Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ARGE 18.YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 18.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-33

İSTANBUL / KADIKÖY

SELCUK AVLAR

Bu belge ********** kimlik numarali SELCUK AVLAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 18/12/2024 14:34

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 18/12/2024 14:54

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 18/12/2024 14:25

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL
T. 90 216 469 28 68 (Pbx)
F. 90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler ... 3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri ... 5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi ... 8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 8
2.4. İşin Kapsamı ... 8
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 10
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ... 10
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı ... 11
3.4. Ana Gayrimenkullerin Tanımı ... 14
3.5. Tapu Kayıtları ... 16
3.6. Takyidat Bilgileri ... 17
3.7. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler ... 17
3.8. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 19
3.9. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 19
3.10. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 19
3.11. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama ... 19
3.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 19
3.13. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 19
3.14. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi ... 20
3.15. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama ... 20
3.16. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 20
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 22
4.1.1. İstanbul İli ... 22
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı ... 22
4.1.3. Kadıköy İlçesi ... 23
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 24
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 30
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 30
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 30
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri ... 30
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 32
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 32

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 32
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri ... 34
5.2. Maliyet Yöntemi ... 34
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi ... 34
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ... 34
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri ... 34
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi ... 35
5.6.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri ... 35
5.6.2. Satılık Konut Emsalleri ... 47
5.6.3. Kiralık Konut Emsalleri ... 48
5.6.4. Taşınmazın Mevcut Durum Değeri ... 48
5.6.5. Emsal Krokisi ... 49
5.6.6. Şerefiyelendirme Çalışması ... 50
5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri ... 52
5.8. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 52
5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri ... 52
5.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar ... 52
5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 52
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 52
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 54
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 54
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 54
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 54
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 54
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 54
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 54
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 57
7.2. Nihai Değer Takdiri ... 57
7.3. Beyan ... 58
7.4. Ekler ... 58

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	16.12.2024
Rapor Tarihi	18.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-33
Raporun Türü	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşai faaliyetleri devam eden ve kat irtifakı tesis edilmiş Transform Fikirtepe projesi bünyesindeki 2.729 m² brüt alanlı 30 adet Bağımsız Bölüm (Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 29.12.2021 tarihinde VAKIF_GYO_2021_17 numaralı, 28.12.2023 tarihinde 2023_VAKIF_GYO_14 numaralı ve 27.06.2024 tarihinde VAKIF GYO-2024-8 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 18.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	**191.170.000**
Yüz Doksan Bir Milyon Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	**193.081.700**
Yüz Doksan Üç Milyon Seksen Bir Bin Yedi Yüz Türk Lirası	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	**171.097.750**
Yüz Yetmiş Bir Milyon Doksan Yedi Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	**172.808.728**
Yüz Yetmiş İki Milyon Sekiz Yüz Sekiz Bin Yedi Yüz Yirmi Sekiz Türk Lirası	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, Yumurtacı Abdi Bey Caddesi Transform Fikirtepe projesinde konumludur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan D100 (E5) Otoyolu üzerinden Güneydoğu yönünde ilerlenirken sağ tarafta konu taşınmazların bulunduğu Projeye ulaşılır. Ulaşım; Metro – Metrobüs – Otobüs gibi toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır.
Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge karma yapıda bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan site nizamı meskûn yapılar ve değerleme konusu taşınmazlar gibi yapımı devam eden karma projeler bulunmaktadır. Kadıköy İlçesi; Kuzeyinde Üsküdar, Doğusunda Ataşehir, Güneydoğusunda Maltepe ilçelerine komşudur.
Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge ile yakın çevresinde, çok sayıda benzer nitelikte bitmiş veya yapımı devam eden karma ve konut projesi yer almaktadır. Ayrıca, Akasya AVM, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Ahmet Sani Gezici Anadolu Lisesi, Fenerbahçe Fikirtepe Tesisleri, Göztepe Metro İstasyonu gibi bölgeyi belirleyen yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların etrafında büyük konut projelerinin yanı sıra alt-orta gelir grubunun ikame ettiği konut dokusu da bulunmaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmalar tamamlanmıştır.

3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar C Blokta 13, 14 ve 15. Katlarda bulunan 30 adet mesken nitelikli taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemeler ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda konu taşınmazlar henüz natamam vaziyettedir.
3412 ada 3 parsel üzerinde konumlu C ve D Bloklar, bodrum katları da dahil olmak üzere 2. Normal katlarına kadar birleşik planlanmış olup 3. Normal kat itibariyle yatayda ayrılmaktadırlar.

Blokların

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

Toplamda 247 adet konut ve 2. Bodrum katında konumlu olmak üzere 5 adet ofis-işyeri bulunmaktadır.
Değerlemeye konu taşınmazlar içerisinde yer alan meskenler, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tiplerine sahiptir. Projesine göre, tamamlanması halinde konutların oda, mutfak, banyo, hol ve balkon hacimlerinin özdeş yapı kalitesine sahip olacağı görülmektedir.
Söz konusu 14.10.2016 tarihli onaylı mimari projesi doğrultusunda, 31.01.2019 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş ve proje tapuda tescil edilmiş olup, yapılan ölçümler doğrultusunda hazırlanmış tablo aşağıda sunulmuştur.

BB No	Kat	Oda Sayısı	*Net Alan	*Brüt Alan	**Genel Brüt Alan
160	13. Kat	1+1	37,75 m²	46,16 m²	58,83 m²
161	13. Kat	2+1	72,07 m²	81,03 m²	103,28 m²
162	13. Kat	2+1	80,86 m²	90,13 m²	114,88 m²
163	13. Kat	1+1	41,03 m²	47,50 m²	60,55 m²
164	13. Kat	2+1	56,87 m²	64,20 m²	81,83 m²
165	13. Kat	2+1	56,98 m²	64,20m²	81,83 m²
166	13. Kat	1+1	41,65 m²	47,72 m²	60,82 m²
167	13. Kat	3+1	109,23 m²	119,61 m²	152,45 m²
168	13. Kat	3+1	97,87 m²	106,97 m²	136,34 m²
169	13. Kat	1+1	37,47 m²	46,16 m²	58,83 m²
170	14. Kat	1+1	37,75 m²	46,16 m²	58,83 m²
171	14. Kat	2+1	72,07 m²	81,03 m²	103,28 m²
172	14. Kat	2+1	80,86 m²	90,13 m²	114,88 m²
173	14. Kat	1+1	41,03 m²	47,50 m²	60,55 m²
174	14. Kat	2+1	56,87 m²	64,20 m²	81,83 m²
175	14. Kat	2+1	56,98 m²	64,20 m²	81,83 m²
176	14. Kat	3+1	41,65 m²	47,72 m²	60,82 m²
177	14. Kat	3+1	109,23 m²	119,61 m²	152,45 m²
178	14. Kat	3+1	97,87 m²	106,97 m²	136,34m²
179	14. Kat	1+1	37,47 m²	46,16 m²	58,83m²

