



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Kadıköy/Göztepe – 400/52 – 30 ve 31 Bağımsız
Bölüm Numaralı Daireler

2019_M_0752 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	İstanbul İli	11
3.4.	Kadıköy İlçesi	12
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	13
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	13
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	13
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	14
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	14
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	14
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	14
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	14
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	16
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	18
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	18
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	18
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	18
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	18
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	19
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	22
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	24
8.	SONUÇ	24
9.	RAPOR EKLERİ	25

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 19.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Oğuzhan ÇERÇİ tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	17.12.2019/0002
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	08.01.2020
Rapor Numarası	:	2019_M_0752
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi dahilinde yer alan, 983,04 m ² yüzölçümüne sahip, "14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı 400 Ada 52 Parsel üzerinde yer alan 30 ve 31 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli taşınmazların Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, dahilinde yer alan, 983,04 m ² yüzölçümüne sahip, "14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı 400 Ada 52 Parsel üzerinde yer alan 30 ve 31 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerleme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerleme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış Değeri	:	1.720.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	UZERTAŞ BOYA SAN. TİC. ve YATIRIM A. Ş.
Müşteri Firma Adresi	:	Aydınlı Mahallesi Birlik Osb.Batı Caddesi 5. Sokak No:1 Tuzla / İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Oğuzhan ÇERÇİ (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

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

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

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

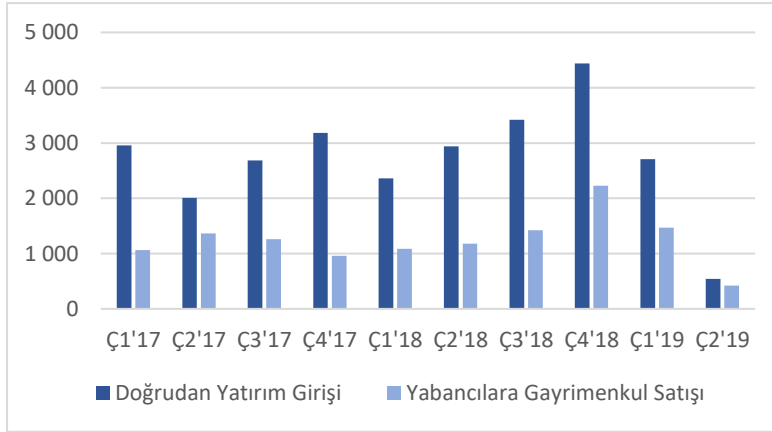
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında,

Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denginin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

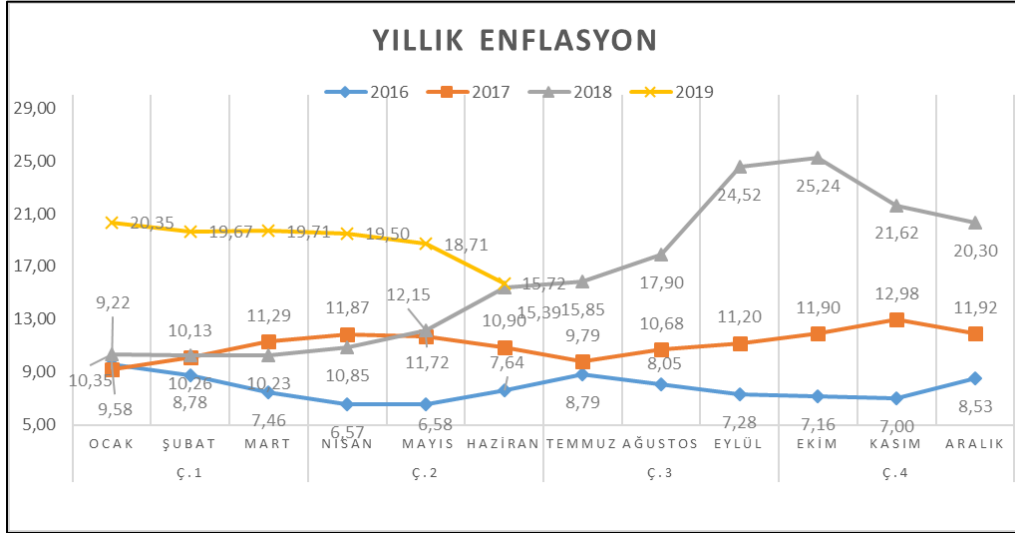
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

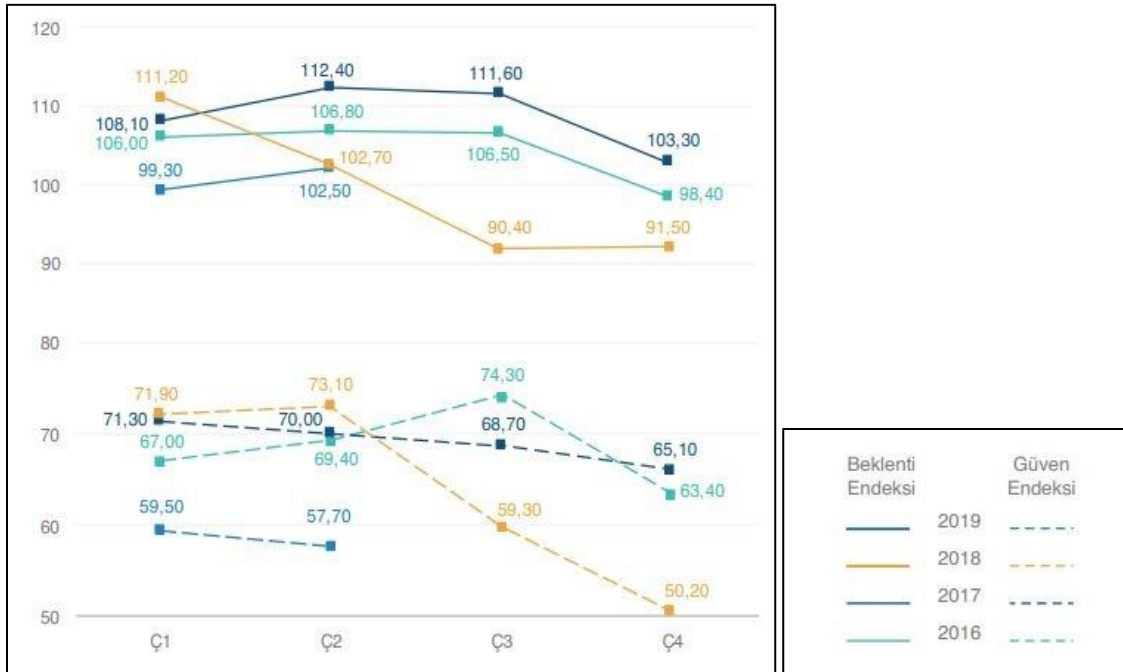
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla’yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo. 4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
15 ve daha yukarı yaştakiler	(Bin)					
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

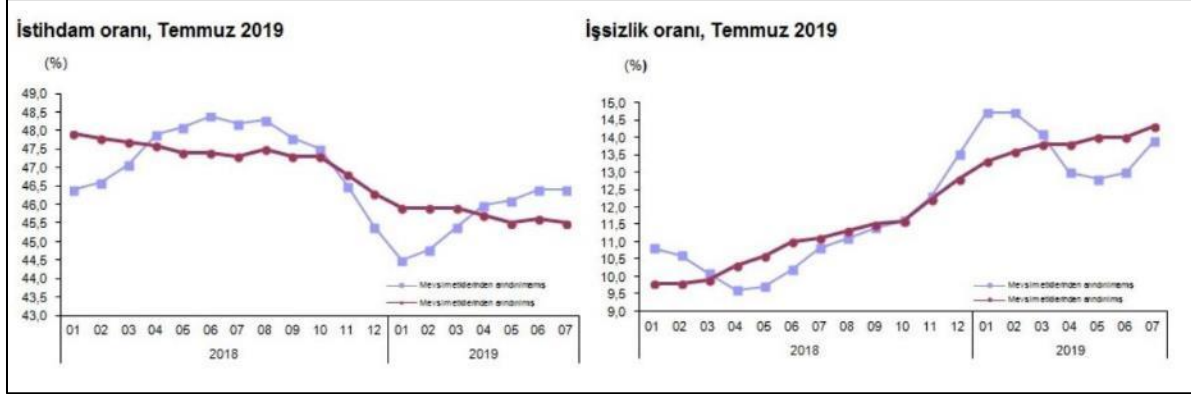
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

		İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
2019	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

3.3. İstanbul İli

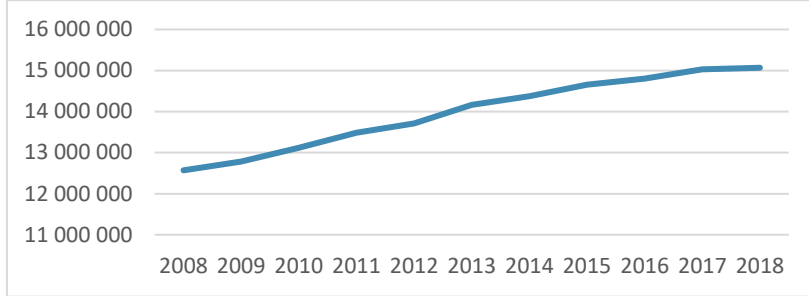


İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır. İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına

göre İstanbul, 15.067.724 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²'dir. İlde km²'ye 2836 kişi düşmektedir.

Grafik 4. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %32 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

3.4. Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesi. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy, ancak 19. yüzyıl'da sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır. Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Tablo. 8 Kadıköy İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2008	312.666	153.207	159.459
2009	316.058	155.191	160.867
2010	317.337	156.018	161.319
2011	320.763	158.371	162.392
2012	318.217	156.054	162.163
2013	274.420	134.083	140.337
2014	272.380	132.737	139.643
2015	274.017	133.722	140.295
2016	272.803	133.080	139.723
2017	274.196	133.548	140.648
2018	274.289	133.500	140.789

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER**4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	:	İSTANBUL						
İLÇESİ	:	KADIKÖY						
MAHALLESİ	:	GÖZTEPE						
MEVKİİ	:	-						
PAFTA NO	:	104						
ADA NO	:	400						
PARSEL NO	:	52						
YÜZÖLÇÜMÜ	:	983,04						
NİTELİĞİ	:	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI						
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
30	9	DAİRE	8598 / 419200	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	29/12/2017 - 41450	341	33666
31	10	ÇATIDA PİYESİ OLAN DAİRE	14210 / 419200	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	29/12/2017 - 41450	341	33667

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 03.01.2020 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Ana Taşınmaza Yönelik Kayıtlar:**Beyanlar Hanesi:**

- Yönetim Planı:26.04.2017 tarih, 13927 yevmiye.
- KM ne çevrilmiştir. (07.12.2018 tarih, 42821 yevmiye).

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde 30 ve 31 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 29.12.2017 tarihinde tescili "Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım Anonim Şirketi" adına yapılmıştır.

(Malik bazında tapu tarih ve yevmiyeleri "4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığında sunulmuştur.)

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın yer aldığı parsel; 11.05.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile Lejand Tadilleri'ne göre ayrıık nizam, Hmax: 15 Kat, TAKS:0.35, KAKS:2.07, çekme mesafeleri ön:5 m., yan ve arka:4 m. şartlarına sahip olup "Konut" alanında kalmaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 400 ada, 52 parsel ile ilişkin dijital arşiv dosyası Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

Tablo. 10 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Belge Cinsi	Belge Tarihi	Belge No	Yol Kotu A. Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
Yeni Yapı Ruhsatı	23.01.2017	65-17	3	11+Çatı Arası	14+Çatı Arası	Mesken	5.195	4C
Tadilat Yapı Ruhsatı	07.08.2018	424-18	3	11+Çatı Arası	14+Çatı Arası	Mesken	5.195	4C
Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.09.2018	2018/336	3	11+Çatı Arası	14+Çatı Arası	Mesken	5.195	4C

Taşınmaza ait TKGM portal ve Kadıköy Belediyesi arşivinde 26.07.2018 tarih, 2018/59322 sayılı onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazların kat ve kattaki konum olarak projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ancak yerinde yapılan tespitlerde "31" bağımsız bölüm numaralı dairenin çatı arasındaki proje harici yapılan imalatlardan dolayı alan ve mimari olarak projesine göre aykırı imalatlarının olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Proje inşaatının Yapı Denetim İşlerini üstlenen firma "Yapıt Yapı Denetim Limited Şirketi" olup adres bilgisi, Küçükbakkalköy Mah. Kayışdağı Caddesi, Orkide Apt. No:3 D:7 Ataşehir / İstanbul'dur.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

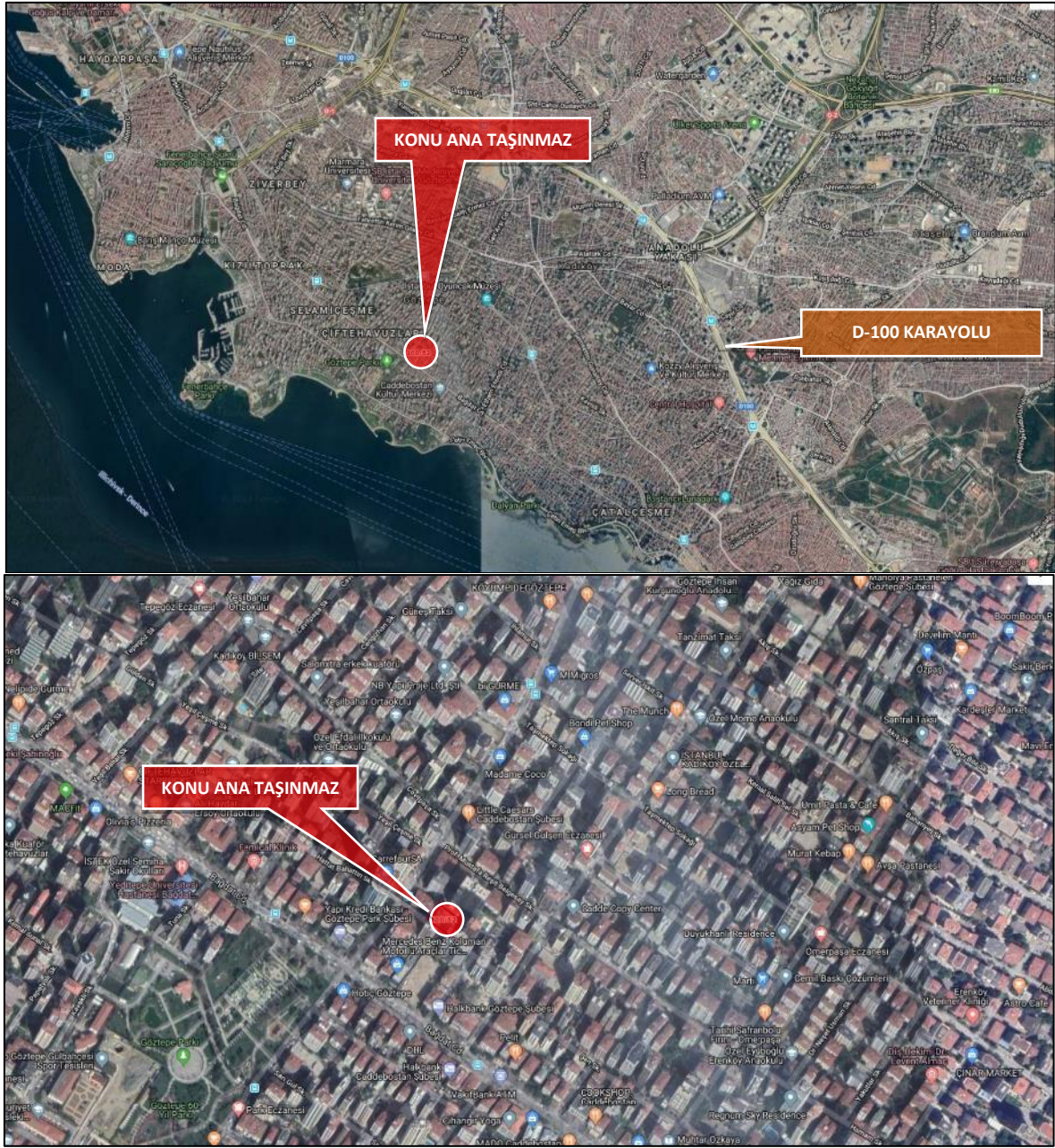
Taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi, Ecvet Güresin Sokak, No:3-7, Kat:9, Daire No:30, Kat:10, Daire:31 posta adresinde yer alan bağımsız bölümlerdir. (UAVT Kodu: 30: 1098800095, 31: 2094164379).

