



**İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
GÖZTEPE MAHALLESİ
400 ADA 52 PARSEL
2 ADET MESKEN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR ÖZETİ		
Müşteri Adı	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.	
Raporu Hazırlayan	Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Rapor Numarası	Ö.SPK-2021-00002	
Rapor Tarihi.	24.12.2021	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
İl	İSTANBUL	
İlçe	Kadıköy	
Mahalle	GÖZTEPE	
Ada/Parsel Numarası	400/52	
Ana Gayrimenkul Niteliği	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI	
İmar Durumu	Bölüm 4.4 de ayrıntılı olarak anlatılmıştır.	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m²)	983.04	
Mevcut Kullanım	DAİRE	
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.12.2021	
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	6.460.000,00 TL	Altı milyondört yüz altmış bin.-TL
Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	7.622.800,00 TL	Yedimilyonaltı yüz yirmi ikibinsekiz yüz.-TL
Yasal Durum Değeri (USD)*	494.428 USD	Dört yüz doksan dört bin dört yüz yirmisekiz-USD
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	6.960.000,00 TL	Altı milyondokuz yüz altmış bin.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	8.212.800,00 TL	Sekiz milyon iki yüz on ikibinsekiz yüz.-TL
Mevcut Durum Değeri (USD)*	532.696 USD	Beş yüz otuz ikibinaltı yüz doksan altı.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	29.000,00 TL	Yirmidokuz bin.-TL
Pazar Kirası (USD)*	2.219 USD	İkibiniki yüz on dokuz.-USD

*21.12.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 13,0135 TL, 1 USD Satış: 13,0656 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 Rapor Tarihi.....	3
1.2 Rapor Numarası	3
1.3 Rapor Türü	3
1.4 Şirket Bilgileri	3
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri.....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
1.8 Değerleme Tarihi	4
1.9 Dayanak Sözleşme	4
1.10 Uygunluk Beyanı	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	6
2.1 Demografik Veriler	6
2.2 Ekonomik Veriler.....	6
3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	8
3.1 Pazar Yaklaşımı.....	8
3.2 Gelir Yaklaşımı.....	8
3.3 Maliyet Yaklaşımı	9
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	11
4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi	11
4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri	13
4.3 Kadastro Durum	13
4.4 İmar Durumu.....	13
4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	14
4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler	15
4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler	15
3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	16
5. DEĞER TAKDİRİ	18
5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar	18
5.2 Emsal Araştırması.....	18
5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü	20
6. SWOT ANALİZİ.....	22
7. RAPOR EKLERİ	23

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2 Rapor Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının hazırlanan, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 Ada 52 parsel 30 ve 31 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazların tamamının pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.4 Şirket Bilgileri

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 17.03.2021 tarihinde kurulmuş, Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 09.11.2021 tarihi itibarıyla değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apartmanı No:9/7 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.tepetasinmaz.com olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor Şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat SÖZER tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet GENÇ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından onaylanmıştır.

1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 Ada 52 parsel 30 ve 31 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazların pazar değeri tespittir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşme

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında şirketimizce oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür.

2.2 Ekonomik Veriler

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4’ten %9,8’e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) gıda fiyatlarındaki artışların hız kesmesiyle piyasa beklentilerinin hafif altında artış göstermiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %1,3 olurken yıllık enflasyon %19,6’ya yükselmiştir. Eylül’de mal fiyatlarında yıllık enflasyon yatay kalırken, hizmetlerde yükseliş sürmüştür. Öte yandan, yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) Mayıs 2020 sonrası ilk kez gerileme kaydetmiştir. Eylül’de Yi-ÜFE bir önceki aya göre %1,5 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0’e inmiş ve ÜFE-TÜFE farkı 24,4 yüzde puana gerilemiştir. Ağustos ayında ihracat ithalattan hızlı artmaya devam ederken dış ticaret açığının gerilediği görülmüştür. Ağustos



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ayında ihracat yıllık bazda %51,9 artışla 18,9 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 seviyesinde görece yavaş kalan büyüme ile 23,2 milyar dolar olmuştur. Dış ticaret açığı 4,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İlk sekiz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %36,9 artışla 140,2 milyar dolara çıkarken ithalat %25,5 artışla 170,0 milyar dolar olmuş ve böylece dış ticaret açığı yıllık bazda %9,8 azalarak 29,8 milyar dolara gerilemiştir.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yaklaşımına önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 Ada 52 parsel sayılı, 983.04 m² yüzölçümlü “14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI” vasıflı gayrimenkulde 30 ve 31 nolu bağımsız bölümlerdir.