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

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

3.4. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C Blok 180 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön cephede, 15. Normal katta konumludur. 1+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 1 oda, mutfak, 1 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 46,16 m2 kullanım alanlıdır.
C Blok 181 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 15. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, hol ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 81,03 m2 kullanım alanlıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	**Blok No**	Tablo 1
İlçesi	KADIKÖY	**Bağımsız Bölüm No**	Tablo 1
Mahallesi	MERDİVENKÖY	**Bağımsız Bölümün Katı**	Tablo 1
Köyü	-	**Bağımsız Bölümün Niteliği**	Tablo 1
Sokağı	-	**Arsa Payı**	Tablo 1
Mevki	-	**Cilt No**	Tablo 1
Niteliği	ARSA	**Sahife No**	Tablo 1
Pafta No	286	**Edinme Tarihi**	Tablo 1
Ada	3412	**Edinme Yevmiye No**	Tablo 1
Parsel	3	**Zemin Tipi**	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	7.833,31 m²	**Taşınmaz ID**	Tablo 1
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**Hisse Pay**	1
		Hisse Payda	1

Tablo1:

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	13. KAT	160	3515	380	37733	31-01-2019
Konut	170423670	93759720000	C BLOK	13. KAT	161	3515	380	37734	31-01-2019
Konut	188176135	93759720000	C BLOK	13. KAT	162	3515	380	37735	31-01-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	13. KAT	163	3515	380	37736	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	13. KAT	164	3515	380	37737	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	13. KAT	165	3515	380	37738	31-01-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	13. KAT	166	3515	380	37739	31-01-2019
Konut	250309764	93759720000	C BLOK	13. KAT	167	3515	380	37740	31-01-2019
Konut	223681066	93759720000	C BLOK	13. KAT	168	3515	380	37741	31-01-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	13. KAT	169	3515	380	37742	31-01-2019
Konut	95863314	93759720000	C BLOK	14. KAT	170	3515	380	37743	31-01-2019
Konut	170423670	93759720000	C BLOK	14. KAT	171	3515	380	37744	31-01-2019
Konut	188176135	93759720000	C BLOK	14. KAT	172	3515	380	37745	31-01-2019
Konut	99413807	93759720000	C BLOK	14. KAT	173	3515	380	37746	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	14. KAT	174	3515	380	37747	31-01-2019
Konut	134918738	93759720000	C BLOK	14. KAT	175	3515	380	37748	31-01-2019
Konut	99413801	93759720000	C BLOK	14. KAT	176	3515	380	37749	31-01-2019
Konut	250309764	93759720000	C BLOK	14. KAT	177	3515	380	37750	31-01-2019

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

3.6. Takyidat Bilgileri

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sisteminde 07.10.2024 tarih ve saat 09:18 itibariyle yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

- (müştereken) HALDIZ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİC.A.Ş. LEHİNE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ŞERHİ

30/4/2013 tarih 12343 yevmiye
21/6/2013 tarih 18261yevmiye
28/6/2013 tarih 18982 yevmiye
19/7/2013 tarih 21304 yevmiye
25/11/2013 tarih 31944 yevmiye
27/3/2014 tarih 9109 yevmiye
12/6/2014 tarih 17529 yevmiye
17/6/2014 tarih 18128 yevmiye
2/7/2014 tarih 19847 yevmiye
16/9/2014 tarih 26986 yevmiye
25/12/2014 tarih 38319 yevmiye
1/7/2015 tarih 21475 yevmiye (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)

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

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

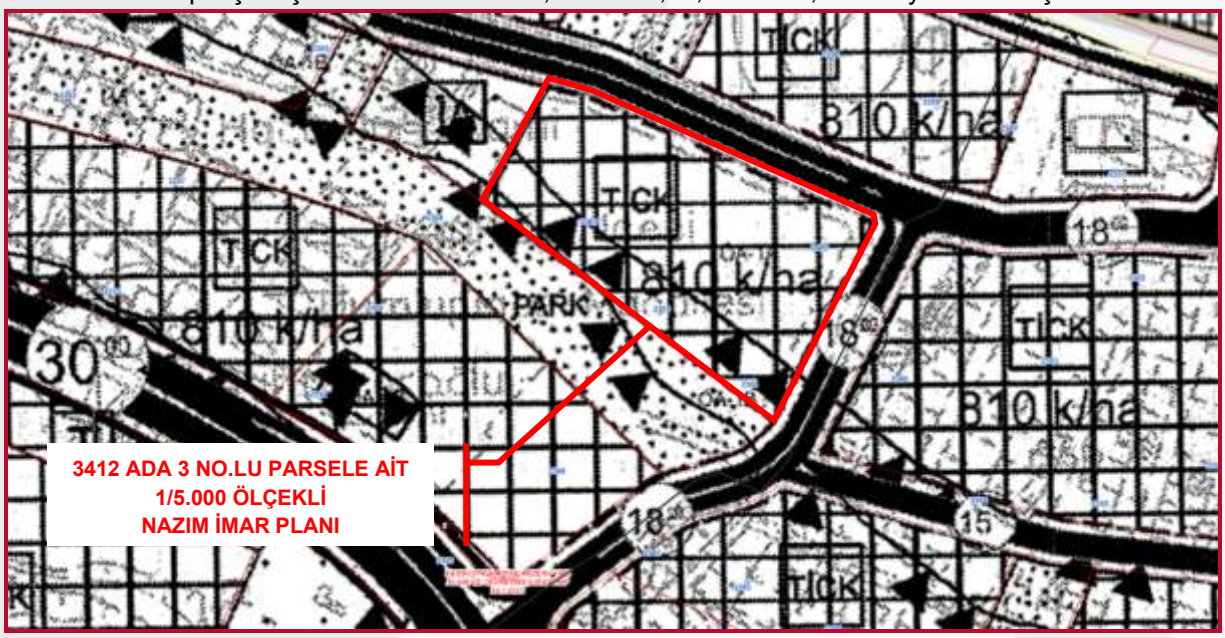
Konu taşınmazlar için Web Tapu sistem üzerinde 31.01.2019 tasdik tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir.

