0%	2%	3%	5%	10%	99.000	4.850.000
55	6	143	Mesken	48,00	0%	2%	3%	5%	10%	99.000	4.750.000
56	6	144	Mesken	48,00	0%	2%	3%	5%	10%	99.000	4.750.000
57	6	145	Mesken	48,00	0%	2%	3%	5%	10%	99.000	4.750.000
58	6	146	Mesken	48,00	0%	2%	3%	5%	10%	99.000	4.750.000
59	6	147	Mesken	105,00	-7%	2%	4%	7%	6%	95.400	10.015.000
60	6	148	Mesken	65,00	-2%	2%	3%	4%	7%	96.300	6.260.000
61	6	149	Mesken	47,00	0%	2%	2%	3%	7%	96.300	4.525.000
62	6	150	Mesken	64,00	-2%	2%	2%	3%	5%	94.500	6.050.000
63	6	151	Mesken	48,00	0%	2%	2%	3%	7%	96.300	4.620.000
64	6	152	Mesken	48,00	0%	2%	2%	3%	7%	96.300	4.620.000
65	6	153	Mesken	48,00	0%	2%	2%	3%	7%	96.300	4.620.000
66	6	154	Mesken	48,00	0%	2%	2%	3%	7%	96.300	4.620.000
67	6	155	Mesken	49,00	0%	2%	2%	3%	7%	96.300	4.720.000
68	6	156	Mesken	49,00	0%	2%	2%	3%	7%	96.300	4.720.000
69	6	157	Mesken	48,00	0%	2%	2%	3%	7%	96.300	4.620.000
70	6	158	Mesken	47,00	0%	2%	0%	0%	2%	91.800	4.315.000
71	6	159	Mesken	47,00	0%	2%	0%	0%	2%	91.800	4.315.000
72	6	160	Mesken	64,00	-2%	2%	0%	0%	0%	90.000	5.760.000
73	6	161	Mesken	47,00	0%	2%	0%	0%	2%	91.800	4.315.000
74	6	162	Mesken	48,00	0%	2%	2%	0%	4%	93.600	4.495.000
75	6	163	Mesken	48,00	0%	2%	4%	5%	11%	99.900	4.795.000
76	6	164	Mesken	47,00	0%	2%	3%	5%	10%	99.000	4.655.000
77	6	165	Mesken	47,00	0%	2%	3%	5%	10%	99.000	4.655.000
78	6	166	Mesken	47,00	0%	2%	3%	5%	10%	99.000	4.655.000
79	8	192	Mesken	49,00	0%	3%	3%	5%	11%	99.900	4.895.000
80	8	193	Mesken	48,00	0%	3%	3%	5%	11%	99.900	4.795.000
81	8	194	Mesken	48,00	0%	3%	3%	5%	11%	99.900	4.795.000
82	8	195	Mesken	48,00	0%	3%	3%	5%	11%	99.900	4.795.000
83	8	196	Mesken	48,00	0%	3%	3%	5%	11%	99.900	4.795.000
84	8	197	Mesken	82,00	-5%	3%	4%	7%	9%	98.100	8.045.000
85	8	198	Mesken	65,00	-2%	3%	3%	4%	8%	97.200	6.320.000
86	8	199	Mesken	47,00	0%	3%	2%	3%	8%	97.200	4.570.000
87	8	200	Mesken	64,00	-2%	3%	2%	3%	6%	95.400	6.105.000
88	8	201	Mesken	48,00	0%	3%	2%	3%	8%	97.200	4.665.000
89	8	202	Mesken	48,00	0%	3%	2%	3%	8%	97.200	4.665.000
90	8	203	Mesken	48,00	0%	3%	2%	3%	8%	97.200	4.665.000
91	8	204	Mesken	48,00	0%	3%	2%	3%	8%	97.200	4.665.000
92	8	205	Mesken	49,00	0%	3%	2%	3%	8%	97.200	4.765.000

93	8	206	Mesken	49,00	0%	3%	2%	3%	8%	97.200	4.765.000
94	8	207	Mesken	48,00	0%	3%	2%	3%	8%	97.200	4.665.000
95	8	208	Mesken	47,00	0%	3%	0%	0%	3%	92.700	4.355.000
96	8	209	Mesken	47,00	0%	3%	0%	0%	3%	92.700	4.355.000
97	8	210	Mesken	64,00	-2%	3%	0%	0%	1%	90.900	5.820.000
98	8	211	Mesken	47,00	0%	3%	0%	0%	3%	92.700	4.355.000
99	8	212	Mesken	48,00	0%	3%	2%	0%	5%	94.500	4.535.000
100	8	213	Mesken	48,00	0%	3%	4%	5%	12%	100.800	4.840.000
101	8	214	Mesken	47,00	0%	3%	3%	5%	11%	99.900	4.695.000
102	8	215	Mesken	47,00	0%	3%	3%	5%	11%	99.900	4.695.000
103	8	216	Mesken	47,00	0%	3%	3%	5%	11%	99.900	4.695.000
Toplam Pazar Değeri										503.810.000	

A BLOK DÜKKAN DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Kat	BB No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Büyüklik Şerefiyesi	Cephe Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Toplam Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (~TL)
1	Zemin	242	Dükkân	71,00	-5%	0%	10%	5%	178.500	12.675.000
2	Zemin	243	Dükkân	41,00	0%	0%	10%	10%	187.000	7.665.000
3	Zemin	244	Dükkân	43,00	0%	0%	0%	0%	170.000	7.310.000
4	Zemin	245	Dükkân	58,00	0%	0%	0%	0%	170.000	9.860.000
5	Zemin	246	Dükkân	45,40	0%	0%	0%	0%	170.000	7.720.000
Toplam Pazar Değeri										45.230.000