Konu taşınmaza ulaşım için; Bostancı yönünden Bağdat Caddesi ile Kadıköy İsitametine giderken Bağdat Caddesi üzerinde konumlu Göztepe Parkının karşısındaki Tütüncü Mehmet Efendi caddesine girilerek ilk sağdan Ecvet Güresin Sokağına dönülerek, sokak üzerinde sol kolda konumlu ana taşınmaza ulaşılır (Kapı No: 3-7).



-Konum Kroki-

Bölgenin alt yapı ve ulaşım olanakları iyi seviyededir. Bölgede üst ve orta gelir grubuna sahip kesimlerce konut amaçlı olarak ikamet edilmektedir. Yakın çevresinde Bağdat Caddesi, Göztepe Parkı, Fenerbahçe Anadolu Lisesi gibi referans noktaları bulunmaktadır. Bölgede taşınmazın çevresinde konut ve ticari nitelikli, ayrılmaz nizamda inşa edilmiş, 4-15 katlı, yeni ve eski yapımlar konutlar ile toplu konut siteleri bulunmaktadır.

Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
D-100 Karayolu	2,50
Anadolu Otoyolu	5,00
Bağdat Caddesi	0,10
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	8,00

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 983,04 m² yüzölçümlü arsa üzerine betonarme karkas sistemle ayrıklı nizamda inşa edilmiştir.

Mimari projesine göre ve mevcutta; 3 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı arası piyes olmak üzere toplam 14+çatı katlı olarak inşa edilmiştir. 3. ve 2. bodrum katta otopark, 1. bodrum katta 1 adet daire, kazan dairesi, elektrik odası, sığınak, depo, zemin katta bina girişi, kapıcı dairesi, 2 adet daire, normal katlarda 3'er adet daire olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 10. normal kattaki daireler çatı arası piyesli dairedir.

Bina girişi zemin kat seviyesinden Ecvet Güresin Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi mantolama ve sıva üzeri dekoratif kaplamalıdır. Giriş kapısı camlı çelik kapıdır. Giriş holü, kat sahanlıkları ve merdivenler mermer kaplama, kat sahanlığı ve giriş duvarlarının subazlı plastik boyalıdır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadan imal edilmiştir. Binada doğalgaz bağlantısı bulunmaktadır. Bina 2 kat kapalı otopark, 2 asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.



-Dış Görünüm-



-Ana Gayrimenkul-

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu (30) bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, binanın 9. katında, bina girişine göre sağ cephede yer alan dairedir. Taşınmaz mimari projesine göre; salon, 1 oda, mutfak, 2 balkon, banyo+wc ve antre hacimlerinden oluşmakta olup, toplam brüt **65 m²** kullanım alanına sahiptir. Mahallinde balkon hacimleri, salon, mutfak ve oda alanlarına dahil edilmiştir.

Değerlemeye konu (31) bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, binanın 10. katında, bina girişine göre sol cephede yer alan dubleks dairedir. Taşınmaz mimari projesine göre; normal kat; salon+mutfak, 3 balkon ve antre hacimlerinden oluşmakta olup, toplam brüt **65 m²**, çatı kat; tek hacimden oluşmakta olup, toplam brüt **10 m²**, toplamda brüt **75 m²** kullanım alanına sahiptir. Ayrıca çatı katında **14 m²** açık teras alanı bulunmaktadır. Mahallinde çatı katında çatı arası açılarak ve teras alanının bir kısmı kapatılarak fazladan **44 m²** kullanım alanı oluşturulmuş olup toplam **54 m²**'dir. Mevcut durumda teras alanı 12 m² dir. Normal katta balkon hacimleri, salon, mutfak ve oda alanlarına dahil edilmiştir. Mevcut durumda değerlendirme konusu dairenin toplam brüt alanı **119 m²** olmuştur.

Daire giriş kapısı mobilya görünümlü çelik kapı, iç kapılar panel kapıdır. Pencere mobilya görünümlü PVC malzemeden mamul çift camdır. Yerler antre, salon ve odalarda laminant parke kaplamadır. Banyo ve balkon zeminleri seramik kaplamadır. Duvarlar su bazlı plastik boyalı, tavanlar tavan boyasıdır. Mutfakta ıslak hacimler seramik kaplı olup lake dolaplar ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Banyolarda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duşakabin, ayaklı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Dairede ısıtma sistemi doğalgaz kombidir.

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- 31 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza proje hıfı imalatlar yapılmış olması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değışkenlik göstermesi ve buna bağılı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değeri yapılan mülkü en yüksek değeri ulaşıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değeri "**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**" ve "**Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değeri ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Konut Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli konut ünitelerinin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

6.3.1.2. Satılık Konut Pazarı

Tablo. 12 Satılık Konut Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Taşınmaza yakın konumda, otoparklı yeni binada, 10. kat, 2+1, brüt 90 m ² brüt kullanım alanı olarak satılık durumdadır.	1.050.000	80	13.125	Emlak Ofisi 0535 507 18 31
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumda, otoparklı yeni binada, 1. kat, 2+1, brüt 99 m ² brüt kullanım alanı olarak satılık durumdadır.	1.150.000	85	13.529	Emlak Ofisi 0541 553 29 27
Emsal 3	Taşınmaza yakın konumda, otoparklı yeni binada, 1. kat, 2+1, brüt 100 m ² brüt kullanım alanı olarak satılık durumdadır.	1.050.000	80	13.125	Emlak Ofisi 0533 266 06 66
Emsal 4	Taşınmaza yakın konumda, otoparklı yeni binada, 8. kat, 2+1, brüt 100 m ² brüt kullanım alanı olarak satılık durumdadır.	1.085.000	80	13.562	Emlak Ofisi 0532 288 48 08
Emsal 5	Taşınmaza yakın konumda, otoparklı yeni binada, 6. kat, 3+1, brüt 145 m ² brüt kullanım alanı olarak satılık durumdadır.	1.595.000	115	13.869	Emlak Ofisi 0533 277 39 44
Diğer	Emsaller konu taşınmaza yakın konumdaki yeni yapı konut birimlerinden seçilmiştir. Satış fiyatları üzerinden pazarlık payları mevcuttur.				