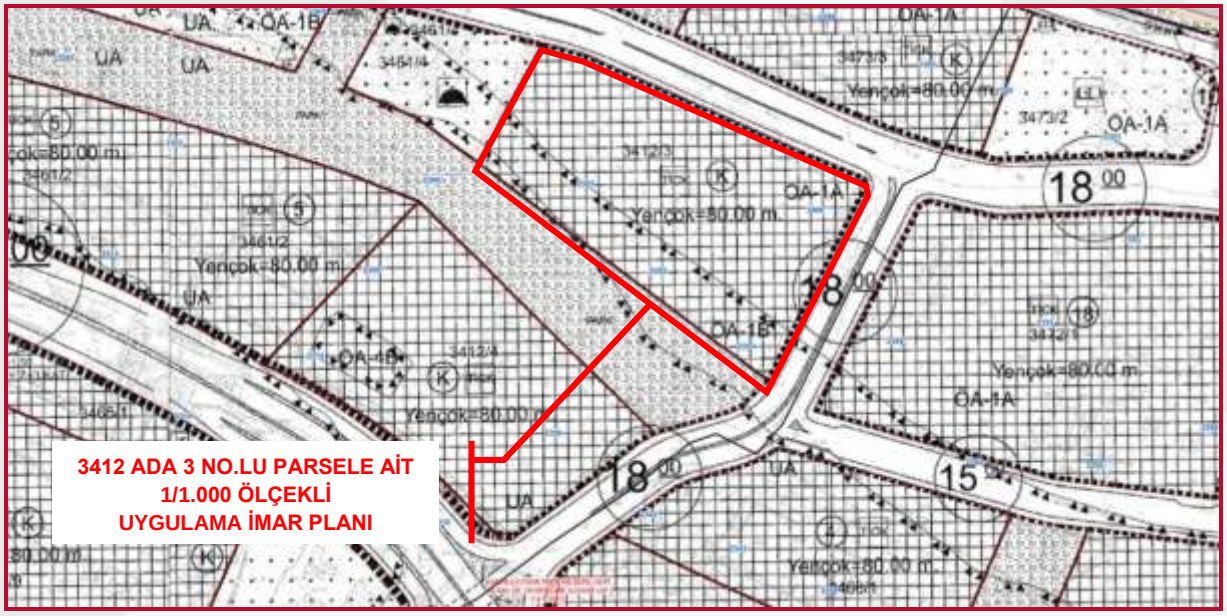
Yeni Yapı Ruhsatı: 24.10.2016 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı yapı yol kotu altı 6 yapı yol kotu üstü 24 toplamda 30 katlı, 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri ve 38.417,56 m² inşaat alanı için alınmıştır.

Yeniden Ruhsat: 05.11.2024 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı yapı yol kotu altı 6 yapı yol kotu üstü 24 toplamda 30 katlı, 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri ve 38.417,56 m² inşaat alanı için alınmıştır.

Konu taşınmazların 3412 ada konumlu olduğu parsel için İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yazılı başvuru yapılmış olup cevabi yazı mal sahibine iletileceği belirtilmiştir. Alınan güncel bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi, 3412 ada, 3 parsel 23.01.2023 onay tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi,

Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı Ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yapılaşma şartları: Hmaks: 80 m, KAKS: 4,00, TAKS: 0,50 ve Ayrık Nizam şeklindedir.





Plan Notlarına göre:

Plan Notları (24 md.):

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

- ✓ 21. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetim Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan Bisiklet yolu klavuzunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

- ✓ 22. Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.

- ✓ 23. Yapı grupların entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

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

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

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

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

3.10. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış;
Yeni Yapı Ruhsatı: 24.10.2016 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı yapı yol kotu altı 6 yapı yol kotu üstü 24 toplamda 30 katlı, 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri ve 38.417,56 m² inşaat alanı için alınmıştır.

Yeniden Ruhsat: 05.11.2024 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı yapı yol kotu altı 6 yapı yol kotu üstü 24 toplamda 30 katlı, 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri ve 38.417,56 m² inşaat alanı için alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış 05.11.2024 tarih 2016/39 no.lu yeniden yapı ruhsatında değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Güngören Mah. Diyar Sk. No:1 İç Kapı No:4 Çekmeköy / İSTANBUL adresinde yer alan Vektör Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmaktadır.

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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti ‘Pazar Yaklaşımı Yöntemi’ ve ‘Maliyet Yöntemi’ kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların 05.11.2024 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

3.16. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli

Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

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

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**15.655.924**	7.806.787	7.849.137
2022	**15.907.951**	7.955.820	7.952.131
2021	**15.840.900**	7.933.686	7.907.214
2020	**15.462.452**	7.750.836	7.711.616
2019	**15.519.267**	7.790.256	7.729.011

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.3. Kadıköy İlçesi

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

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

Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamasına rağmen ilçenin nüfusu, bugünkü sınırlarına ulaştığı 2009 yılına kadar sürekli artış göstermiştir.
Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır' da kesişir.

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

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

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

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

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

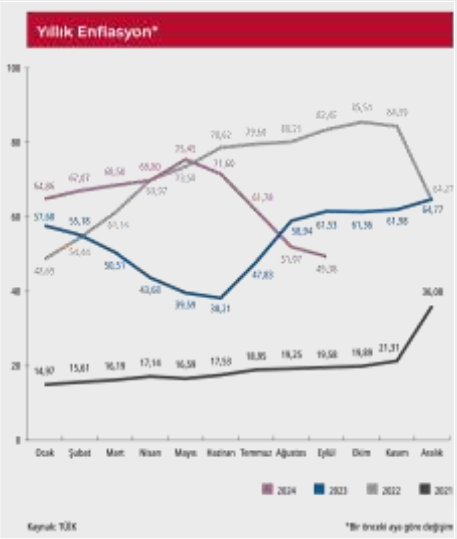
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

Kaynak: TÜİK

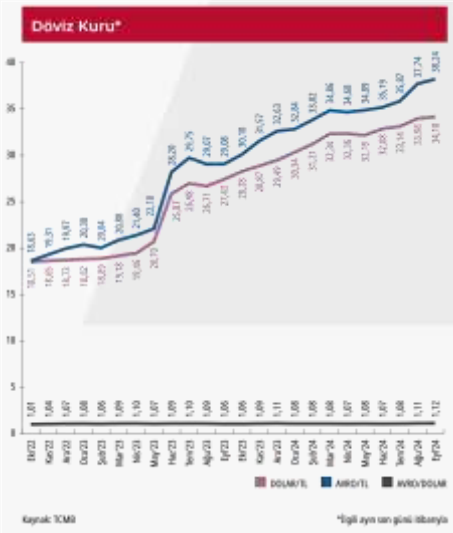
*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed’in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.



Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir.

ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

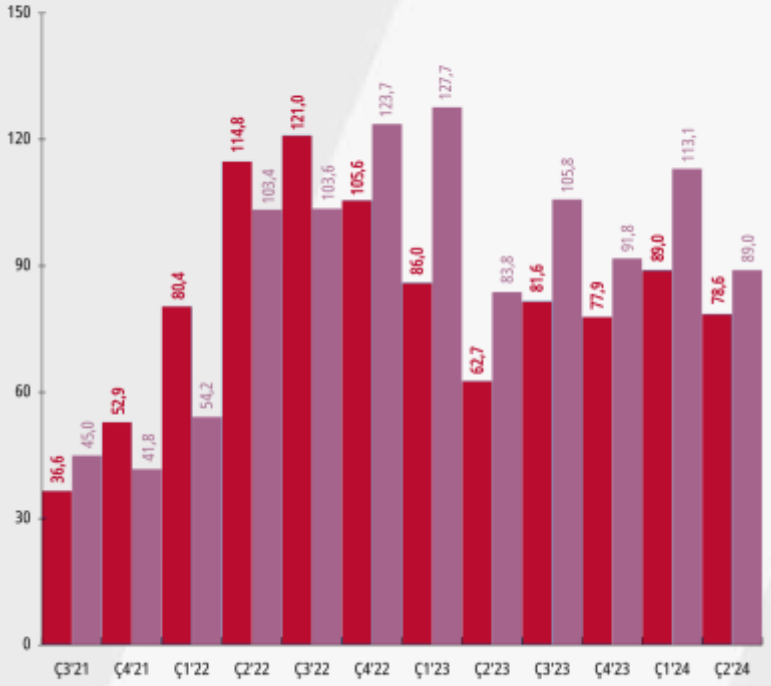
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir.İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

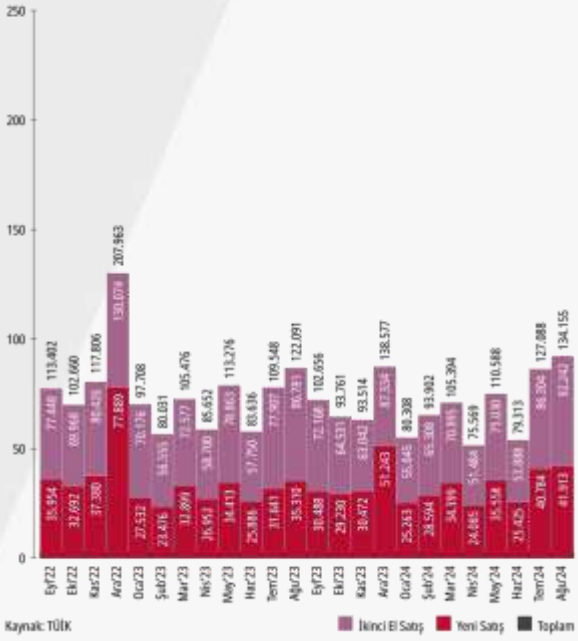
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

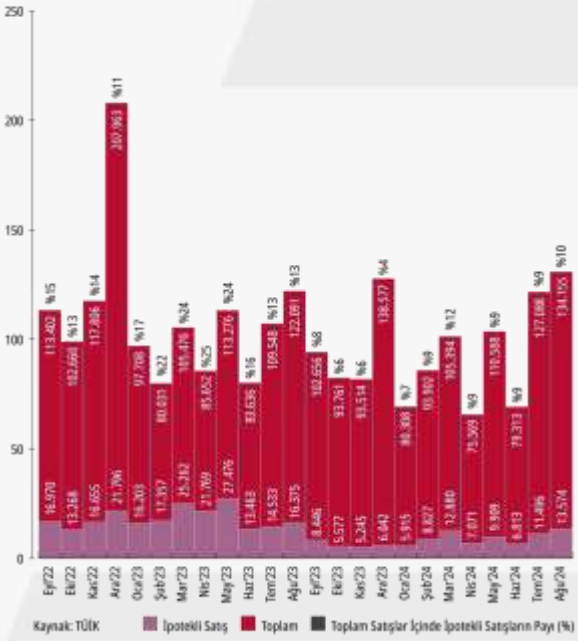
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

Aylık Konut Satışı (Adet)



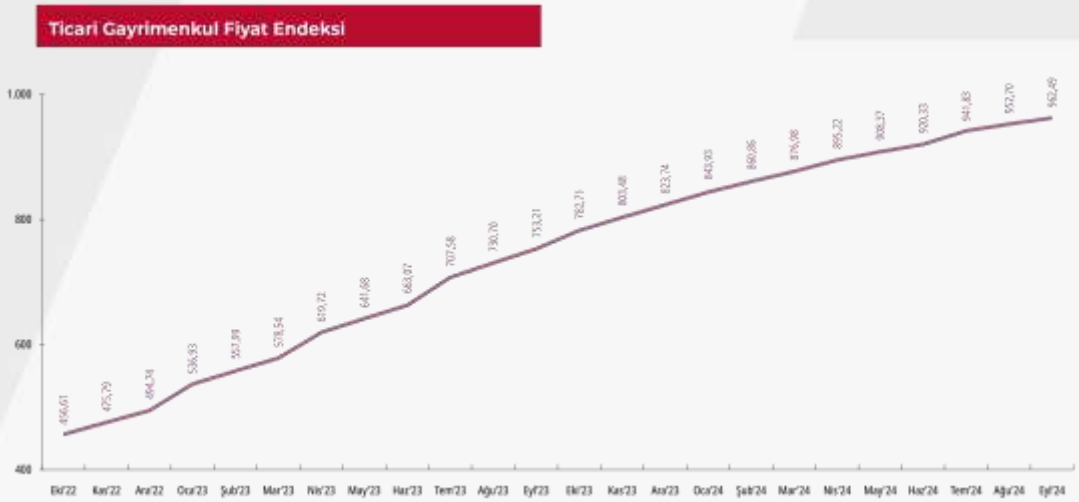
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



TİCARİ GAYRİMENKULLERİN PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m2 olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m2, bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

-Olumsuz yönde etkileyecek faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış;
Yeni Yapı Ruhsatı: 24.10.2016 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı yapı yol kotu altı 6 yapı yol kotu üstü 24 toplamda 30 katlı, 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri ve 38.417,56 m² inşaat alanı için alınmıştır.
Yeniden Ruhsat: 05.11.2024 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı yapı yol kotu altı 6 yapı yol kotu üstü 24 toplamda 30 katlı, 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri ve 38.417,56 m² inşaat alanı için alınmıştır.