B BLOK MESKEN DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Kat	BB No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Büyüklik Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Cephe Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (~TL)
1	Zemin	1	Mesken	48,00	0%	-5%	2%	4%	1%	90.900	4.365.000
2	Zemin	2	Mesken	47,60	0%	-5%	0%	5%	0%	90.000	4.285.000
3	Zemin	3	Mesken	47,60	0%	-5%	0%	5%	0%	90.000	4.285.000
4	Zemin	4	Mesken	49,10	0%	-5%	2%	5%	2%	91.800	4.505.000
5	Zemin	5	Mesken	47,60	0%	-5%	2%	5%	2%	91.800	4.370.000
6	Zemin	6	Mesken	47,60	0%	-5%	2%	5%	2%	91.800	4.370.000
7	Zemin	7	Mesken	47,60	0%	-5%	2%	5%	2%	91.800	4.370.000
8	Zemin	8	Mesken	47,60	0%	-5%	2%	5%	2%	91.800	4.370.000
9	Zemin	9	Mesken	50,00	0%	-5%	2%	5%	2%	91.800	4.590.000
10	1	10	Mesken	49,00	0%	-2%	2%	5%	5%	94.500	4.630.000
11	1	11	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	5%	5%	94.500	4.535.000
12	1	12	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	5%	5%	94.500	4.535.000
13	1	13	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	5%	5%	94.500	4.535.000
14	1	14	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	5%	5%	94.500	4.535.000
15	1	15	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	5%	5%	94.500	4.535.000
16	1	16	Mesken	66,00	-2%	-2%	2%	7%	5%	94.500	6.235.000
17	1	17	Mesken	65,00	-2%	-2%	2%	3%	1%	90.900	5.910.000
18	1	18	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	0%	1%	90.900	4.365.000
19	1	19	Mesken	64,00	-2%	-2%	3%	0%	-1%	89.100	5.700.000
20	1	20	Mesken	47,00	0%	-2%	3%	0%	1%	90.900	4.270.000
21	1	21	Mesken	47,00	0%	-2%	3%	0%	1%	90.900	4.270.000
22	1	22	Mesken	47,00	0%	-2%	3%	0%	1%	90.900	4.270.000
23	1	23	Mesken	49,00	0%	-2%	3%	0%	1%	90.900	4.455.000
24	1	24	Mesken	49,00	0%	-2%	3%	0%	1%	90.900	4.455.000
25	1	25	Mesken	48,00	0%	-2%	4%	0%	2%	91.800	4.405.000
26	1	26	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	0%	1%	90.900	4.365.000
27	1	27	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	0%	1%	90.900	4.365.000
28	1	28	Mesken	64,00	-2%	-2%	3%	0%	-1%	89.100	5.700.000
29	1	29	Mesken	48,00	0%	-2%	3%	3%	4%	93.600	4.495.000
30	1	30	Mesken	48,00	0%	-2%	2%	4%	4%	93.600	4.495.000
31	1	31	Mesken	48,00	0%	-2%	0%	5%	3%	92.700	4.450.000
32	1	32	Mesken	48,00	0%	-2%	0%	5%	3%	92.700	4.450.000
33	3	56	Mesken	49,00	0%	0%	2%	5%	7%	96.300	4.720.000
34	3	57	Mesken	48,00	0%	0%	2%	5%	7%	96.300	4.620.000
35	3	58	Mesken	48,00	0%	0%	2%	5%	7%	96.300	4.620.000
36	3	59	Mesken	48,00	0%	0%	2%	5%	7%	96.300	4.620.000
37	3	60	Mesken	48,00	0%	0%	2%	5%	7%	96.300	4.620.000
38	3	61	Mesken	48,00	0%	0%	2%	5%	7%	96.300	4.620.000
39	3	62	Mesken	66,00	-2%	0%	2%	7%	7%	96.300	6.355.000
40	3	63	Mesken	65,00	-2%	0%	2%	3%	3%	92.700	6.025.000

