

Merhaba Sayın,

**Mehmet KAYA**

Talebiniz üzerine

Caferağa Mahallesi, Lale Sokak, No: 5 Daire: 2 ( 11 Ada  
3737 Parsel ) Kadıköy / İSTANBUL

adresi için oluşturulan  
Özel nolu  
07.06.2022 tarihli raporunuz  
görüşünüze sunulmuştur.

# Lisanslı Ekspertiz Raporu



## UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti; raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## VARSAYIMLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bildiği değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## KISITLAMALAR VE KABULLER

- Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmamıştır ve Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında kullanılamaz.**
- Bu değerlendirme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.**
- Bu değerlendirme raporu, talep eden kişi/kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme raporuna dahil edilen finansal tablo ve ekler mal sahibi veya değerlemeyi talep eden kişi/kurum tarafından verilmiş olan bilgi ve belgelerle yapılan analizler sonucu oluşturulmuştur.
- Aksi belirtilmedikçe, belirtilen piyasa değerlerine KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Değerlemede  $\pm 10$  yanılma payı mevcuttur.

## GENEL KOŞULLAR

- Bu raporda belirtilen görüşler 07.06.2022 tarihi itibarıyla görüşlerimizi içermektedir. İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Bu raporda belirtilen bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, İstanbul Değerleme tarafından tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ilerde bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

## ÖZEL KOŞULLAR

- Değerleme konsunu ana taşınmazın üzerinde MEHMET KAYA hissesinde (1/12) olduğu belirtilen ve tarafımıza gösterilen dairenin bilgi amaçlı değerlendirilmesi talep edilmiştir.

## AMAÇ

Yapılan çalışmanın ve hazırlanan değerlendirme raporunun amacı, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, Lale Sokak 11 ada 3737 nolu parselde (1/12) MEHMET KAYA hissesinde olduğu belirtilen No: 5 Daire: 2 nolu taşınmazın piyasa değeri'nin belirlenmesidir.

## DEĞER TANIMLARI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" dır.

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo- ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

## MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

## GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

## 1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İli	İSTANBUL	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	200,00
İlçesi	KADIKÖY	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Köyü	-	Kat No	-
Mahallesi	CAFERAĞA	Bağımsız Bl. No	-
Sokağı	-	Bağımsız Bl. Niteliği	-
Mevki	DARICA	Tapu Tarihi	04.08.2016
Niteliği	ARSA	Yevmiye No	42163
Pafta No	9	Cilt No	32
Ada No	11	Sahife No	5485
Parsel No	3737	Ek Bilgiler	-
Tapu Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifaki <input type="checkbox"/> Cins Tashihli Bina <input checked="" type="checkbox"/> Diğer (Arsa)		

## Malikleri:

Malikin Adı & Soyadı - Ünvanı MEHMET KAYA  
Hissesi (1/12)

## 2. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Sicil Müdürlüğü TKGM Dijital Arşivi İnceleme Tarihi 06.06.2022 Saati 14:00

## İrtifaklar Hanesinde;

M: BU PARSELE İNŞA EDİLECEK OLAN 5321 NOLU MUHAVİLE MERKEZİ BİNASININ ZEMİN ÜZERİNDE İŞGAL ETTİĞİ YER İLE MUHAVİLE MERKEZİNE GİRİŞ ÇIKIŞ TEMİN ETMEK ÜZERE BU PARSEL ALEYHİNE İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 120 SENE MÜDDETLE İRTİFAK HAKKI TESİSİ- 24/04/1976 - 1561 YEV (24-04-1976 tarih ve 1561 sayılı)

M: 16 PARSELDE YAPILACAK APARTMANIN OTO PARKINA GİRİŞ ÇIKIŞI TEMİN ETMEK ÜZERE BU PARSEL ALEYHİNE 16 PARSEL LEHİNE 3.00 M YÜKSEKLİK VE 3.00 M GENİŞLİĞİNDE SARI İLE BOYANAN KISIMDA İRTİFAK HAKKI 26/01/1976- 606 YEV. (26-01-1976 tarih ve 606 sayılı)

## Takyidatın Hukuki Açıklaması ve Ekspertizin Yorumu:

Ana taşınmaz toplamda 17 adet hisseli olup, ana taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar belirtilmiştir. Raporu konu MEHMET KAYA hissesi üzerinde ayrıca takyidat bulunmamaktadır. Diğer hissedarlar üzerinde, beyanlar ve ipotekler bulunmaktadır. Takyidatlar rapor ekine eklenmiştir. Taşınmaz üzerinde hisse satışını engelleyen herhangi bir olumsuz kayıt bulunmamaktadır.

## 3. İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

İlgili Belediye / Kurum

Kadıköy Belediyesi/Kadıköy Tapu Md.