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

5.6.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri

PROJENİN ADI: ELİTE CONCEPT	
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.
Projenin Sahibi	SUA İNŞAAT
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	13.329
Konu-Rezidans	785
Dükkan-İş Yeri	26
Ofis-Büro	0
Sosyal Tesis İmkanı	Restoran, yürüyüş parkuru, açık ve kapalı havuz, bisiklet parkuru, restoran, cafe, fitness salonu, sauna, hamam ve buhar odası projede yer alan sosyal imkanlar.
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark

REZİDANS BİLGİLERİ

Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	60	80	6.300.000
2+1	118	137	11.800.000
3+1	147	170	14.250.000
4+1	185	210	17.300.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

Birim Fiyatı (TL/m²)	**98.863,07**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	60	80	26.500
2+1	118	137	46.500
3+1	147	170	45.000
4+1	185	210	47.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**348,98**

DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Adalar, deniz ve İstanbul'un dört bir yanını görebilen muhteşem manzarasıyla... Nereden gelirseniz gelin kolayca ulaşılabilen konumuyla… Şehrin orta yerinde doğa özlemine son veren % 75'lik sosyal donatı ve peyzaj alanı oranıyla… Alışveriş keyfine yepyeni bir yorum getiren cadde çarşısındaki 26 ticari alanıyla 24.000 m2 alan üzerinde yükselen 3 blokta farklı zevk ve beklentilere hitap eden 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı 785 konutuyla Kadıköy'ün en güzel yerinde yepyeni ve elit bir konsept…
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: OPTİMİS RESİDENCE	
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.
Projenin Sahibi	MİST İNŞAAT
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -Ofis
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2021
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	8.096
Konu-Rezidans	554
Dükkan-İş Yeri	56
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz ve spor kompleksi projede yer alan sosyal imkanlar.
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	73	4.950.000
2+1	72	105	7.350.000
3+1	107	121	10.500.000
4+1	185	210	19.750.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**101.065,45**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	73	20.000
2+1	72	105	30.500
3+1	133	150	52.000
4+1	185	210	70.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**398,09**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Mist İnşaat tarafından Fikirtepe'de inşa edilen Optimist Residence, 13 bin 400 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Üç bloktan oluşan projede 554 konut ve 56 ticari ünite bulunuyor. Bloklar 22, 18 ve 9 katlı olarak tasarlandı. Optimist Residence'ta 1+0'lar brüt 57,50 metrekare, 1+1'ler brüt 56,20 metrekare, 2+1'ler brüt 87,90 metrekare, 3+1'ler brüt 128,80 metrekare, 4+1'ler ise brüt 166,38 metrekare büyüklüğe sahip.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

PROJENİN ADI: MİNA TOWER	
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.
Projenin Sahibi	BAŞARAN GAYRİMENKUL
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2022
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	14.555
Konu-Rezidans	1500
Dükkan-İş Yeri	95
Sosyal Tesis İmkanı	Mina Towers'ta her kuleye ait açık ve kapalı yüzme havuzlarının yanı sıra; fitness, sauna, yürüyüş parkurları, çocuklar için oyun alanları ve SPA merkezi yer alıyor. Ayrıca, evinizden uzaklaşmadan her ihtiyacınızı karşılayabilmenize imkan tanıyan alışveriş olanaklarıda mevcut.
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	54	83	5.650.000
2+1	72	109	6.900.000
3+1	120	140	10.800.000
4+1	171	257	14.900.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**96.820,99**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	38	61	16.000
2+1	54	83	22.000
3+1	90	110	31.000
4+1	155	179	51.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**360,29**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	26.000 metrekarelik arsa alanı üzerinde yükselen proje, 80 metre yüksekliğinde, 25 katlı 6 bloktan oluşuyor. 20 farklı tipte 1.500 konutun yer aldığı Mina Towers'ta dairelerin yanı sıra 95 ticari ünite de projelendiriliyor. 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5,5+1 tipinde konutların bulunduğu projede, dairelerin büyüklükleri 55 metrekareden başlayarak 300 metrekareye kadar uzanıyor.kmış.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: İSTANBUL 216	
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.
Projenin Sahibi	BAYSAŞ İNŞAAT
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - Ofis - İş Yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-2018
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.635
Konu-Rezidans	580
Dükkan-İş Yeri	17
Ofis-Büro	124
Sosyal Tesis İmkanı	Restoran, açık havuz, restoran, cafe, fitness salonu, sauna,Çocuk oyun alanı, projede yer alan sosyal imkanlar.
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	4.650.000
2+1	65	93	6.350.000
3+1	115	168	10.450.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**97.298,40**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	22.000
2+1	65	93	32.000
3+1	115	168	47.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**463,30**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Baysaş İnşaat tarafından inşa edilen projenin ikinci etabı üç blokta toplam 580 konut, 124 Home Ofis ve 17 ticari alan barındırıyor. Farklı ihtiyaçlara yanıt veren dairelere sahip projede 1+1, 2+1, 3+1 tipinde daireler bulunuyor. Projede 1+1 daireler 52 metrekareden 72 metrekareye, 2+1 daireler 90 metrekareden 135 metrekareye, 3+1 daireler 168 metrekareden 180 metrekareye kadar uzanan büyüklükleriyle dikkat çekiyor. Aynı zamanda İstanbul 216 2. Etap'ta 200 metrekare ile 1.000 metrekare arasında değişiklik gösteren 17 adet ticari ünite de bulunuyor.mış.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: İKİYAKA FİKİRTEPE	
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.
Projenin Sahibi	BARSAN YAPI
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2022
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	6.228
Konu-Rezidans	575
Dükkan-İş Yeri	21
Sosyal Tesis İmkanı	Alışveriş Merkezi - Market - Eğlence Merkezi - Spor Salonu - Park - Restoran - Cafe & Bar - Kuaför - Sinema - Tiyatro - Kütüphane
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	4.500.000
2+1	65	93	6.000.000
3+1	115	168	10.200.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**93.667,78**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	70	20.000
2+1	65	93	27.000
3+1	115	168	45.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**417,04**

DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Projemiz Efekte Mimarlık tarafından yapılmış olup; 12.000 m2 alan üzerinde % 50 si yeşil alan ve sosyal donatı alanına ayrılmış, baza altında prestij caddesine (her türlü kültürel, sosyal ve gezinti alanları ile marka mağazaların bulunduğu, Anadolu yakasında bağdat cad. alternatif olarak yapılan bir cadde) cepheli ticari birimlerin, her türlü sosyal ve sportif alanların bulunduğu 25 katlı iki bloktan oluşmaktadır. Projemizde sizi ve sevdiklerinizi sımsıcak saracak 65 m2 ile 180 m2 arasında 1+1, 2+1, 3+1 daire tipleri mevcut olup 1+1 dairelerimizin bazı tiplerinde ebeveyn banyosu 2+1 dairelerimizin bazı tiplerinde ise kapalı mutfak ve ebeveyn banyosu bulunmaktadır.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: UPLIFE KADIKÖY	
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.
Projenin Sahibi	TEKNİK YAPI
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2022
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.147
Konu-Rezidans	830
Dükkan-İş Yeri	20
Sosyal Tesis İmkanı	Açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, fitness salonu, güneşlenme terası, çocuk oyun alanları, kapalı otopark
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	56	4.850.000
2+1	64	86	6.500.000
3+1	100	130	8.250.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**104.670,14**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	56	22.500
2+1	64	86	30.000
3+1	100	130	41.500

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**484,38**

DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Proje kapsamında toplam 830 adet daire ve 20 adet ticari ünite bulunuyor. Dört adet 22 ve 23 katlı bloktan meydana gelenin projenin daireleri home ofis olarak da kullanılabiliyor. Konutların hepsi rezidans dairesi olmakla beraber lüks olma özelliği de taşıyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

PROJENİN ADI: EVİNPARK RESİDENCE	
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.
Projenin Sahibi	KOYUNCU KONUT YAPI
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-2020
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	8.273
Konu-Rezidans	467
Dükkan-İş Yeri	84
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salanu, Sauna, hamam ve buhar odası
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	65	5.100.000
2+1	79	90	7.750.000
3+1	107	120	9.950.000
4+1	133	150	11.750.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**95.359,45**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	65	25.000
2+1	79	90	36.500
3+1	107	120	47.000
4+1	133	150	52.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**448,06**

DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Evinpark Kadıköy projesindeki daire seçenekleri şunlar: • 1 + 1 (On beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 61.88 ile 81.91 m2 arasında değişiyor) • 2 + 1 (On sekiz farklı kat planı, brüt kullanım alanı 94.34 ile 158.68 m2 arasında değişiyor) • 3 + 1 (Beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 135.26 ile 214.78 m2 arasında değişiyor)
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

PROJENİN ADI: EVİM KADİKÖY	
Projenin Konumu	KADIKÖY, FİKİRTEPE MH.
Projenin Sahibi	ANKA GRUP
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut - İş Yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2014-2020
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	5.300
Konu-Rezidans	502
Dükkan-İş Yeri	12
Ofis-Büro	0
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salanu, Sauna, hamam ve buhar odası
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	80	5.650.000
2+1	107	135	10.350.000
3+1	135	163	12.250.000
4+1	165	210	14.350.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**94.291,67**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	80	24.500
2+1	107	135	46.000
3+1	135	163	55.000
4+1	165	210	63.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**406,38**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Evinpark Kadıköy projesindeki daire seçenekleri şunlar: • 1 + 1 (On beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 61.88 ile 81.91 m2 arasında değişiyor) • 2 + 1 (On sekiz farklı kat planı, brüt kullanım alanı 94.34 ile 158.68 m2 arasında değişiyor) • 3 + 1 (Beş farklı kat planı, brüt kullanım alanı 135.26 ile 214.78 m2 arasında değişiyor)
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

PROJENİN ADI: YENİTEPE KADİKÖY	
Projenin Konumu	KADIKÖY, DUMLUPINAR MH.
Projenin Sahibi	NUHOĞLU İNŞAAT
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -İş Yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2019
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	20.227
Konu-Rezidans	878
Dükkan-İş Yeri	49
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salanu, Sauna, hamam ve buhar odası
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	48	55	5.350.000
2+1	90	100	9.650.000
3+1	120	140	12.200.000
4+1	170	195	16.100.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**103.763,28**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	48	55	26.000
2+1	90	100	47.000
3+1	120	140	56.000
4+1	170	195	69.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**464,92**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Yenitepe Kadıköy, Anadolu Yakası'nın cazibe merkezi, Kadıköy konut projeleri arasında yerini aldı. Yenitepe projesi, 1.100 daireden meydana geliyor. 1+0 ila 4+2 arasında çeşitli tiplerde tasarlanan dairelerin büyüklüğü, 73 m² ile 307 m² arasında değişiklik göstermektedir. Proje, Avrupa ve Asya'nın kesiştiği noktada, Türkiye'nin ilk planlı kentsel gelişim konut projesi olarak hayata geçiriliyor. Nuhoğlu İnşaat imzası ile geliştirilen projede farklı konut tiplerine yer verilmekte. Ayrıca Led Gold sertifikasına da sahip olan proje güneş enerjisi ile tasarruf sağlanmakta. Farklı konut tipleri ile tüm yatırımcılara hitap edebilen proje aynı zamanda modern mimarisi ile de İstanbul konut projeleri içerisinde fark yaratıyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: CONCORD İSTANBUL	
Projenin Konumu	KADIKÖY, FİKİRTEPE MH.
Projenin Sahibi	TEKNİK YAPI
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2021
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	13.168
Konu-Rezidans	1100
Dükkan-İş Yeri	15
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salanu, Sauna, hamam ve buhar odası
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	90	5.950.000
2+1	70	110	7.150.000
3+1	120	140	11.500.000
4+1	170	200	15.250.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**98.965,97**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	90	28.500
2+1	70	110	35.000
3+1	120	140	57.500
4+1	170	200	75.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**473,45**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Teknik Yapı'nın Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm projesi olan Concord İstanbul, 1.173 daireden meydana geliyor. Projenin satışta olan ilk etabında 622 adet rezidans bulunuyor. Mimar Eren Yorulmazer tarafından tasarımı yapılan Concord İstanbul projesinde 46 adet stüdyo, 348 adet 1+1, 182 adet 2+1 ve 41 adet 3+1 daire mevcut durumda. Home ofis ve ticari birimleri de barındıran Concord projesi yaklaşık 21,5 dönüm arsa üzerinde iki imarlı adadan oluşuyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: TORKAM FİKİRTEPE KADİKÖY	
Projenin Konumu	KADIKÖY, DUMLUPINAR MH.
Projenin Sahibi	TORKAM İNŞAAT
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -İş Yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2019
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	20.227
Konu-Rezidans	1101
Dükkan-İş Yeri	33
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salanu, Sauna, hamam ve buhar odası
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	55	4.500.000
2+1	100	135	9.500.000
3+1	135	165	12.400.000
4+1	185	210	16.400.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**93.875,13**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45	55	21.000
2+1	100	135	45.000
3+1	135	165	57.500
4+1	185	210	75.000