41	3	64	Mesken	48,00	0%	0%	3%	0%	3%	92.700	4.450.000
42	3	65	Mesken	64,00	-2%	0%	3%	0%	1%	90.900	5.820.000
43	3	66	Mesken	47,00	0%	0%	3%	0%	3%	92.700	4.355.000
44	3	67	Mesken	47,00	0%	0%	3%	0%	3%	92.700	4.355.000
45	3	68	Mesken	47,00	0%	0%	3%	0%	3%	92.700	4.355.000
46	3	69	Mesken	49,00	0%	0%	3%	0%	3%	92.700	4.540.000
47	3	70	Mesken	49,00	0%	0%	3%	0%	3%	92.700	4.540.000
48	3	71	Mesken	48,00	0%	0%	4%	0%	4%	93.600	4.495.000
49	3	72	Mesken	48,00	0%	0%	3%	0%	3%	92.700	4.450.000
50	3	73	Mesken	48,00	0%	0%	3%	0%	3%	92.700	4.450.000
51	3	74	Mesken	64,00	-2%	0%	3%	0%	1%	90.900	5.820.000
52	3	75	Mesken	48,00	0%	0%	3%	3%	6%	95.400	4.580.000
53	3	76	Mesken	48,00	0%	0%	2%	4%	6%	95.400	4.580.000
54	3	77	Mesken	48,00	0%	0%	0%	5%	5%	94.500	4.535.000
55	3	78	Mesken	48,00	0%	0%	0%	5%	5%	94.500	4.535.000
56	5	106	Mesken	77,00	-2%	1%	2%	7%	8%	97.200	7.485.000
57	5	107	Mesken	65,00	-2%	1%	2%	3%	4%	93.600	6.085.000
58	5	110	Mesken	47,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.400.000
59	5	111	Mesken	47,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.400.000
60	5	112	Mesken	47,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.400.000
61	5	114	Mesken	49,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.585.000
62	5	117	Mesken	48,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.495.000
63	5	118	Mesken	64,00	-2%	1%	3%	0%	2%	91.800	5.875.000
64	5	121	Mesken	48,00	0%	1%	0%	5%	6%	95.400	4.580.000
65	5	122	Mesken	48,00	0%	1%	0%	5%	6%	95.400	4.580.000
66	7	144	Mesken	49,00	0%	3%	2%	5%	10%	99.000	4.850.000
67	7	145	Mesken	48,00	0%	3%	2%	5%	10%	99.000	4.750.000
68	7	146	Mesken	48,00	0%	3%	2%	5%	10%	99.000	4.750.000
69	7	147	Mesken	48,00	0%	3%	2%	5%	10%	99.000	4.750.000
70	7	148	Mesken	76,00	-2%	3%	2%	7%	10%	99.000	7.525.000
71	7	149	Mesken	65,00	-2%	3%	2%	3%	6%	95.400	6.200.000
72	7	150	Mesken	48,00	0%	3%	3%	0%	6%	95.400	4.580.000
73	7	151	Mesken	64,00	-2%	3%	3%	0%	4%	93.600	5.990.000
74	7	152	Mesken	47,00	0%	3%	3%	0%	6%	95.400	4.485.000
75	7	153	Mesken	47,00	0%	3%	3%	0%	6%	95.400	4.485.000
76	7	154	Mesken	47,00	0%	3%	3%	0%	6%	95.400	4.485.000
77	7	155	Mesken	49,00	0%	3%	3%	0%	6%	95.400	4.675.000
78	7	156	Mesken	49,00	0%	3%	3%	0%	6%	95.400	4.675.000
79	7	157	Mesken	48,00	0%	3%	4%	0%	7%	96.300	4.620.000
80	7	158	Mesken	48,00	0%	3%	3%	0%	6%	95.400	4.580.000
81	7	159	Mesken	48,00	0%	3%	3%	0%	6%	95.400	4.580.000
82	7	160	Mesken	64,00	-2%	3%	3%	0%	4%	93.600	5.990.000
83	7	161	Mesken	48,00	0%	3%	3%	3%	9%	98.100	4.710.000
84	7	162	Mesken	48,00	0%	3%	2%	4%	9%	98.100	4.710.000
85	7	163	Mesken	48,00	0%	3%	0%	5%	8%	97.200	4.665.000
86	7	164	Mesken	48,00	0%	3%	0%	5%	8%	97.200	4.665.000
87	9	186	Mesken	49,00	0%	1%	2%	5%	8%	97.200	4.765.000
88	9	187	Mesken	48,00	0%	1%	2%	5%	8%	97.200	4.665.000
89	9	188	Mesken	48,00	0%	1%	2%	5%	8%	97.200	4.665.000
90	9	189	Mesken	48,00	0%	1%	2%	5%	8%	97.200	4.665.000
91	9	190	Mesken	76,00	-2%	1%	2%	7%	8%	97.200	7.385.000
92	9	191	Mesken	65,00	-2%	1%	2%	3%	4%	93.600	6.085.000
93	9	192	Mesken	48,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.495.000
94	9	193	Mesken	64,00	-2%	1%	3%	0%	2%	91.800	5.875.000
95	9	194	Mesken	47,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.400.000
96	9	195	Mesken	47,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.400.000
97	9	196	Mesken	47,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.400.000
98	9	197	Mesken	49,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.585.000
99	9	198	Mesken	49,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.585.000
100	9	199	Mesken	48,00	0%	1%	4%	0%	5%	94.500	4.535.000
101	9	200	Mesken	48,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.495.000
102	9	201	Mesken	48,00	0%	1%	3%	0%	4%	93.600	4.495.000
103	9	202	Mesken	64,00	-2%	1%	3%	0%	2%	91.800	5.875.000
104	9	203	Mesken	48,00	0%	1%	3%	3%	7%	96.300	4.620.000
105	9	204	Mesken	48,00	0%	1%	2%	4%	7%	96.300	4.620.000
106	9	205	Mesken	48,00	0%	1%	3%	5%	9%	98.100	4.710.000
107	9	206	Mesken	48,00	0%	1%	3%	5%	9%	98.100	4.710.000
Toplam Pazar Değeri										516.165.000	

B BLOK DÜKKAN DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Kat	BB No	Nitelik	BB Brüt Alan (m ²)	Büyüklik Şerefiyesi	Cephe Şerefiyesi	Toplam Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (~TL)
1	Zemin	212	Dükkân	45,80	5%	-10%	-5%	161.500	7.395.000
2	Zemin	213	Dükkân	45,80	5%	-10%	-5%	161.500	7.395.000
3	Zemin	214	Dükkân	47,40	5%	-10%	-5%	161.500	7.655.000
4	Zemin	216	Dükkân	58,40	5%	-5%	0%	170.000	9.930.000
5	Zemin	217	Dükkân	45,80	5%	-5%	0%	170.000	7.785.000
6	Zemin	218	Dükkân	45,80	5%	-5%	0%	170.000	7.785.000
7	Zemin	219	Dükkân	46,70	5%	-5%	0%	170.000	7.940.000
Toplam Pazar Değeri									55.885.000

Pazar Yaklaşımına göre değerleme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU

Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (TL)
A Blok 103 Adet Konut	503.810.000
A Blok 5 Adet Dükkan	45.230.000
B Blok 107 Adet Konut	516.165.000
B Blok 7 Adet Dükkan	55.885.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	1.121.090.000

Değerleme konusu 222 adet bağımsız bölümün “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam pazar değeri **1.121.090.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere bölgedeki kiralık benzer taşınmazlar için kira piyasası analizi yapılmış olup piyasadan elde edilen veriler aşağıda belirtilmiştir.