-Satılık Emsal Kroki-

✓ SATILIK KONUT ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

İstenilen birim satış fiyatlarının konu taşınmaza benzer yaş ve kalitedeki konut nitelikli taşınmazlar için **13.000-14.000 TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim satış değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Konut nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özellikler değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 13 Satılık Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Manzara	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Beyan Edilen Alan (m ²)		90.00	99.00	100.00	100.00	145.00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		1 050 000	1 150 000	1 050 000	1 085 000	1 595 000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		11 667	11 616	10 500	10 850	11 000
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Brüt Alan (m ²)	65.00	80.00	85.00	80.00	80.00	115.00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	807 666	975 000	1 000 000	975 000	975 000	1 400 000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		12 188	11 765	12 188	12 188	12 174
Bulunduğu Kat	10	8	7	8	9	10
Bulunduğu Kat Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Bina Yaşı	2	1	2	2	1	2
Bina Yaşı Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Brüt Alan (m ²)	65.00	80.00	85.00	80.00	80.00	115.00
Brüt Alan Katsayısı	1.00	0.98	0.98	0.98	0.98	0.95
Manzara	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Manzara Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
İç Dekorasyon Özellikleri	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
İç Dekorasyon Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Bina Özelliği	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Bina Özelliği Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Yapı Kalitesi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Yapı Kalitesi Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	0.98	0.98	0.98	0.98	0.95
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	12 426	12 436	12 005	12 436	12 436	12 815

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin **12.500.-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

B.B. No	Kat No	Nitelik	Oda Sayısı	Brüt Kapalı Alan (m ²)	m ² Birim Değeri, (TL/m ²)	Pazar Değeri, TL
30	9	Daire	2+1	65	12.500	810.000
31	10	Çatıda Piyesi Olan Daire	3+1	75	12.500	940.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu 30 ve 31 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların toplam satış değerinin **1.750.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut Pazarı

Kiralık Konut Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmaza yakın konumda, 9 katlı yeni binanın 3. katında konumlu, konu taşınmaz ile benzer özelliklerde 2+1 85 m ² üzerinden pazarlanan daire 3.450. TL üzerinden kiralıktır. Dairenin brüt 70 m ² olduğu düşünülmektedir.	3 450	70	49,00	Emlak Ofisi 0533 526 05 97
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda, 10 katlı yeni binanın 1. katında konumlu, konu taşınmaz ile benzer özelliklerde 2+1 85 m ² üzerinden pazarlanan daire 3.300. TL üzerinden kiralıktır. Dairenin brüt 70 m ² olduğu düşünülmektedir.	3 300	70	47,00	Emlak Ofisi 0533 039 10 74
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, 7 katlı yeni binanın 5. katında konumlu, Bağdat caddesine 3. bina konumunda, konu taşınmaz ile benzer özelliklerde 2+1 100 m ² üzerinden pazarlanan daire 4.000. TL üzerinden kiralıktır. Dairenin brüt 80 m ² olduğu düşünülmektedir.	4 000	80	50,00	Sahibinden
EMSAL 4	Konu taşınmaza yakın konumda, 9 katlı sıfır binanın 1. katında konumlu, konu taşınmaz ile benzer özelliklerde 2+1 100 m ² üzerinden pazarlanan daire 4.000. TL üzerinden kiralıktır. Dairenin brüt 80 m ² olduğu düşünülmektedir.	4 000	80	50,00	Emlak Ofisi 0532 414 13 12
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın konumdaki yeni inşa edilmiş konut birimlerinden seçilmiştir. Satış fiyatları üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Verilen alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				

Tablo. 15 Kiralık Konut Emsalleri Tablosu



-Kiralık Emsallerin Kroki-

✓ KİRALIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Talep edilen birim kira fiyatlarının yeni binada bulunan konut nitelikli taşınmazlar için ortalama **50.- TL/m²/Ay** olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin ortalama %5 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Konut nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özellikler değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup kiralık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 16 Kiralık Konut Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Manzara	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Beyan Edilen Alan (m ²)		85.00	85.00	100.00	100.00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		3 450	3 300	4 000	4 000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		41	39	40	40
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Brüt Alan (m ²)	65.00	70.00	70.00	80.00	80.00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	3 228	3 400	3 300	3 850	3 750
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		49	47	48	47
Bulunduğu Kat	10	3	1	5	1
<i>Bulunduğu Kat Katsayısı</i>	<i>1.00</i>	<i>0.98</i>	<i>0.95</i>	<i>1.00</i>	<i>0.95</i>
Bina Yaşı	2	1	2	2	1
<i>Bina Yaşı Katsayısı</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>
Brüt Alan (m ²)	65.00	70.00	70.00	80.00	80.00
<i>Brüt Alan Katsayısı</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>0.98</i>	<i>0.98</i>
Manzara	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
<i>Manzara Katsayısı</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>
İç Dekorasyon Özellikleri	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
<i>İç Dekorasyon Katsayısı</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>
Bina Özelliği	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
<i>Bina Özelliği Katsayısı</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>
Yapı Kalitesi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
<i>Yapı Kalitesi Katsayısı</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	0.98	0.95	0.98	0.93
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	50	50	50	49	50

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu aylık kira birim m² değerinin **50.- TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

B.B. No	Kat No	Nitelik	Oda Sayısı	Brüt Kapalı Alan (m ²)	m ² Birim Kira Değeri,	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri, TL
30	9	Daire	2+1	65	50.00	3 250	39 000
31	10	Çatıda Piyesi Olan Daire	3+1	75	50.00	3 750	45 000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam aylık kira değerinin **7.000.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **84.000.-TL/Yıl** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında; bölgede yeterli sayıda benzer arsa emsali bulunamadığı için “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi”** kullanılmıştır.

Tablo. 18 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
Konut	70,00	900.000	3.500	0,05
Ortalama				0,05

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık emsallerin incelenmesi sonucunda bölge için taşınmazla benzer nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%5 (~20 Yıl)** olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazın Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen yıllık kira getirisi, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazın satış değeri aşağıda gösterilmiştir:

Tablo. 19 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Satış Değeri

B.B. No	Kat No	Brüt Kapalı Alan (m ²)	m ² Birim Kira Değeri, (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri, TL	KAP Oranı %	Pazar Değeri, TL
30	9	65	50.00	3 250	39 000	5%	780 000
31	10	75	50.00	3 750	45 000	5%	900 000
TOPLAM							1 680 000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **1.680.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazın değerlendirilmesinde **“Nakit Akımları Analizi Yöntemi”** kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 20 Uyumlaştırma Tablosu

B.B. No	Kat No	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi TL	Uyumlaştırılmış Değer TL
30	9	81 000	780 000	800 000
31	10	940 000	900 000	920 000
		TOPLAM		1 720 000

Uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazın satış değeri **1.720.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

31 Nolu bağımsız bölümdeki proje harici büyümeler yasal dayanağı olmaması sebebiyle değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın belirlenen sigortaya esas değerleri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