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**427,11**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	KİPTAŞ'ın Fikirtepe ihalesini kazananı Torkam İnşaat oldu. Fikirtepe bölgesinin dönüşümünde bir adımda Torkam İnşaat tarafından atılıyor. 182 bin 198 metrekare inşaat alanına sahip olacak Torkam Fikirtepe projesinde toplamda 1101 yaşam alanı inşa edilecek. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut seçenekleri oluşturulacak. 5 bloktan oluşacak olan Torkam Fikirtepe projesinde 511 adet 1+1 daire, 438 adet 2+1 daire, 128 adet 3+1 daire, 24 adette 4+1 daire seçeneği sunulacak.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: BROOKLYN PARK	
Projenin Konumu	KADIKÖY, MERDİVENKÖY MH.
Projenin Sahibi	PANA YAPI SELİMOĞLU GROUP
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut -İş Yeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2017-2016
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	9.365
Konu-Rezidans	732
Dükkan-İş Yeri	12
Sosyal Tesis İmkanı	Açık havuz, Kapalı Otopark, Fitness Salanu, Sauna, hamam ve buhar odası
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	85	5.500.000
2+1	70	110	6.600.000
3+1	120	140	11.000.000
4+1	170	220	15.200.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**93.841,04**

Kiralık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	85	25.000
2+1	70	110	30.000
3+1	120	140	48.000
4+1	170	220	65.500

**2. el kiralama olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/Ay/m²)	**404,62**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Selimoğlu Group ve Pana Yapı ortaklığında hayata geçirilen Brooklyn Park projesi Fikirtepe'nin en gözde noktasında yükseliyor. Proje, E5 VE TEM otoyollarının hemen yanında, iki metro istasyonu, metrobüs ve Marmaray bağlantısı ile 2016 yılında açılacak olan Avrasya Oto Tüneli'nin hemen girişinde konumlanıyor. 140 bin kişinin yaşayacağı, 60 bin kişinin çalışacağı modern bir kente dönüşecek Yeni Fikirtepe'de, Brooklyn Park mimarisi ve donatılarıyla bölgenin merkezini oluşturacak.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

5.6.2. Satılık Konut Emsalleri

KONUT EMSALLER	Konumu	Tip	Kat	Net Alan	Brüt Alan	İstenen Değer	Net Birim Değer	Brüt Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (543) 661 93 95	Elite Consept Projesinde	2+1	17	93,00 m²	120,00 m²	11.000.000,00 TL	118.279,57 TL	91.666,67 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (542) 455 00 71	Brooklyn Park Projesinde	3+1	13	90,00 m²	110,00 m²	10.000.000,00 TL	111.111,11 TL	90.909,09 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (533) 897 12 03	Mina Tower Projesinde	3+1	10	120,00 m²	135,00 m²	12.000.000,00 TL	100.000,00 TL	88.888,89 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (216) 526 00 07	Torkam Fikirtepe Kadıköy Projesinde	2+1	20	70,00 m²	85,00 m²	7.400.000,00 TL	105.714,29 TL	87.058,82 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (532) 382 14 78	Evim Kadıköy Projesinde	3+1	17	110,00 m²	140,00 m²	12.500.000,00 TL	113.636,36 TL	89.285,71 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (552) 812 26 58	EvinPark Residence Projesinde	1+1	24	35,00 m²	40,00 m²	3.800.000,00 TL	108.571,43 TL	95.000,00 TL
Emsal 7 Emlak Ofisi 0 (542) 614 51 05	İstanbul 216 Projesinde	2+1	70	72,00 m²	85,00 m²	7.500.000,00 TL	104.166,67 TL	88.235,29 TL
Emsal 8 Emlak Ofisi 0 (538) 915 02 01	Uplife Kadıköy Projesinde	3+1	5	120,00 m²	130,00 m²	14.800.000,00 TL	123.333,33 TL	113.846,15 TL
Emsal 9 Emlak Ofisi 0 (216) 606 56 93	Teknik Yapı Concorde Projesinde	1+1	18	45,00 m²	55,00 m²	5.200.000,00 TL	115.555,56 TL	94.545,45 TL
Emsal 10 Emlak Ofisi 0 (216) 348 06 43	Optimis Residence Projesinde	2+1	20	75,00 m²	90,00 m²	10.000.000,00 TL	133.333,33 TL	111.111,11 TL
Emsal 11 Emlak Ofisi 0 (532) 283 32 98	Yenitepe Kadıköy Projesinde	4+1	4	120,00 m²	140,00 m²	15.250.000,00 TL	127.083,33 TL	108.928,57 TL
Emsal 12 Emlak Ofisi 0 (216) 515 35 30	İkiyaka Fikirtepe Projesinde	1+1	22	48,00 m²	55,00 m²	5.250.000,00 TL	109.375,00 TL	95.454,55 TL
ORTALAMALAR							**114.180,00 TL**	**96.244,19 TL**