Kiralık Konut Emsalleri

No	Açıklama	Tip	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	PPD Değer (TL/Ay)	PPD Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Trademark Pi sitesinde 60 m ² alanlı olduğu beyan edilen, projesine göre 47m ² brüt alanlı, 1. kat, 1+1 eşyalı mesken 25.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Office 88- 0532 371 37 48)	1+1	49	25.000	510	21.000	429
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Trademark Pi sitesinde 60 m ² alanlı olduğu beyan edilen, projesine göre 47m ² brüt alana sahip, 4. kat, 1+1 havuz cepheli, eşyalı mesken 30.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Alesta Viya Orsa- 0543 386 61 10)	1+1	47	30.000	638	25.000	532
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın Galata Residence sitesinde 55 m ² olduğu beyan edilen 6. kat 1+1 mesken 22.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Turyap Bornova Çamdibi- 0533 310 22 23)	1+1	50	22.000	440	20.000	400
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Park Yaşam Bornova sitesinde 43 m ² olduğu beyan edilen 5. kat 1+1 mesken 20.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Coldwell Banker Plus - 0535 815 62 24)	1+1	40	20.000	500	18.000	450

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	429	532	400	450
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	-5%
Cephe Şerefiyesi(%)	0%	-5%	0%	-5%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	429	505	400	405
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	430			

*A Blok 107 no.lu bağımsız bölüme göre düzenlenmiştir.

Kiralık Konutlara İlişkin Emsal Haritası

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklerdeki kiralık konut emsalleri incelenmiş, değerlendirme konusu mesken vasıflı gayrimenkuller için m² birim kira değeri **430-TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Kiralık Dükkân Emsalleri

No	Açıklama	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	PPD Değer (TL/Ay)	PPD Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Trademark Pi sitesinde 100 m ² alan olduğu beyan edilen projesine göre 90 m ² brüt alanlı dükkân 90.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Alesta Viya Orsa- 0552 631 35 00)	90	90.000	1.000	80.000	889
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Trademark Pi sitesinde 35 m ² alana sahip dükkân 50.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Project Turkey Investment - 0506 165 49 00)	35	50.000	1.429	45.000	1.286
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Mia Suites sitesinde, 75 m ² kapalı alan olduğu beyan edilen ancak 65 m ² olduğu düşünülen dükkân 100.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Kroki Gayrimenkul- 0530 834 82 18)	65	100.000	1.538	90.000	1.385
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Avcılar Next sitesinde, 100 m ² kapalı alan olduğu beyan edilen ancak 90 m ² olduğu düşünülen dükkân 100.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Office Gayrimenkul Yatırım - 0543 245 30 17)	90	100.000	1.111	90.000	1.000

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	889	1.286	1.385	1.000
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	-25%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	-10%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	5%	-5%	0%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	933	1.093	1.038	1.000
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	1.000			

*A Blok 246 no.lu bağımsız bölüme göre düzenlenmiştir.

Kiralık Dükkanlara İlişkin Emsal Haritası

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklerdeki kiralık dükkan emsalleri incelenmiş, değerlendirme konusu dükkan vasıflı gayrimenkuller için m² birim kira değeri **1.000-TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

6.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.1.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konutlar için Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

***Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu 47 m² alanlı 1+1 konut aylık 21.000-TL bedelle kiralık olup satış değerinin 4.000.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 252.000-TL/Yıl /4.000.000 TL = 0,063

***Değerleme konusu taşınmazla yakın konumlu projede konumlu 45 m² alanlı 1+1 konut aylık 20.000-TL bedelle kiralık olup satış değerinin 4.250.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 240.000-TL/Yıl /4.250.000 TL = 0,056

Bölgedeki satılık konutlar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için **%6,00** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yapılan hesaplamalara göre değerlendirme konusu konut nitelikli taşınmazlardan 107 bağımsız bölüm numaralı mesken baz alınarak Birim Kira Değeri **430-TL/m²/Ay** olarak tespit edilmiştir. Yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanın pazar değeri tahmin edilmiş olup konut nitelikli taşınmazlar için oluşturulan şerefiyelendirilmiş değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

A BLOK MESKEN DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	BB Brüt Alan (m ²)	Toplam Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kap. Oranı	Pazar Değeri (TL)
1	A	2	36	Mesken	49,00	6%	477	23.373	280.476	6,00%	4.500.000
2	A	2	37	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
3	A	2	38	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
4	A	2	39	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
5	A	2	40	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
6	A	2	41	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
7	A	2	42	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
8	A	2	43	Mesken	66,00	7%	482	31.779	381.348	6,00%	6.100.000
9	A	2	44	Mesken	65,00	3%	464	30.128	361.530	6,00%	5.800.000
10	A	2	45	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
11	A	2	46	Mesken	64,00	1%	455	29.088	349.056	6,00%	5.600.000
12	A	2	47	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
13	A	2	48	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
14	A	2	49	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
15	A	2	50	Mesken	47,40	3%	464	21.970	263.639	6,00%	4.200.000
16	A	2	51	Mesken	49,00	3%	464	22.712	272.538	6,00%	4.300.000
17	A	2	52	Mesken	49,00	3%	464	22.712	272.538	6,00%	4.300.000
18	A	2	53	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
19	A	2	54	Mesken	47,40	-2%	441	20.903	250.841	6,00%	4.000.000
20	A	2	55	Mesken	47,40	-2%	441	20.903	250.841	6,00%	4.000.000
21	A	2	56	Mesken	64,20	-4%	432	27.734	332.813	6,00%	5.300.000
22	A	2	57	Mesken	47,40	-2%	441	20.903	250.841	6,00%	4.000.000
23	A	2	58	Mesken	48,30	0%	450	21.735	260.820	6,00%	4.200.000
24	A	2	59	Mesken	48,20	7%	482	23.208	278.500	6,00%	4.400.000
25	A	2	60	Mesken	47,30	6%	477	22.562	270.745	6,00%	4.300.000
26	A	2	61	Mesken	47,40	6%	477	22.610	271.318	6,00%	4.300.000
27	A	2	62	Mesken	47,00	6%	477	22.419	269.028	6,00%	4.300.000
28	A	4	90	Mesken	49,00	8%	486	23.814	285.768	6,00%	4.600.000
29	A	4	91	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
30	A	4	92	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
31	A	4	93	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
32	A	4	94	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
33	A	4	95	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
34	A	4	96	Mesken	105,00	4%	468	49.140	589.680	6,00%	9.400.000
35	A	4	97	Mesken	65,00	5%	473	30.713	368.550	6,00%	5.900.000
36	A	4	98	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000