İdari mahalle olarak Caddebostan Mahallesi, Evcet Güresin Sokak üzerinde No: 3 -7 / 30 ve 31 (UAVT 30: 1098800095 / UAVT 31: 2094164379) konumlu olan parsel yaklaşık olarak 40,9718

derece enlem ve 29,0621 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak 10-15 katlı konut yapılaşmaları yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Yeditepe Üniversite Hastanesi Fenerbahçe Anadolu Lisesi gibi yapılar yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

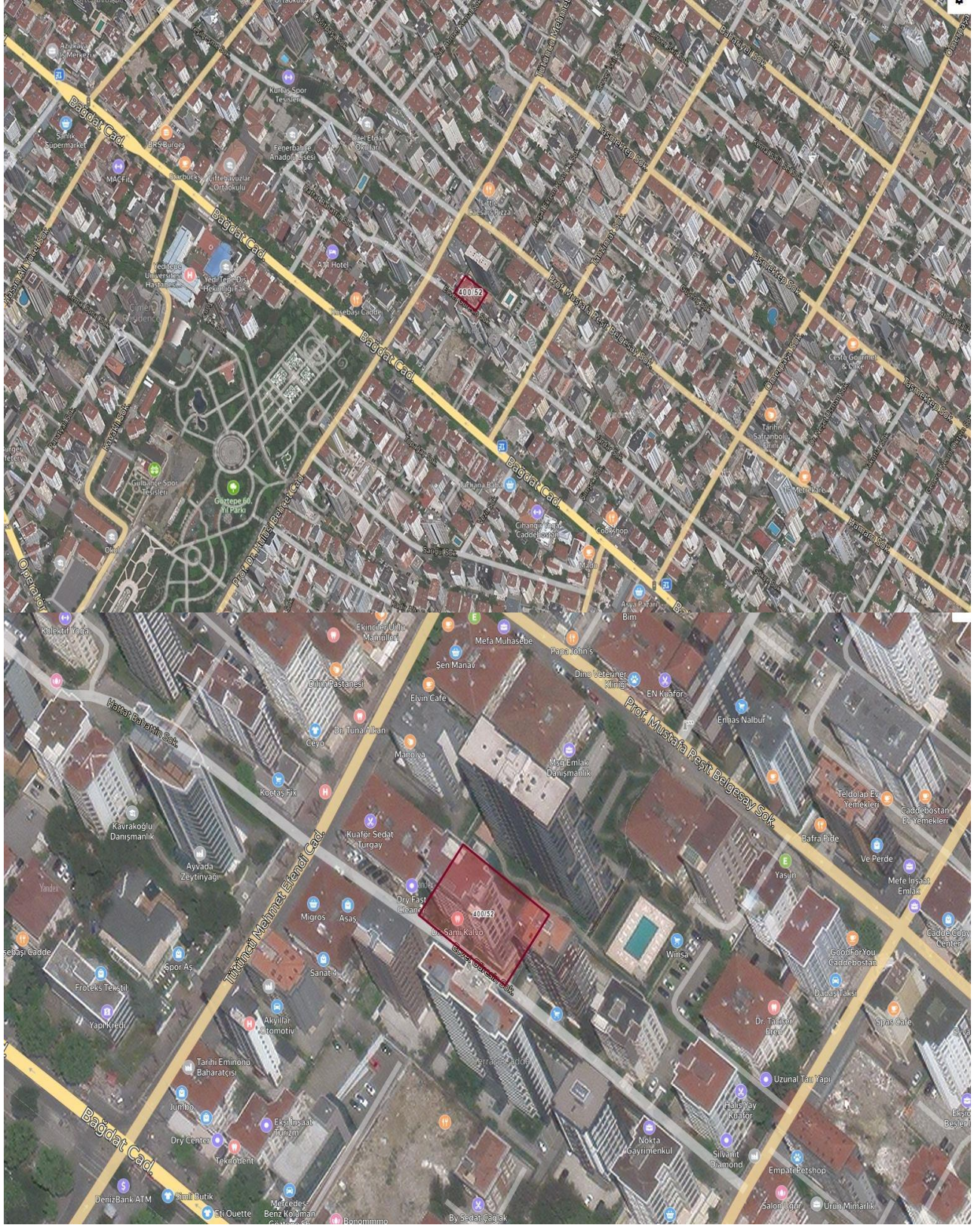
Konum olarak Bağdat caddesine, Göztepe sahiline, Caddebostan sahiline yakın konumludur. Bölgede üst gelir grubuna hitap eden 10-15 katlı mesken amaçlı kullanılan apartmanlar mevcuttur. Bölgede teknik altyapılar tamamlanmış ve kamu hizmetlerinden istifade tamdır.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 14-12-2021 tarih ve saat 16:42 'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır. Taşınmazın tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde;