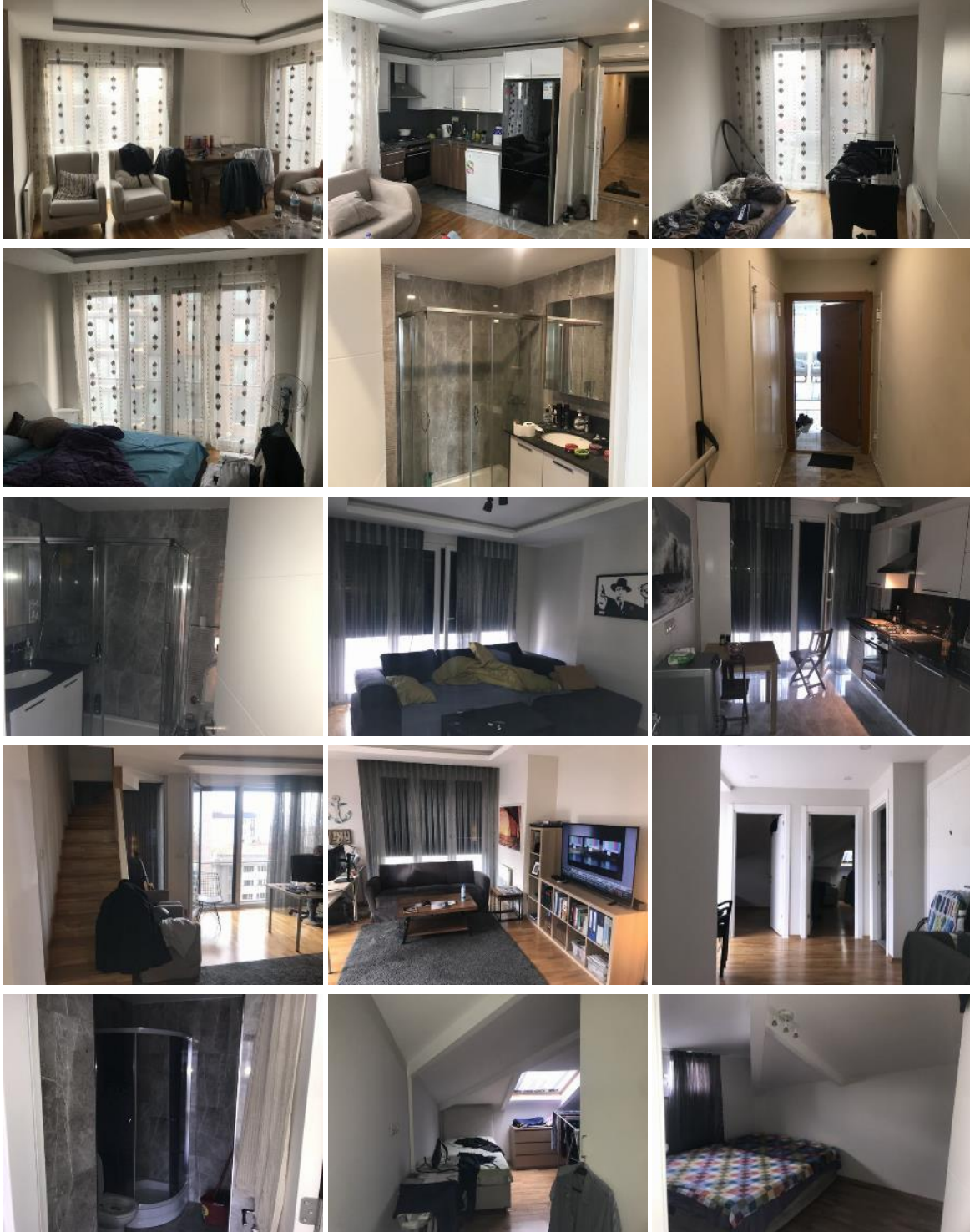
Tablo. 21 Nihai Pazar Değer Tablosu

Bağımsız Bölüm	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%1 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
30	65	105.950	800.000	808.000
31	75	122.250	920.000	929.200
TOPLAM, TL		228.200	1.720.000	1.737.200

Sonuç olarak;

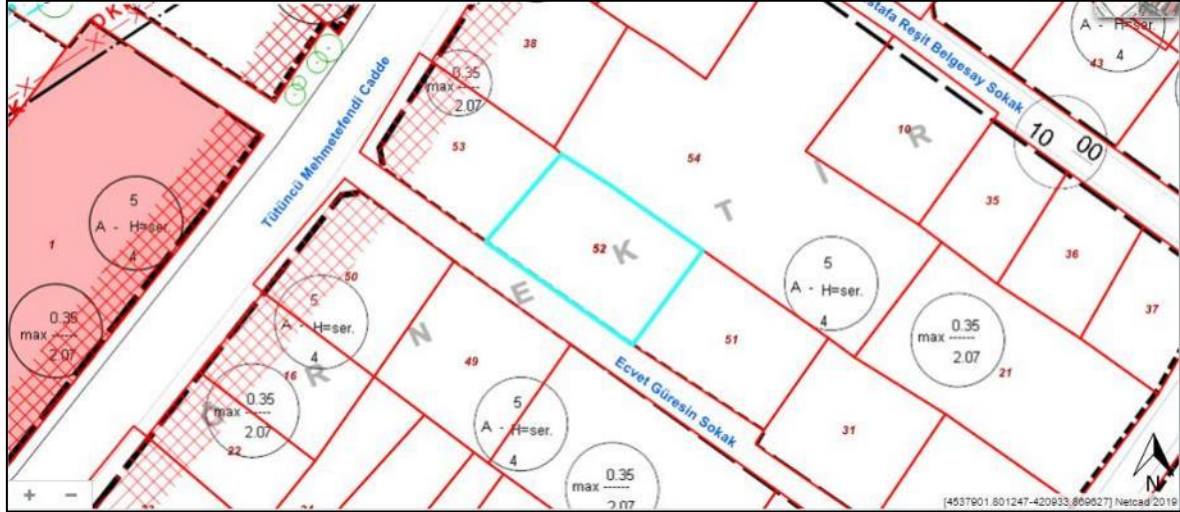
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 400 ada 52 parsel numaralı, 30 ve 31 bağımsız bölüm numaralı “Daire” nitelikli bağımsız bölümlerin Pazar değeri toplam K.D.V. Hariç **1.720.000.-TL (Birmilyonyediyüzymibin TürkLirası)**, olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Oğuzhan ÇERÇİ İnşaat Mühendisi 402112	 Serkan BİLGE Şehir Plancısı 404714	 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ**MAHAL FOTOĞRAFLARI**



İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Verilen Kurumu		2. Ruhsatın Verilen Kurumun Adı		3. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		4. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		5. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta	
6. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		7. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		8. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		9. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		10. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon	
11. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		12. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		13. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		14. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		15. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres	
16. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		17. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		18. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		19. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		20. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta	
21. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		22. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		23. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		24. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		25. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon	
26. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		27. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		28. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		29. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		30. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres	
31. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		32. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		33. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		34. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		35. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta	
36. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		37. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		38. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		39. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		40. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon	
41. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		42. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		43. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		44. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		45. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres	
46. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		47. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		48. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		49. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		50. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta	
51. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		52. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		53. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		54. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		55. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon	
56. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		57. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		58. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		59. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		60. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres	
61. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		62. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		63. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		64. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		65. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta	
66. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		67. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		68. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		69. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		70. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon	
71. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		72. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		73. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		74. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		75. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres	
76. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		77. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		78. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		79. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		80. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta	
81. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		82. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		83. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		84. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		85. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon	
86. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		87. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		88. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		89. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		90. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres	
91. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		92. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		93. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		94. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		95. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta	
96. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		97. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon		98. Ruhsatın Verilen Kurumun E-posta		99. Ruhsatın Verilen Kurumun Adres		100. Ruhsatın Verilen Kurumun Telefon	

YAPI RUHSATI									
Yapı Ruhsatı Formu									
1. Proje Adı: ...					2. Proje Adres: ...				
3. Proje Sahibi: ...					4. Proje Yürütücüsü: ...				
5. Proje Alanı: ...					6. Proje Alanı: ...				
7. Proje Alanı: ...					8. Proje Alanı: ...				
9. Proje Alanı: ...					10. Proje Alanı: ...				
11. Proje Alanı: ...					12. Proje Alanı: ...				
13. Proje Alanı: ...					14. Proje Alanı: ...				
15. Proje Alanı: ...					16. Proje Alanı: ...				
17. Proje Alanı: ...					18. Proje Alanı: ...				
19. Proje Alanı: ...					20. Proje Alanı: ...				
21. Proje Alanı: ...					22. Proje Alanı: ...				
23. Proje Alanı: ...					24. Proje Alanı: ...				
25. Proje Alanı: ...					26. Proje Alanı: ...				
27. Proje Alanı: ...					28. Proje Alanı: ...				
29. Proje Alanı: ...					30. Proje Alanı: ...				
31. Proje Alanı: ...					32. Proje Alanı: ...				
33. Proje Alanı: ...					34. Proje Alanı: ...				
35. Proje Alanı: ...					36. Proje Alanı: ...				
37. Proje Alanı: ...					38. Proje Alanı: ...				
39. Proje Alanı: ...					40. Proje Alanı: ...				
41. Proje Alanı: ...					42. Proje Alanı: ...				
43. Proje Alanı: ...					44. Proje Alanı: ...				
45. Proje Alanı: ...					46. Proje Alanı: ...				
47. Proje Alanı: ...					48. Proje Alanı: ...				
49. Proje Alanı: ...					50. Proje Alanı: ...				
51. Proje Alanı: ...					52. Proje Alanı: ...				
53. Proje Alanı: ...					54. Proje Alanı: ...				
55. Proje Alanı: ...					56. Proje Alanı: ...				
57. Proje Alanı: ...					58. Proje Alanı: ...				
59. Proje Alanı: ...					60. Proje Alanı: ...				
61. Proje Alanı: ...					62. Proje Alanı: ...				
63. Proje Alanı: ...					64. Proje Alanı: ...				
65. Proje Alanı: ...					66. Proje Alanı: ...				
67. Proje Alanı: ...					68. Proje Alanı: ...				
69. Proje Alanı: ...					70. Proje Alanı: ...				
71. Proje Alanı: ...					72. Proje Alanı: ...				
73. Proje Alanı: ...					74. Proje Alanı: ...				
75. Proje Alanı: ...					76. Proje Alanı: ...				
77. Proje Alanı: ...					78. Proje Alanı: ...				
79. Proje Alanı: ...					80. Proje Alanı: ...				
81. Proje Alanı: ...					82. Proje Alanı: ...				
83. Proje Alanı: ...					84. Proje Alanı: ...				
85. Proje Alanı: ...					86. Proje Alanı: ...				
87. Proje Alanı: ...					88. Proje Alanı: ...				
89. Proje Alanı: ...					90. Proje Alanı: ...				
91. Proje Alanı: ...					92. Proje Alanı: ...				
93. Proje Alanı: ...					94. Proje Alanı: ...				
95. Proje Alanı: ...					96. Proje Alanı: ...				
97. Proje Alanı: ...					98. Proje Alanı: ...				
99. Proje Alanı: ...					100. Proje Alanı: ...				

MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ

T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve Ş 70000432-12 ÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	İstanbul	KULLANIM AMACI	Konut
İLÇESİ	Kadıköy	BİNA YÜKSEKLİĞİ	38,00
MAHALLE	Göztepe	TOPLAM İNŞAAT ALANI	4958,89
SOKAK	Evet güresin	TASIVICI SİSTEM	BAK
PAFTA	104	KAT ADEDİ	3B+Z+10 KAT
ADA	400	MAX. ACIKLIK	7,34
PARSEL	82	MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ	330
MAL SAHİBİ	İSTİLA MÜRE AKÜN KERT ve HİSSE	YÜZÖLÇÜMÜ	983,04 m ²

RUHSAT PROJESİ

YAPININ CİNSİ -H=SERBEST İRTİFALI YERDE 3 BODRUM + ZEMİN KAT + 10 NORMAL KAT -OLAN BAK SİSTEM, KONUT İNŞAATI PROJESİDİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MABİYETİ YAZILI İNŞAAT AIT PROJELER gitti.

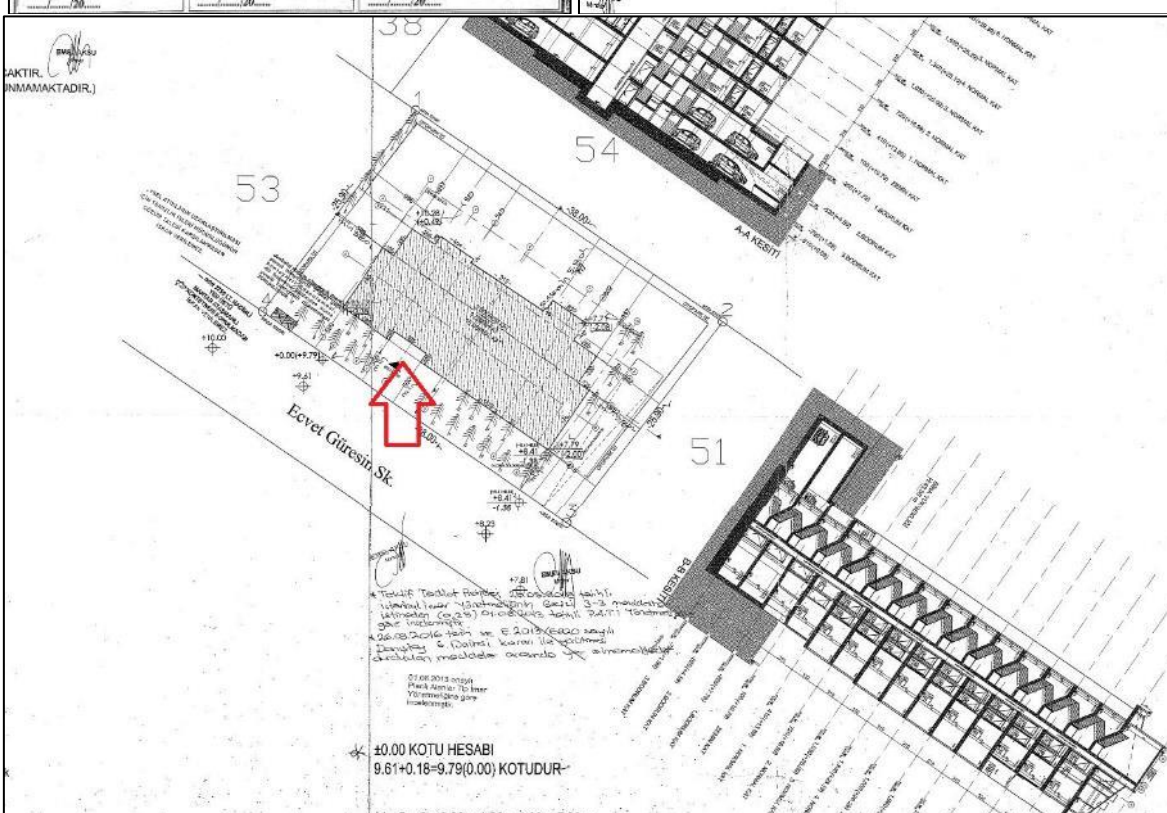
sayılı İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU ve İMAR MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK ONAYLANMIŞTIR.

PROJE NO: 2016- 2018/58322

PROJELERİ TASDİK EDEN		PROJELERİ KONTROL EDEN	
RUHSAT BÜRO RAPORTÖR	RUHSAT BÜRO SORUMLUSU	İMAR ve ŞERİHÇİLİK MÜDÜRÜ	
			
26/03/2018	26/03/2018		
STATİK BÜRO RAPORTÖR	STATİK BÜRO SORUMLUSU		

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ										
BAS. SİC.	KAT. NO	İRTİFASI	ALAN PAZ.	ENLÜMENİ	ORT. ALAN	NET ALAN	NET ALAN	HESAP	KAT. MALİY.	DEĞERİ
1	1. NORMAL KAT	DAİRE								
2	2. NORMAL KAT	DAİRE								
3	3. NORMAL KAT	DAİRE								
4	4. NORMAL KAT	DAİRE								
5	5. NORMAL KAT	DAİRE								
6	6. NORMAL KAT	DAİRE								
7	7. NORMAL KAT	DAİRE								
8	8. NORMAL KAT	DAİRE								
9	9. NORMAL KAT	DAİRE								
10	10. NORMAL KAT	DAİRE								
11	11. NORMAL KAT	DAİRE								
12	12. NORMAL KAT	DAİRE								
13	13. NORMAL KAT	DAİRE								
14	14. NORMAL KAT	DAİRE								
15	15. NORMAL KAT	DAİRE								
16	16. NORMAL KAT	DAİRE								
17	17. NORMAL KAT	DAİRE								
18	18. NORMAL KAT	DAİRE								
19	19. NORMAL KAT	DAİRE								
20	20. NORMAL KAT	DAİRE								
21	21. NORMAL KAT	DAİRE								
22	22. NORMAL KAT	DAİRE								
23	23. NORMAL KAT	DAİRE								
24	24. NORMAL KAT	DAİRE								
25	25. NORMAL KAT	DAİRE								
26	26. NORMAL KAT	DAİRE								
27	27. NORMAL KAT	DAİRE								
28	28. NORMAL KAT	DAİRE								
29	29. NORMAL KAT	DAİRE								
30	30. NORMAL KAT	DAİRE								
31	31. NORMAL KAT	DAİRE								
32	32. NORMAL KAT	DAİRE								
33	33. NORMAL KAT	DAİRE								

TOPLAM (33) KATLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER...