37	A	4	99	Mesken	64,00	3%	464	29.664	355.968	6,00%	5.700.000
38	A	4	100	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
39	A	4	101	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
40	A	4	102	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
41	A	4	103	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
42	A	4	104	Mesken	49,00	5%	473	23.153	277.830	6,00%	4.400.000
43	A	4	105	Mesken	49,00	5%	473	23.153	277.830	6,00%	4.400.000
44	A	4	106	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
45	A	4	107	Mesken	47,00	0%	450	21.150	253.800	6,00%	4.000.000
46	A	4	108	Mesken	47,00	0%	450	21.150	253.800	6,00%	4.000.000
47	A	4	109	Mesken	64,00	-2%	441	28.224	338.688	6,00%	5.400.000
48	A	4	110	Mesken	47,00	0%	450	21.150	253.800	6,00%	4.000.000
49	A	4	111	Mesken	48,00	2%	459	22.032	264.384	6,00%	4.200.000
50	A	4	112	Mesken	48,00	9%	491	23.544	282.528	6,00%	4.500.000
51	A	4	113	Mesken	47,00	8%	486	22.842	274.104	6,00%	4.400.000
52	A	4	114	Mesken	47,00	8%	486	22.842	274.104	6,00%	4.400.000
53	A	4	115	Mesken	47,00	8%	486	22.842	274.104	6,00%	4.400.000
54	A	6	142	Mesken	49,00	10%	495	24.255	291.060	6,00%	4.600.000
55	A	6	143	Mesken	48,00	10%	495	23.760	285.120	6,00%	4.500.000
56	A	6	144	Mesken	48,00	10%	495	23.760	285.120	6,00%	4.500.000
57	A	6	145	Mesken	48,00	10%	495	23.760	285.120	6,00%	4.500.000
58	A	6	146	Mesken	48,00	10%	495	23.760	285.120	6,00%	4.500.000
59	A	6	147	Mesken	105,00	6%	477	50.085	601.020	6,00%	9.600.000
60	A	6	148	Mesken	65,00	7%	482	31.298	375.570	6,00%	6.000.000
61	A	6	149	Mesken	47,00	7%	482	22.631	271.566	6,00%	4.300.000
62	A	6	150	Mesken	64,00	5%	473	30.240	362.880	6,00%	5.800.000
63	A	6	151	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
64	A	6	152	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
65	A	6	153	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
66	A	6	154	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
67	A	6	155	Mesken	49,00	7%	482	23.594	283.122	6,00%	4.500.000
68	A	6	156	Mesken	49,00	7%	482	23.594	283.122	6,00%	4.500.000
69	A	6	157	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
70	A	6	158	Mesken	47,00	2%	459	21.573	258.876	6,00%	4.100.000
71	A	6	159	Mesken	47,00	2%	459	21.573	258.876	6,00%	4.100.000
72	A	6	160	Mesken	64,00	0%	450	28.800	345.600	6,00%	5.500.000
73	A	6	161	Mesken	47,00	2%	459	21.573	258.876	6,00%	4.100.000
74	A	6	162	Mesken	48,00	4%	468	22.464	269.568	6,00%	4.300.000
75	A	6	163	Mesken	48,00	11%	500	23.976	287.712	6,00%	4.600.000
76	A	6	164	Mesken	47,00	10%	495	23.265	279.180	6,00%	4.400.000
77	A	6	165	Mesken	47,00	10%	495	23.265	279.180	6,00%	4.400.000
78	A	6	166	Mesken	47,00	10%	495	23.265	279.180	6,00%	4.400.000
79	A	8	192	Mesken	49,00	11%	500	24.476	293.706	6,00%	4.700.000
80	A	8	193	Mesken	48,00	11%	500	23.976	287.712	6,00%	4.600.000
81	A	8	194	Mesken	48,00	11%	500	23.976	287.712	6,00%	4.600.000
82	A	8	195	Mesken	48,00	11%	500	23.976	287.712	6,00%	4.600.000
83	A	8	196	Mesken	48,00	11%	500	23.976	287.712	6,00%	4.600.000
84	A	8	197	Mesken	82,00	9%	491	40.221	482.652	6,00%	7.700.000
85	A	8	198	Mesken	65,00	8%	486	31.590	379.080	6,00%	6.000.000
86	A	8	199	Mesken	47,00	8%	486	22.842	274.104	6,00%	4.400.000
87	A	8	200	Mesken	64,00	6%	477	30.528	366.336	6,00%	5.800.000
88	A	8	201	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
89	A	8	202	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
90	A	8	203	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
91	A	8	204	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
92	A	8	205	Mesken	49,00	8%	486	23.814	285.768	6,00%	4.600.000
93	A	8	206	Mesken	49,00	8%	486	23.814	285.768	6,00%	4.600.000
94	A	8	207	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
95	A	8	208	Mesken	47,00	3%	464	21.785	261.414	6,00%	4.200.000
96	A	8	209	Mesken	47,00	3%	464	21.785	261.414	6,00%	4.200.000
97	A	8	210	Mesken	64,00	1%	455	29.088	349.056	6,00%	5.600.000
98	A	8	211	Mesken	47,00	3%	464	21.785	261.414	6,00%	4.200.000
99	A	8	212	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
100	A	8	213	Mesken	48,00	12%	504	24.192	290.304	6,00%	4.600.000
101	A	8	214	Mesken	47,00	11%	500	23.477	281.718	6,00%	4.500.000
102	A	8	215	Mesken	47,00	11%	500	23.477	281.718	6,00%	4.500.000
103	A	8	216	Mesken	47,00	11%	500	23.477	281.718	6,00%	4.500.000
Toplam Pazar Değeri										482.000.000	