* Beyan:KM ne Çevrilmiştir.(07-08-2020 T / 16552 Y)

* Beyan: Yönetim Planı : 26/04/2017 (26-04-2017 / 13927)*Rehinler Hanesinde;*

*Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*Herhangi bir Şerh bulunmamaktadır.

kayıtları bulunmaktadır.

4.3 Kadastral Durum

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul. İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 parsel sayılı, 983,04 m² yüzölçümlü “14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI” vasıflı gayrimenkuldür.

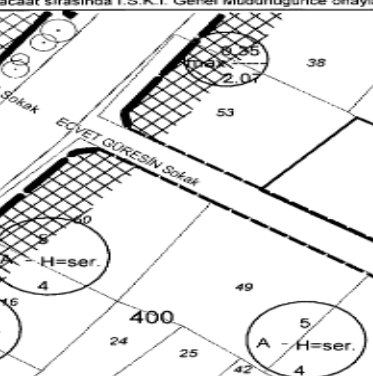
4.4 İmar Durumu

Taşınmaz belediye sınırları içindedir. Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulama, taşınmazın bulunduğu parselin 21.2.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İmar Planı paftasında 983,04 alanı olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının Emsal: 2,07 H.Max:15 Kat TAKS:0,35 şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



KADIKÖY BELEDİYESİ		T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR DURUM BELGESİ	
Plan ve Proje Müdürlüğü Sayı: 47592	İsim : TAPU MALIKI İlgi : 24/08/2016	Tarih ve 47592	sayılı Dilekçe Karşılığıdır.
1- İmar Durumu, Mer'i İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için düzenlenmiştir. 2- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olması durumunda bu imar durumuna göre hiç bir hak iddia edilemez. 3- Mer'i yönetmelikler doğrultusunda proje tasdiki için gerekli tapu, aplikasyon krokisi, inşaat istikamet rolevesi, kot kesit, ağaç revizyonu v.b. belgeler alınacaktır. 4- Proje ile müracaat sırasında İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce onaylanacak kanal projesi eklenecektir.			
			
-PLAN NOTU EKLDİR.			
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 30/07/1998-542 Sayılı Kararı ve 28/03/1986 tasdikli otopark planında 2. bölgede kalmakta olup, yönetmeliğe göre saptanan beher otomatik yeni ücreti alınacaktır.			
-Ağaç Revizyonu Yapılmadan ve Kot Kesit Alınmadan Uygulama Yapılmaz.			
-Parsel Zemin Etütleri, 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Mikrobölgeleme Projesi Yerleşime Uygunluk Harita ve Raporu verilerine göre yapılacaktır.			
(*)16.02.2016 t.t.'li 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği ile hmaks:15 kat sınırı getirilmiştir.			

Plan Tarihi	Ölçüsü	Plan Adı	YAPILANMA ŞARTLARI			
11.5.2006	1/1000	KADIKÖY MERKEZ E-S (DİS) OTODOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE ELANDI TADİLİLERİ	Bina Genişliği	MIN.6M	Bina Yüksekliği	H:SERBEST*
---	---	---	On Bahçe	MIN.5M	Bina Derinliği	YÖNETMELİK
---	---	---	Yan Bahçe	MIN.4M	Inşaat Nizamı	AYRIK
---	---	---	Arka Bahçe	MIN.4M	Kat Alanı Katsayısı	MAX KAKS:2.07
---	---	---	Kot Alınacak Nokta	PLAN NOTU	Taban Alanı Katsayısı	MAX TAKS:0.35
İlçesi	KADIKÖY	İmar Planında Tahsis Edildiği Alan	KONUT ALANI	5 yıllık İmar Programına Dahil Olup Olmadığı	Dahildir.	
Mahalle	CADDEBOSTAN				Degildir.	X
Tapu Pafta	104	İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uyundur.				
Ada	400	Raportör	Büro Şefi V.	Müdür V.		
Parsel	52	SÜREYYA KOTAN	NİLÜFER SELET	NİLGÜN CANATAR		
Yüz Ölçümü	983,04 m²	İmza				
		Tarih	25/08/2016	25/08/2016	25/08/2016	