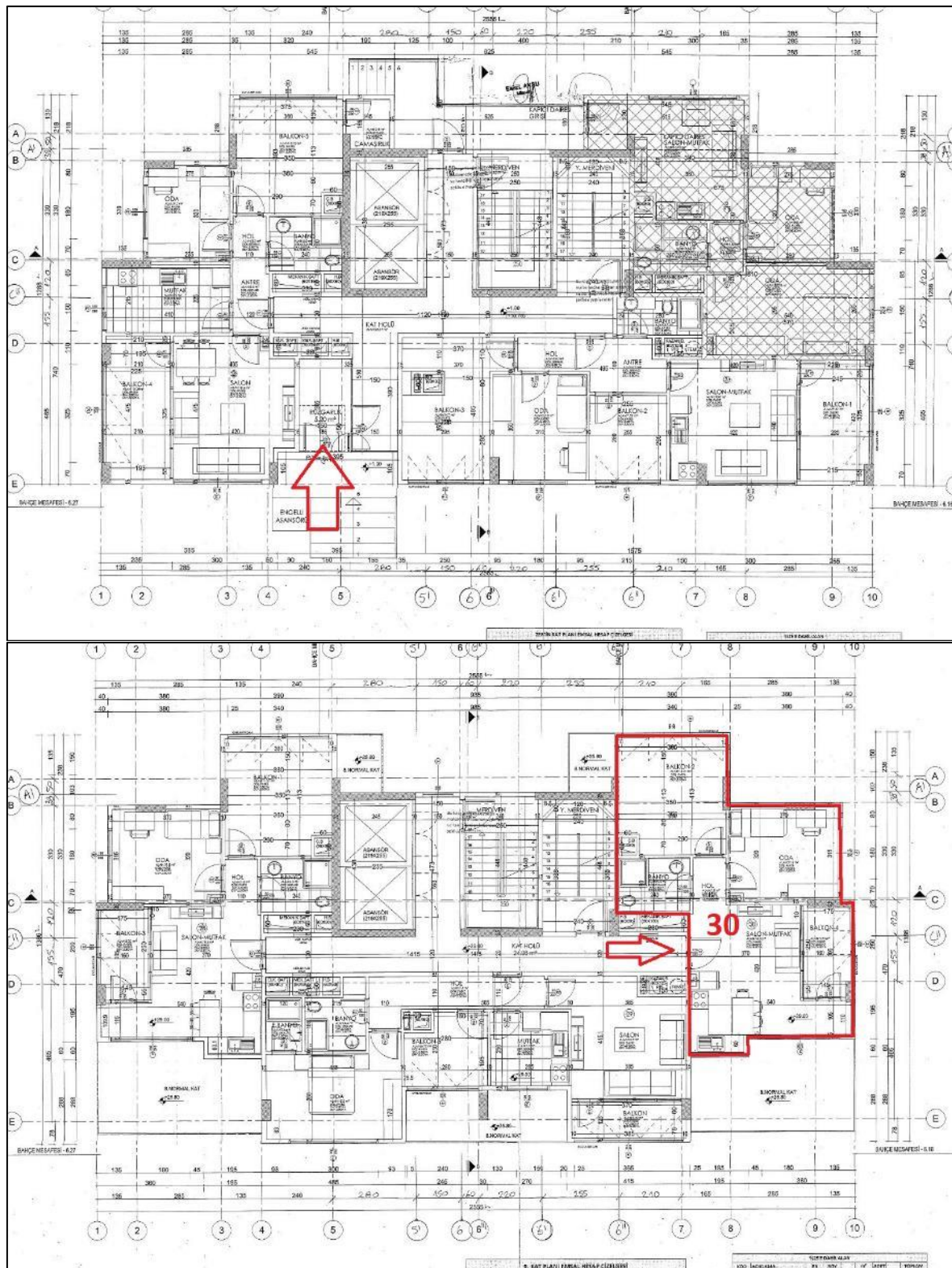


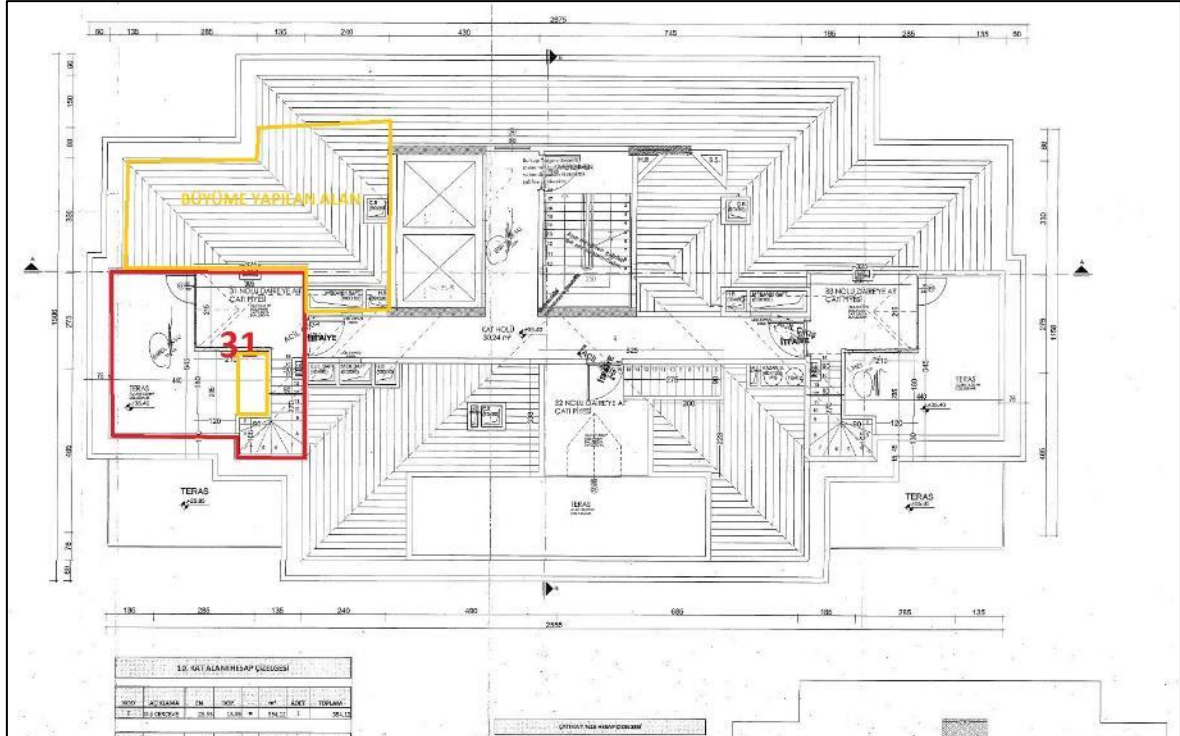
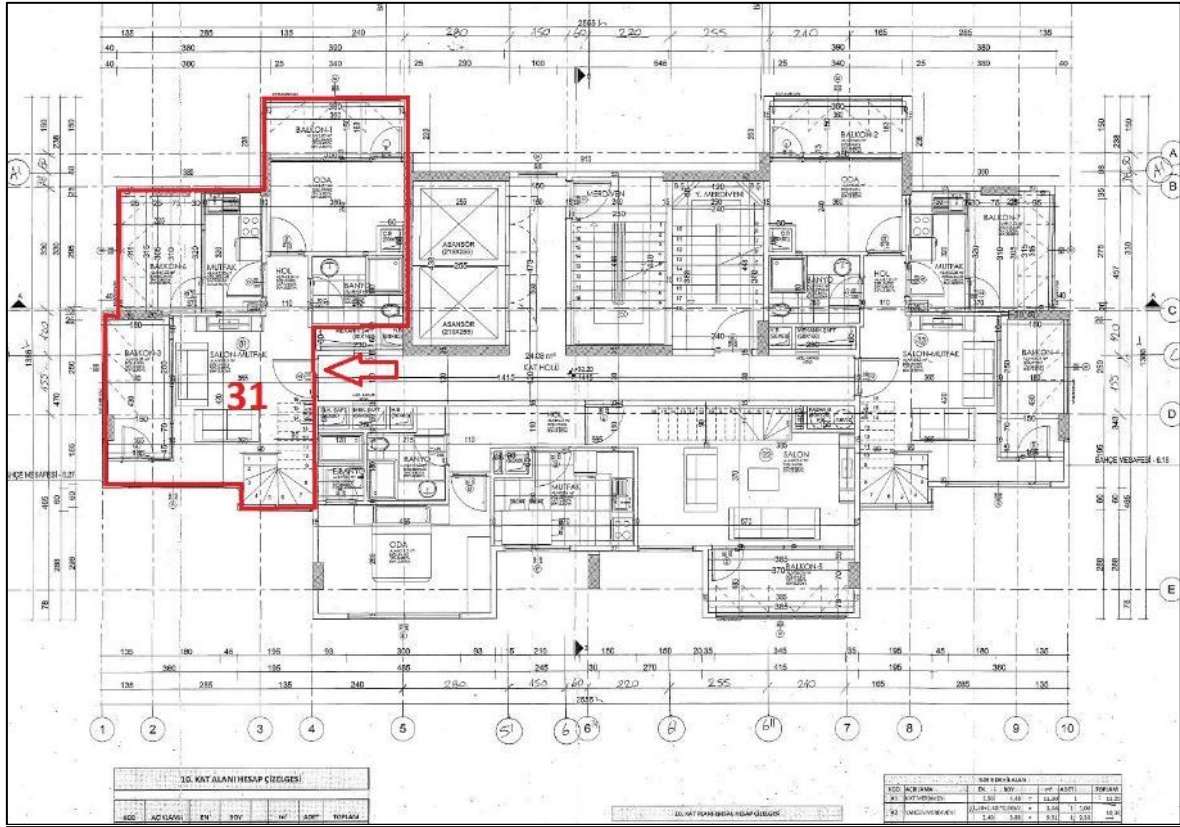
AKTİRLİ (İNMAKTA DİR.)