B BLOK MESKEN DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	BB Brüt Alan (m ²)	Toplam Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kap. Oranı	Pazar Değeri (TL)
1	B	ZEMİN	1	Mesken	48,00	1%	455	21.816	261.792	6,00%	4.200.000
2	B	ZEMİN	2	Mesken	47,60	0%	450	21.420	257.040	6,00%	4.100.000
3	B	ZEMİN	3	Mesken	47,60	0%	450	21.420	257.040	6,00%	4.100.000
4	B	ZEMİN	4	Mesken	49,10	2%	459	22.537	270.443	6,00%	4.300.000
5	B	ZEMİN	5	Mesken	47,60	2%	459	21.848	262.181	6,00%	4.200.000
6	B	ZEMİN	6	Mesken	47,60	2%	459	21.848	262.181	6,00%	4.200.000
7	B	ZEMİN	7	Mesken	47,60	2%	459	21.848	262.181	6,00%	4.200.000
8	B	ZEMİN	8	Mesken	47,60	2%	459	21.848	262.181	6,00%	4.200.000
9	B	ZEMİN	9	Mesken	50,00	2%	459	22.950	275.400	6,00%	4.400.000
10	B	1	10	Mesken	49,00	5%	473	23.153	277.830	6,00%	4.400.000
11	B	1	11	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
12	B	1	12	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
13	B	1	13	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
14	B	1	14	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
15	B	1	15	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
16	B	1	16	Mesken	66,00	5%	473	31.185	374.220	6,00%	6.000.000
17	B	1	17	Mesken	65,00	1%	455	29.543	354.510	6,00%	5.600.000
18	B	1	18	Mesken	48,00	1%	455	21.816	261.792	6,00%	4.200.000
19	B	1	19	Mesken	64,00	-1%	446	28.512	342.144	6,00%	5.400.000
20	B	1	20	Mesken	47,00	1%	455	21.362	256.338	6,00%	4.100.000
21	B	1	21	Mesken	47,00	1%	455	21.362	256.338	6,00%	4.100.000
22	B	1	22	Mesken	47,00	1%	455	21.362	256.338	6,00%	4.100.000
23	B	1	23	Mesken	49,00	1%	455	22.271	267.246	6,00%	4.300.000
24	B	1	24	Mesken	49,00	1%	455	22.271	267.246	6,00%	4.300.000
25	B	1	25	Mesken	48,00	2%	459	22.032	264.384	6,00%	4.200.000
26	B	1	26	Mesken	48,00	1%	455	21.816	261.792	6,00%	4.200.000
27	B	1	27	Mesken	48,00	1%	455	21.816	261.792	6,00%	4.200.000
28	B	1	28	Mesken	64,00	-1%	446	28.512	342.144	6,00%	5.400.000
29	B	1	29	Mesken	48,00	4%	468	22.464	269.568	6,00%	4.300.000
30	B	1	30	Mesken	48,00	4%	468	22.464	269.568	6,00%	4.300.000
31	B	1	31	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
32	B	1	32	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
33	B	3	56	Mesken	49,00	7%	482	23.594	283.122	6,00%	4.500.000
34	B	3	57	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
35	B	3	58	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
36	B	3	59	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
37	B	3	60	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
38	B	3	61	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
39	B	3	62	Mesken	66,00	7%	482	31.779	381.348	6,00%	6.100.000
40	B	3	63	Mesken	65,00	3%	464	30.128	361.530	6,00%	5.800.000
41	B	3	64	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
42	B	3	65	Mesken	64,00	1%	455	29.088	349.056	6,00%	5.600.000
43	B	3	66	Mesken	47,00	3%	464	21.785	261.414	6,00%	4.200.000
44	B	3	67	Mesken	47,00	3%	464	21.785	261.414	6,00%	4.200.000
45	B	3	68	Mesken	47,00	3%	464	21.785	261.414	6,00%	4.200.000
46	B	3	69	Mesken	49,00	3%	464	22.712	272.538	6,00%	4.300.000
47	B	3	70	Mesken	49,00	3%	464	22.712	272.538	6,00%	4.300.000
48	B	3	71	Mesken	48,00	4%	468	22.464	269.568	6,00%	4.300.000
49	B	3	72	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
50	B	3	73	Mesken	48,00	3%	464	22.248	266.976	6,00%	4.300.000
51	B	3	74	Mesken	64,00	1%	455	29.088	349.056	6,00%	5.600.000
52	B	3	75	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
53	B	3	76	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
54	B	3	77	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
55	B	3	78	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
56	B	5	106	Mesken	77,00	8%	486	37.422	449.064	6,00%	7.200.000
57	B	5	107	Mesken	65,00	4%	468	30.420	365.040	6,00%	5.800.000
58	B	5	110	Mesken	47,00	4%	468	21.996	263.952	6,00%	4.200.000
59	B	5	111	Mesken	47,00	4%	468	21.996	263.952	6,00%	4.200.000
60	B	5	112	Mesken	47,00	4%	468	21.996	263.952	6,00%	4.200.000
61	B	5	114	Mesken	49,00	4%	468	22.932	275.184	6,00%	4.400.000
62	B	5	117	Mesken	48,00	4%	468	22.464	269.568	6,00%	4.300.000