JOSYANA KALACAK

4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu meskenlerin bulunduğu bina 983,04 m2 alanlı parsel üzerine betonarme tarzda inşa edilmiştir. Bina 3Bodrum + Zemin + 11 Normal + Çatı kattan oluşmaktadır. Onaylı Projesine göre göre binaların 3. Ve 2. bodrum katında kapalı otopark; 1. Bodrum katında 1 adet mesken, kapıcı dairesi ve ortak alanlar; zemin katta 2 adet mesken ve bina girişi; 1.kat ve 11.kat aralığında her katta 3'er adet mesken olmak üzere, toplam 33 bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi zemin kattan ve güney cepheden sağlanmakta; bina giriş holü zeminleri, merdiven basamakları ve kat sahanlıkları mermer kaplı, merdiven kovası duvarları plastik boyalı, bina dış cephesi sıva üzeri plastik boyalıdır. Merkezi sistem kömür yakıtlı kaloriferli, yapıda asansör bulunmaktadır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 30 bağımsız bölüm numaralı “Daire” vasıflı taşınmaz kullanım alanı yaklaşık 65 m² olup, salon, oda, mutfak, 2 balkon, banyo+wc ve antre mahallerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede projesinden farklı olarak balkonların salon, mutfak ve oda hacimlerinde dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazların giriş holü döşemesi seramik kaplı, salon ve odaların döşemeleri laminat parke kaplı ve tüm bu hacimlerin duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. İçerisinde ahşap dolapları ve mermer tezgâhı bulunan mutfağın döşemesi seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo ile WC döşemeleri seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazların ana giriş kapısı çelik kapı, iç kapı doğramaları ahşap yağlı boya ve pencere doğramaları PVC imalattır. Dairede ısıtma doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi (kombi sistem) ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 31 bağımsız bölüm numaralı “Dubleks Daire” vasıflı taşınmaz kullanım alanı yaklaşık 120,00 m²+ 12,00 m² olup, göre normal katta salon+oda, mutfak, 3 balkon, banyo+wc ve antre hacimlerinden oluşmakta olup brüt 65 m²; çatı katında oda ve brüt alana dahil edilemeyen teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt 10,00 m² ve 14,00 m² teras alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede projesinden farklı olarak balkonların salon, mutfak ve oda hacimlerinde dahil edildiği; çatı katında çatı arası boşlularından yaklaşık 45,00 m² alanın meskene dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazların giriş holü döşemesi seramik kaplı, salon ve odaların döşemeleri laminat parke kaplı ve tüm bu hacimlerin duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. İçerisinde ahşap dolapları ve mermer tezgâhı bulunan mutfağın döşemesi seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo ile WC döşemeleri seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazların ana giriş kapısı çelik kapı, iç kapı doğramaları ahşap yağlı boya ve pencere doğramaları PVC imalattır. Dairede ısıtma doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi (kombi sistem) ile sağlanmaktadır.

4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler

A. Proje Bilgileri ve Yapılan İncelemeler

Değerleme konusu taşınmazların Kadıköy Tapu Müdürlüğü ve Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 26.07.2018 tarihli 2018/59322 numaralı mimari projesi incelenmiştir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada / parsel bazında yerinin doğruluğu paftasından tespit edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında taşınmazın katı, kattaki konumu, bölüm ve planlama olarak projesiyle uyumlu olduğu ancak 31 numaralı bağımsız bölümde çatı piyesinde projeye aykırı imalatlar bulunduğu tespit edilmiştir. Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde mevcut 26.07.2018 tarihli onaylı mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibari ile Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan sorgulamada tarafımıza sunulan taşınmazın dosyasında yapılan incelemede herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

B. Yapı Ruhsatı

Değerlemeye konu taşınmazın; Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından, 23.01.2017 tarih ve 65-17sayılı Yeni Yapı Ruhsatı; 07.08.2018 tarih 424-18 Tadilat Yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir. Rapor ekindeki Yeni Yapı Ruhsatı bilgilerine göre:

- ✓ Yapının; yol kotu altı kat sayısının 3 kat, yol kotu üstü kat sayısının 11 kat olduğu görülmüştür.

C. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Değerlemeye konu taşınmazın; Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından 21.09.2018 tarihli 2018/336 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.

D. Enerji Kimlik Belgesi

Taşınmaza ait 16.08.2018 tarih Y2234BC779116 Belge numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

➤ Olumlu Özellikler

- Alt yapı ve ulaşım problemlerinin olmaması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana ulaşım hatlarına yakın konumda olması
- Tercih edilen lüks konut bölgesinde olması

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- 31 nolu bağımsız bölümün açık manzara avantajlı olması

➤ **Olumsuz Özellikler**

- 31 nolu bağımsız bölümde projeye aykırı imalatlar

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



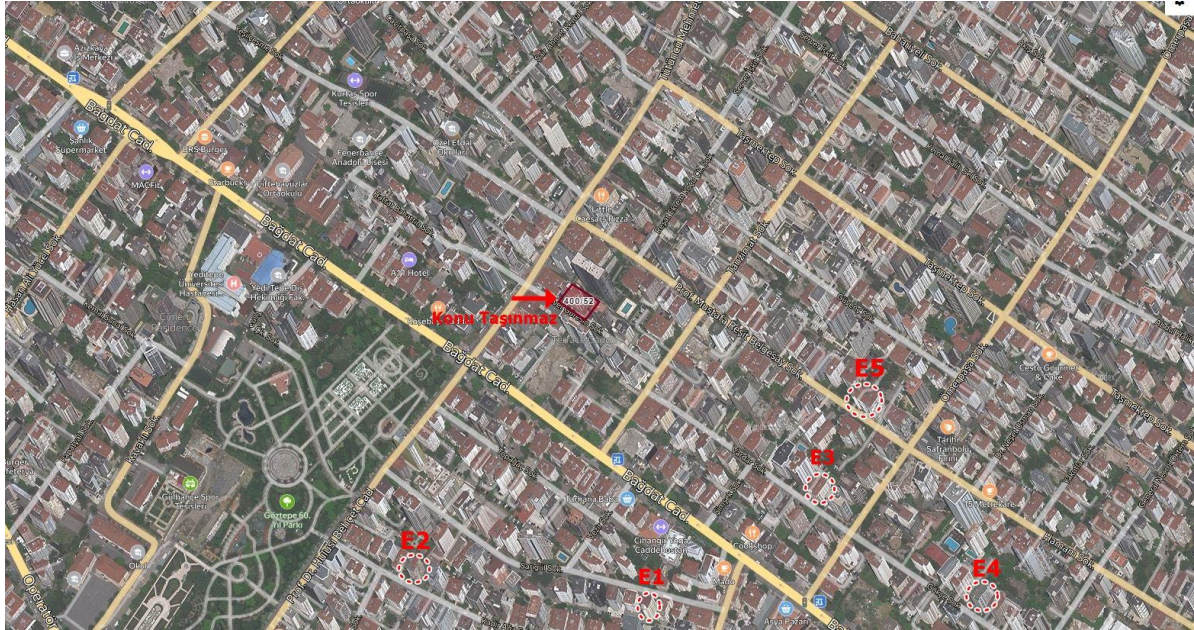
TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. DEĞER TAKDİRİ

5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.2 Emsal Araştırması



Emsal-1: Kw Cadde: 0 (216) 414 11 22

Değerleme konusu taşınmaza 750 m mesafede 2 yıllık 7 katlı binanın 7. Katında konumlu 4+1 plan şemalı 220 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 190 m² + teras alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 8.950.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(47.105 TL/m² x 0,97 pazarlık payı = 45.692 TL/m²)

Emsal-2: KOÇOĞLU GAYRİMENKUL & EMLAK DANIŞMANLIĞI: 0 (533) 745 19 71

Değerleme konusu taşınmaza 500 m mesafede 0 yıllık 8 katlı binanın 8. Katında konumlu 4+2 plan şemalı 200 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 160 m² + teras alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 7.650.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(47.812 TL/m² x 0,97 pazarlık payı = 46.378 TL/m²)