53 54 51

Evet Güresin Sk.

10.00 KOTU HESABI
9.61+0.18=9.79(0.00) KOTUDUR.





TAPU TAKYİDAT BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 03/01/2020 14:54

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820004487	2020000028549604	448
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	95919087	AT Yüzölçümü (m ²):
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Koy Adı:	GÖZTEPE	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevkii:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	341/33666	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		Kadıköy TM Taşınmaz Ki den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi (İşlem Bağlatısı İçin) Yev: 42821 Tarih: 07/12/2018	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 26/04/2017		Kadıköy TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 13927 Tarih: 26/04/2017	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		Kadıköy TM Taşınmaz Ki den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi (İşlem Bağlatısı İçin) Yev: 42821 Tarih: 07/12/2018	

Mülkiyet

1 / 2

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
409505653	(SN:8037782) UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:9010010531	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Satış Yev: 41450 Tarih: 29/12/2017	

2 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 03/01/2020 14:53

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
181820004497	202000026608880	449
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	96919086	AT Yüzölçümü (m ²):
İl / İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	GÖZTEPE	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	341/33667	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir.		Kadıköy TM Taşınmaz Ki den KM ve Geçmiştir Beyan Tesisi (İşlem Bağlatısı İçin) Yev: 42821 Tarih: 07/12/2018	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 26/04/2017		Kadıköy TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 13927 Tarih: 26/04/2017	
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir.		Kadıköy TM Taşınmaz Ki den KM ve Geçmiştir Beyan Tesisi (İşlem Bağlatısı İçin) Yev: 42821 Tarih: 07/12/2018	

Mülkiyet

1 / 2

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
409505654	(SN:8037782) UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:9010010531	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kadıköy TM Satış Yev: 41450 Tarih: 29/12/2017	

2 / 2

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KADIKÖY									
	Mahallesi	GÖZTEPE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²			
104	400	52	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI		983,04 m ²						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 95919088 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		ÇATIDA PİYESİ OLAN DAİRE		14210/419200		-/-	10	31			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 26/04/2017									
	Sahibi	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		42821	341	33667		07/12/2018		Cilt No.			
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Şükriye ASLAN Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											
D.M.O Basım İşl. Md.				Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199			

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KADIKÖY						
	Mahallesi	GÖZTEPE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
104	400	52	14 KATLI ÇATI ARASI OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI		ha	m²	dm²	
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 95919087 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			DAİRE		8598/419200	-/-	9	30
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 26/04/2017							
	Edinme Sebebi							
	Sahibi	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi
Cilt No.		42821	341	33666		07/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		 Sicline Uygundur. Şükriye ASLAN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								
D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199								

ENERJİ KİMLİK BELGESİ



bep^{TR}
BİNA ENERJİ PERFORMANSI

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: Apartman

İnşaat Başlatma Tarihi: 23.1.2017

Teslimat Tarihi:

Toplam Alan: 5.053,36

Ada/Parsel/Parça: 400 / 52 / 104

UAVT Bina No: 594657785

Adı: MELİHA MÜJDE AKIN KURT VE HİSS

Adresi: CADDEBOSTAN MAH. ECVET GÜREŞİN SOK. NO: 3-7 KADIKÖY/İSTANBUL

Değerinin

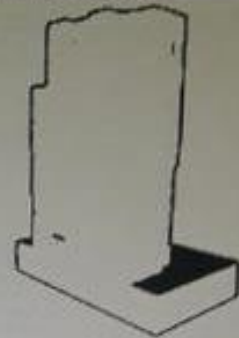
Veriliş Tarihi: 16.8.2018

Geçerlilik Tarihi: 16.8.2028

Performans Sınıfı: C

Emisyon Sınıfı: C

Binanın Görünüşü



Sahibinin Adı Soyadı: MELİHA MÜJDE AKIN KURT VE HİSS

ENERJİ PERFORMANSI ORAN

A 0-39

B 40-79

C 80-100

D 100-120

E 120-139

F 140-174

G 175-...

Oran: 64

SERA GAZI EMİSYONU

A 0-10

B 10-20

C 20-30

D 30-40

E 40-50

F 50-60

G 60-70

Oran: 98

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

Oran: 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ / KÖKEN ENERJİ		SINIFI
	Yıllık Enerji Tüketimi (kWh/m².yıl)	Yıllık Enerji Tüketimi (kWh/m².yıl)	Yıllık Enerji Tüketimi (kWh/m².yıl)	Yıllık Enerji Tüketimi (kWh/m².yıl)	
Toplam	283.062,85	109,29	0,00	0,00	C
Isıtma	164.929,59	63,68	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	43.703,92	16,87	0,00	0,00	C
Soğutma	49.548,04	19,28	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Aydınlatma	24.481,31	9,45	0,00	0,00	B
Kullanıcılar	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Freon/Gaz	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin

Numarası: Y22146C779116

Veriliş Tarihi: 16.8.2018

Son Geçerlilik Tarihi: 16.8.2028

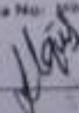
İptal Edilen EKB No:

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: UĞUR ERGEN

Firması: YVENKA MİMARLIK VE TİC. LTD. ŞTİ.

Sertifika No: YMAAR 24-0046

İmza: 

Kare Kod



YVENKA MİMARLIK VE TİC. LTD. ŞTİ.
Mimarlık, İç Mimarlık, Enerji Etkinlikleri
7214 Kadıköy Yolu No: 116
34090 Y.E. 0216 464 60 39

SERTİFİKASYONLAR:

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 04.10.2012 No : 402112

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Oğuzhan ÇERÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



Tarih : 22.07.2015

No : 404714

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Serkan BİLGE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