63	B	5	118	Mesken	64,00	2%	459	29.376	352.512	6,00%	5.600.000
64	B	5	121	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
65	B	5	122	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
66	B	7	144	Mesken	49,00	10%	495	24.255	291.060	6,00%	4.600.000
67	B	7	145	Mesken	48,00	10%	495	23.760	285.120	6,00%	4.500.000
68	B	7	146	Mesken	48,00	10%	495	23.760	285.120	6,00%	4.500.000
69	B	7	147	Mesken	48,00	10%	495	23.760	285.120	6,00%	4.500.000
70	B	7	148	Mesken	76,00	10%	495	37.620	451.440	6,00%	7.200.000
71	B	7	149	Mesken	65,00	6%	477	31.005	372.060	6,00%	5.900.000
72	B	7	150	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
73	B	7	151	Mesken	64,00	4%	468	29.952	359.424	6,00%	5.700.000
74	B	7	152	Mesken	47,00	6%	477	22.419	269.028	6,00%	4.300.000
75	B	7	153	Mesken	47,00	6%	477	22.419	269.028	6,00%	4.300.000
76	B	7	154	Mesken	47,00	6%	477	22.419	269.028	6,00%	4.300.000
77	B	7	155	Mesken	49,00	6%	477	23.373	280.476	6,00%	4.500.000
78	B	7	156	Mesken	49,00	6%	477	23.373	280.476	6,00%	4.500.000
79	B	7	157	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
80	B	7	158	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
81	B	7	159	Mesken	48,00	6%	477	22.896	274.752	6,00%	4.400.000
82	B	7	160	Mesken	64,00	4%	468	29.952	359.424	6,00%	5.700.000
83	B	7	161	Mesken	48,00	9%	491	23.544	282.528	6,00%	4.500.000
84	B	7	162	Mesken	48,00	9%	491	23.544	282.528	6,00%	4.500.000
85	B	7	163	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
86	B	7	164	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
87	B	9	186	Mesken	49,00	8%	486	23.814	285.768	6,00%	4.600.000
88	B	9	187	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
89	B	9	188	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
90	B	9	189	Mesken	48,00	8%	486	23.328	279.936	6,00%	4.500.000
91	B	9	190	Mesken	76,00	8%	486	36.936	443.232	6,00%	7.100.000
92	B	9	191	Mesken	65,00	4%	468	30.420	365.040	6,00%	5.800.000
93	B	9	192	Mesken	48,00	4%	468	22.464	269.568	6,00%	4.300.000
94	B	9	193	Mesken	64,00	2%	459	29.376	352.512	6,00%	5.600.000
95	B	9	194	Mesken	47,00	4%	468	21.996	263.952	6,00%	4.200.000
96	B	9	195	Mesken	47,00	4%	468	21.996	263.952	6,00%	4.200.000
97	B	9	196	Mesken	47,00	4%	468	21.996	263.952	6,00%	4.200.000
98	B	9	197	Mesken	49,00	4%	468	22.932	275.184	6,00%	4.400.000
99	B	9	198	Mesken	49,00	4%	468	22.932	275.184	6,00%	4.400.000
100	B	9	199	Mesken	48,00	5%	473	22.680	272.160	6,00%	4.300.000
101	B	9	200	Mesken	48,00	4%	468	22.464	269.568	6,00%	4.300.000
102	B	9	201	Mesken	48,00	4%	468	22.464	269.568	6,00%	4.300.000
103	B	9	202	Mesken	64,00	2%	459	29.376	352.512	6,00%	5.600.000
104	B	9	203	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
105	B	9	204	Mesken	48,00	7%	482	23.112	277.344	6,00%	4.400.000
106	B	9	205	Mesken	48,00	9%	491	23.544	282.528	6,00%	4.500.000
107	B	9	206	Mesken	48,00	9%	491	23.544	282.528	6,00%	4.500.000
Toplam Pazar Değeri										493.900.000	

Dükkanlar için Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

***Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu 90 m² alanlı dükkân aylık 80.000-TL bedelle kiralık olup satış değerinin 13.000.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 960.000-TL/Yıl /13.000.000 TL = 0,074

***Değerleme konusu taşınmazla yakın konumlu projede 75 m² alanlı dükkân aylık 90.000-TL bedelle kiralık olup satış değerinin 14.000.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 1.080.000-TL/Yıl /14.000.000 TL = 0,077

Bölgedeki satılık dükkanlar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için **%7,50** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yapılan hesaplamalara göre değerleme konusu dükkân nitelikli taşınmazlardan 246 bağımsız bölüm baz alınarak Birim Kira Değeri **1.000-TL/m²/Ay** olarak tespit edilmiştir. Yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanın pazar değeri tahmin edilmiş olup dükkân nitelikli taşınmazlar için oluşturulan şerefiyelendirilmiş değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

A BLOK DÜKKAN DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Toplam Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kap. Oranı	Pazar Değeri (TL)
1	A	Zemin	242	Dükkan	71,00	5%	1.050	74.550	894.600	7,50%	11.900.000
2	A	Zemin	243	Dükkan	41,00	10%	1.100	45.100	541.200	7,50%	7.200.000
3	A	Zemin	244	Dükkan	43,00	0%	1.000	43.000	516.000	7,50%	6.900.000
4	A	Zemin	245	Dükkan	58,00	0%	1.000	58.000	696.000	7,50%	9.300.000
5	A	Zemin	246	Dükkan	45,40	0%	1.000	45.400	544.800	7,50%	7.300.000
Toplam Pazar Değeri											42.600.000

B BLOK DÜKKAN DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Toplam Şerefiye	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kap. Oranı	Pazar Değeri (TL)
6	B	Zemin	212	Dükkan	45,80	-5%	950	43.510	522.120	7,50%	7.000.000
7	B	Zemin	213	Dükkan	45,80	-5%	950	43.510	522.120	7,50%	7.000.000
8	B	Zemin	214	Dükkan	47,40	-5%	950	45.030	540.360	7,50%	7.200.000
9	B	Zemin	216	Dükkan	58,40	0%	1.000	58.400	700.800	7,50%	9.300.000
10	B	Zemin	217	Dükkan	45,80	0%	1.000	45.800	549.600	7,50%	7.300.000
11	B	Zemin	218	Dükkan	45,80	0%	1.000	45.800	549.600	7,50%	7.300.000
12	B	Zemin	219	Dükkan	46,70	0%	1.000	46.700	560.400	7,50%	7.500.000
Toplam Pazar Değeri											52.600.000

Gelir Yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU	
Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (TL)
A Blok 103 Adet Konut	482.000.000
A Blok 5 Adet Dükkan	42.600.000
B Blok 107 Adet Konut	493.900.000
B Blok 7 Adet Dükkan	52.600.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	1.071.100.000

Değerleme konusu 222 adet bağımsız bölümün “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile toplam pazar değeri **1.071.100.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

➤ **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmaktadır. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık dükkân ve satılık konut emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer ile yapılmıştır.