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmaz brüt alan m² birim değerlerinin **88.235,29 – 113.846,15 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.6.3. Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK EMSALLER	Konumu	Tip	Kat	Net Alan	Brüt Alan	İstenen Değer	Net Birim Değer	Brüt Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (538) 747 36 55	Nuhoğlu Projesinde	5+1	7	260,00 m²	305,00 m²	105.000,00 TL	403,85 TL	344,26 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (212) 273 24 20	Evim Kadıköy Projesinde	3+1	11	130,00 m²	160,00 m²	58.000,00 TL	446,15 TL	362,50 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (212) 528 05 15	Optimis Residence Projesinde	3+1	18	170,00 m²	190,00 m²	73.000,00 TL	429,41 TL	384,21 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (216) 526 00 07	Concord Projesinde	3+1	21	90,00 m²	110,00 m²	42.000,00 TL	466,67 TL	381,82 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (554) 152 23 34	Baysaş 216 Projesinde	3+1	24	120,00 m²	140,00 m²	55.000,00 TL	458,33 TL	392,86 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (532) 504 36 09	EvinPark Residence Projesinde	3+1	17	140,00 m²	160,00 m²	67.500,00 TL	482,14 TL	421,88 TL
ORTALAMALAR							**447,76 TL**	**381,25 TL**

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmaz brüt alan m² birim değerlerinin **344,26 – 421,88 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.6.4. Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Değerlemesi yapılan 30 adet bağımsız bölümün yer aldığı parselde henüz kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların tamamlanması için gereken maliyet belirlenerek yine taşınmazların toplam hasılat değerinden düşülerek taşınmazın mevcut değeri belirlenmiştir.
Pazar yaklaşımına göre 30 adet bağımsız bölümün toplam hasılat değeri 191.170.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.
Hesaplamalar sonucunda bağımsız bölümlerin 05.11.2024 tarihli ruhsatı ve eki mimari projesine göre **2.141,04 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **30.000-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **64.231.200,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
BB BRÜT ALANI	**Alan (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Toplam Maliyet (TL)**
	2.141,04	30.000,00	64.231.200,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	**2.141,04**		**64.231.200,00**

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

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

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

Toplam Hasılat Değeri (TL)	**191.170.000,00**
30 Adet Bağımsız Bölümün İnşaat Maliyeti (TL)	**80.289.000,00**
Güncel İnşaat Tamamlanma Oranı	**75%**
Eksik İmalat Tutarı	**20.072.250,00**
30 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri Toplamı (TL)	**171.097.750,00**

5.6.5. Emsal Krokisi

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

5.6.6. Şerefiyelendirme Çalışması

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

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

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

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

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

Satılık Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **73.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Konut Tipi	Puan	Cephe Sayısı	Puan
111-120 m² arası	3,0%	**13.KAT**	4,0%	**K**	2,0%	**1+1**	6,0%	**1**	2,0%
86-110 m² arası	4,0%	**14.KAT**	4,0%	**KB**	2,5%	**2+1**	4,0%	**2**	4,0%
66-85 m² arası	5,0%	**15.KAT**	4,5%	**KD**	3,0%	**3+1**	1,0%		
50-65 m² arası	6,0%			**B**	3,0%				
0-49 m² arası	7,0%			**D**	4,0%				
				GB	4,5%				
				K-B	5,0%				
				GD	5,0%				
				G	6,0%				
				K-D	6,0%				
				KB-GB	7,0%				
				KD-GD	8,0%				
				G-B	9,0%				
				GD-GB	9,5%				
				G-D	10,0%				

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

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	**156.295.920,00**	**191.171.334,20**	**191.170.000,00**	**89.397,76**

Kiralık Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **300,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Konut Tipi	Puan	Cephe Sayısı	Puan
111-120 m² arası	3,0%	**13.KAT**	4,0%	**K**	2,0%	**1+1**	6,0%	**1**	2,0%
86-110 m² arası	4,0%	**14.KAT**	4,0%	**KB**	2,5%	**2+1**	4,0%	**2**	4,0%
66-85 m² arası	5,0%	**15.KAT**	4,5%	**KD**	3,0%	**3+1**	1,0%		
50-65 m² arası	6,0%			**B**	3,0%				
0-49 m² arası	7,0%			**D**	4,0%				
				GB	4,5%				
				K-B	5,0%				
				GD	5,0%				
				G	6,0%				
				K-D	6,0%				
				KB-GB	7,0%				
				KD-GD	8,0%				
				G-B	9,0%				
				GD-GB	9,5%				
				G-D	10,0%				

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

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Yıl)	Birim Fiyat Kira Değeri (TL/m²/Ay)
TOPLAMLAR	**642.312,00**	**785.635,62**	**785.000,00**	**9.420.000,00**	**360,25**

5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Yıl)	Birim Fiyat Kira Değeri (TL/m²/Ay)
TOPLAMLAR	642.312,00	785.635,62	785.000,00	9.420.000,00	360,25

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

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

5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.
Değerleme tarihi itibariyle tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.
Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın "Konut" kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanım"ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİMESİ VE SONUÇ

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

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı C blok için alınmış;
Yeni Yapı Ruhsatı: 24.10.2016 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı yapı yol kotu altı 6 yapı yol kotu üstü 24 toplamda 30 katlı, 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri ve 38.417,56 m² inşaat alanı için alınmıştır.
Yeniden Ruhsat: 05.11.2024 tarih ve 2016/39 sayılı yapı ruhsatı yapı yol kotu altı 6 yapı yol kotu üstü 24 toplamda 30 katlı, 247 Adet Mesken, 5 Ofis İş Yeri ve 38.417,56 m² inşaat alanı için alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkilememektedir.

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

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

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

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

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

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

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere "(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya

bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

- Aynı maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." Denilmekte olup, konu taşınmazların takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiş olup GYO portföyüne 'bina' niteliğinde bağımsız bölüm şeklinde ve "Gayrimenkul" olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi 3412 Ada 3 parsel üzerinde bulunan 30 adet bağımsız bölümün projesine istinaden yapılmıştır. 30 adet bağımsız bölüm projelendirilmiş ve kat irtifakı kurulmuş bu projeye esas olarak tapuya tescil ettirilmiştir.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

Değerleme konusu taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	**191.170.000**
Yüz Doksan Bir Milyon Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	**193.081.700**
Yüz Doksan Üç Milyon Seksen Bir Bin Yedi Yüz Türk Lirası	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV hariç (30 adet bağımsız bölüm)	**171.097.750**
Yüz Yetmiş Bir Milyon Doksan Yedi Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası	
Taşınmazların Mevcut Durum Değeri KDV dahil (30 adet bağımsız bölüm)	**172.808.728**
Yüz Yetmiş İki Milyon Sekiz Yüz Sekiz Bin Yedi Yüz Yirmi Sekiz Türk Lirası	

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

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

7.4. Ekler

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