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Emsal-3: Kw Cadde: 0 (216) 414 11 22

Değerleme konusu taşınmaza 400 m mesafede 3 yıllık 9 katlı binanın 3. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 2.950.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır.

$$(45.384 \text{ TL/m}^2 \times 0,97 \text{ pazarlık payı} = 44.022 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal-4: Oya Uraz Emlak Danışmanlık: 0 (532) 170 11 43

Değerleme konusu taşınmaza 850 m mesafede 4 yıllık 10 katlı binanın 4. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 2.850.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır.

$$(43.846 \text{ TL/m}^2 \times 0,97 \text{ pazarlık payı} = 42.531 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal-5: DRN EMLAK: 0 (533) 610 68 42

Değerleme konusu taşınmaza 400 m mesafede 3 yıllık 9 katlı binanın 3. Katında konumlu 2+1 plan şemalı 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen mesken vasıflı taşınmaz 2.900.000,-TL bedelle satılmaktadır. Pazarlık payı vardır.

$$(44.615 \text{ TL/m}^2 \times 0,97 \text{ pazarlık payı} = 43.277 \text{ TL/m}^2)$$

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içindeki 400 Ada 52 parsel sayılı, 983.04 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan binanın 9. Katında 30 ve 10. Katında 31 numaralı bağımsız bölümler “DAİRE” vasıflı gayrimenkullerdir.

Gayrimenkulün değer takdirinde bölgede rapora konu parsel ile benzer konum, nitelik, büyüklük, imar koşulu vb. özelliklerde satılmış/satılık emsal bulunarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu satışta olan gayrimenkuller için istenilen fiyatlar ile satış fiyatları arasında farklılıkların olduğu, benzer yapılaşma şartı, konum ve imar fonksiyonuna sahip parseller için istenilen değerler arasında farklılıkların bulunduğu ve oturmuş istikrarlı bir gayrimenkul pazarının olmadığı tespitleri yapılmıştır.

Sonuç olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre emsal değerleri, emsallerin pazarlık payları göz önünde bulundurularak taşınmazın birim değeri **30 nolu bağımsız bölüm için 44.000,00 TL/m² ve 31 nolu bağımsız bölüm için 48.000,00 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir. 31 nolu bağımsız bölüme ruhsat ve proje harici alanlar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YASAL DURUM DEĞERİ (400 ADA 52 PARSEL)				
	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
30 NOLU BB	65,00 m ²	44.000-TL/m ²	161.200-TL	2.860.000.-TL
31 NOLU BB	75,00 m ²	48.000.-TL/m ²	186.000-TL	3.600.000.-TL
TOPLAM DEĞER			347.200-TL	6.460.000-TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ (400 ADA 52 PARSEL)				
	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
30 NOLU BB	65,00 m ²	44.000-TL/m ²	161.200-TL	2.860.000.-TL
31 NOLU BB	120,00 m ²	34.160-TL/m ²	297.600.-TL	4.100.000.-TL
TOPLAM DEĞER			458.800-TL	6.960.000-TL

Sonuç olarak 400 Ada 52 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan ana gayrimenkul dahilinde 30 ve 31 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin güncel pazar değeri **6.960.000,00 TL (Altı milyon dokuz yüz altmış bin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Murat SÖZER
Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404374

Mehmet GENÇ
Sorumlu
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 409012

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar

- * Değerleme konuş taşınmazların ulaşımı kolay bölgede konumlu olması.
- * Değerleme konuş taşınmazların bulunduğu bölgenin ikamet amaçlı yoğun talep gören bölge olması
- * Değerleme konuş taşınmazların Bağdat Caddesine yakın konumda olması

Zayıf Yanlar

- * Değerleme konuş taşınmazların bulunduğu bölgenin otopark sıkıntısı olması
- * Değerleme konuş taşınmazlarda projeye aykırı yapılan imalatlar

Fırsatlar

- * Değerleme konuş taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmaz değerlerinin artış eğiliminde olması
- * Haydarpaşa-Gebze banliyö hattında yenileme bölgenin erişilebilirliği ve hattın turistik çekiciliği bölgenin önemini ve yoğunluğunu daha da arttırmıştır.

Tehditler

- * Değerleme konuş taşınmazların bulunduğu bölgede son yıllarda kentsel dönüşüm çerçevesinde yapılan yeni yapıların daha çok tercih edilmesi
- * Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com