222 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	1.121.090.000
Gelir Yaklaşımı	1.071.100.000

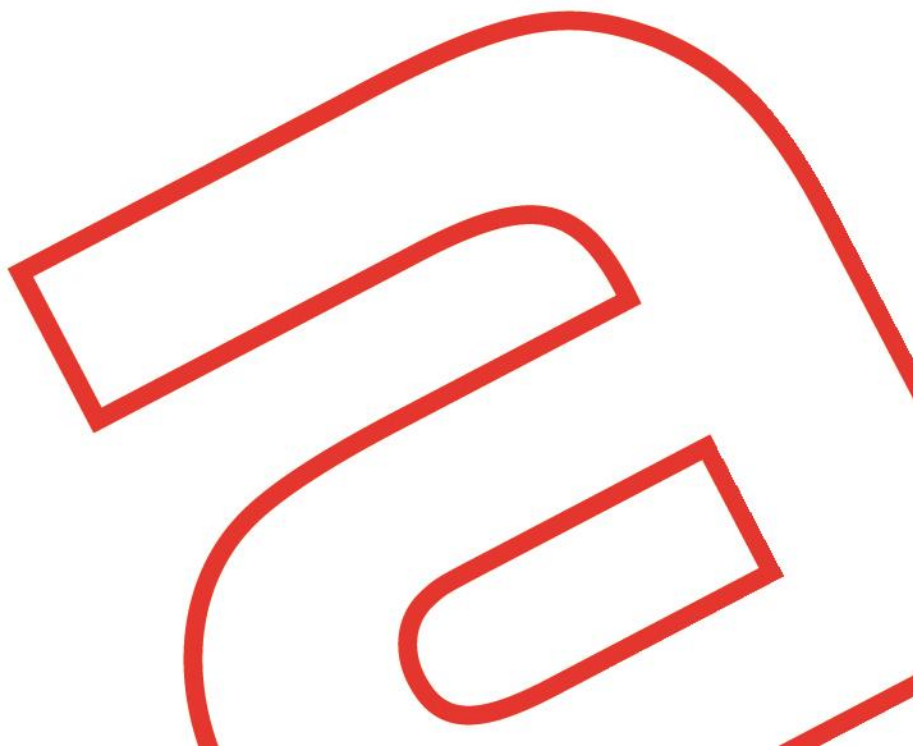
Değerleme konusu 222 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **1.121.090.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Konumu dolayısıyla tabela ve reklam kabiliyetinin bulunması + Özel araç veya toplu taşıma (raylı sistem, denizyolu vb.) ile ulaşımın rahat sağlanması + Merkezi ve talep gören bir konumda yer alması + Yapı Kullanma İzin Belgesi almış olması	– Taşınmazların çevresinde sanayi yapılarının bulunması ve bölgenin dönüşümünü tamamlamamış olması – Tadilatlı mimari projenin tapuya tescil edilmemiş olması – Cins değişikliği işlemi yapılarak kat mülkiyetine geçilmemiş olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Gelişime açık bir bölgede olması	– Ülkemizde ve tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kalitesi, tercih edilir bir noktada ve ulaşım açısından gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma noktalarına yakınlığı ile konumunun avantajlı olması taşınmazın olumlu yönleridir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	30.06.2024	
Kur Bilgisi (Satış):	28.06.2024-15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro=35.1917 TL, 1 USD=32.8853 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.121.090.000	34.090.916
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.151.512.750	35.016.033

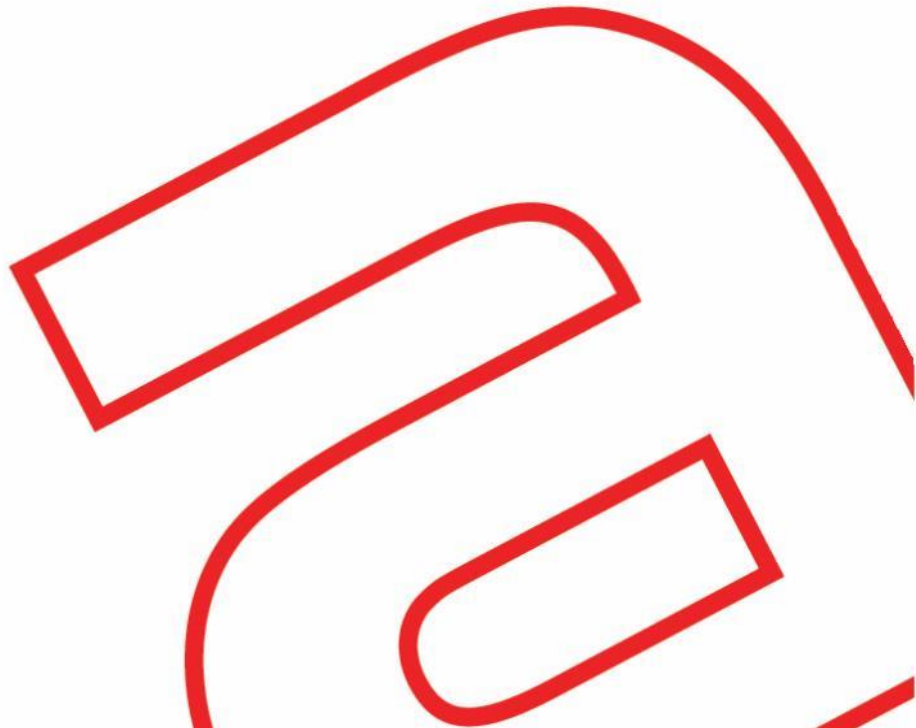
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca konut teslimlerinde %1, işyeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
R. Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. Fotoğraflar**
- 8.2. İmar Durum Belgesi**
- 8.3. Resmî Belgeler**
- 8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası**
- 8.5. BDDK Yetkilendirme**
- 8.6. SPK Listeye Alınma**
- 8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)**
- 8.8. Lisans Belgeleri**
- 8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri**



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://www.twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com