İnceleme Tarihi

06.06.2022

Saati

14:00

Kadıköy Belediyesi ve Tapu Kadastro Dijital Arşivi üzerinden yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

- Ana taşınmazın belediyede yapılan dosya incelemesinde 17.12.1986 tarih ve bila sayılı röleve projesi incelenmiştir. Ana taşınmaz projesinde, bodrum + zemin + 5 normal katlı ve 15 adet bağımsız bölüm olacak şekilde projelendirilmiştir. Ancak taşınmaza kat irtifakı kurulmamış olup, bağımsız bölümlendirilme yapılmamıştır. Talep üzerinde ana taşınmazda (1/12) hissesine sahip MEHMET KAYA kullanımında bulunan bina girişine göre 2. Kat ön cephede yer alan (mahallinde 2 nolu daire olarak belirtilen) dairenin bilgi amaçlı değerlendirilmesi istenmiştir. Söz konusu tarafımıza gösterilen daire projesine denk gelen daire ile büyük oranda uyumlu olup sadece iç mekân değişiklikleri mevcuttur. Projede denk gelen daire ile mahallindeki daire arasında, mutfak bölümünün ve mutfak bitişiğindeki balkonun iptal edilerek salona dahil edilip açık mutfak şeklinde düzenlendiği ve arkada yer alan iki odanın birleştirilerek oda ve giyinme odası şeklinde düzenlendiği görülmüştür.
- Taşınmazın dosyasında, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üzeri 6 kat olarak toplamda 7 katlı ve 15 adet bağımsız bölüm mevcut yapı için düzenlenmiş 17.12.1986 tarih, 241-28 sayılı yapı ruhsatı + yapı kullanma izni birlikte ruhsatı bulunmaktadır.
- Aşağıda belirtilen değerlendirme konu parsel ile ilgili imar durum detayları sözlü olarak alınmış olup, mal sahibinin resmi başvurusu ile teyit edilmesi önerilmektedir.

İmar	Onaylı İmar Planı	Moda Merkez İmar Planı	Ölçeği	1/500	Tarihi	21.12.1976
	İmar Lejandı	Konut	Çekme Mesafeleri	Ön Yan Arka	Terk	
	TAKS/KAKS/E	TAKS:- KAKS:-	Yapı Nizamı	Blok	Hmax	15 + Çatı
Proje	Mimari Projesi	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Tarihi / Numarası	17.12.1986 / -		
	Yapı Ruhsatı	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Tarihi / Numarası	17.12.1986 / 241-28	Yapı Sınıfı	3 B
	Yapı Kull. İzin Belg.	<input checked="" type="checkbox"/> Var <input type="checkbox"/> Yok	Tarihi / Numarası	17.12.1986 / 241-28		
Yapı		Bina Kat Adedi	Bağımsız Bölümün Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölümün Brüt Alanı		
	Yasal Durum	-	-	-		
	Mevcut Durum	7	2. NORMAL KAT	120m <sup>2</sup>		
Yapısal Özellikler	Gayrimenkulün Yaşı	32 (1990 Yılı)	Bitmişlik Oranı	% 100	Hasar Durumu	<input type="checkbox"/> Var (*) <input checked="" type="checkbox"/> Yok
	Yapı Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer	
	Yapı Nizamı	<input type="checkbox"/> Ayrık <input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> İkiz	<input checked="" type="checkbox"/> Blok		
	Mevcut Tesisat	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input type="checkbox"/> Hidrofor	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma Sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör

## Belediye İncelemesinin Hukuki Açıklaması ve Ekspertiz Yorumu:

Ana taşınmaz projesinde, bodrum + zemin + 5 normal katlı ve 15 adet bağımsız bölüm olacak şekilde projelendirilmiştir. Ancak taşınmaza kat irtifakı kurulmamış olup, bağımsız bölümlendirilme yapılmamıştır. Belediye İmar Müdürlüğünde incelenen arşiv dosyasında, herhangi bir zabıt/tutanak veya olumsuz karara rastlanmamıştır. Yıkım kararı bulunmamaktadır.

## 4. GAYRİMENKUL VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir İçi	<input type="checkbox"/> Şehir Dışı	<input type="checkbox"/> Kırsal		
Çevresel Gelişme	<input checked="" type="checkbox"/> % 75'den fazla	<input type="checkbox"/> % 25-% 75 arası	<input type="checkbox"/> % 25'in altında		
Arz/Talep	<input type="checkbox"/> Arz Az	<input checked="" type="checkbox"/> Dengeli	<input type="checkbox"/> Arz Fazla		
Binadaki/Sitedeki Doluluk Oranı	<input checked="" type="checkbox"/> % 75'den fazla	<input type="checkbox"/> % 25-% 75 arası	<input type="checkbox"/> % 25'in altında		
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	<input checked="" type="checkbox"/> % 75'den fazla	<input type="checkbox"/> % 25-% 75 arası	<input type="checkbox"/> % 25'in altında		
Bölgedeki Yapılaşma Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Konut	<input type="checkbox"/> Ticaret	<input type="checkbox"/> Sanayi	<input checked="" type="checkbox"/> Konut+Ticaret	<input type="checkbox"/> Diğer
Deprem Bölgesi	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece

## 5. DEĞERLENDİRME RAPORU

### Binaya Ulaşım ve Konum Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, Lale Sokak 11 ada 3737 nolu parselde (1/12) MEHMET KAYA hissesinde olduğu belirtilen No: 5 Daire: 2 nolu taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım, Moda Caddesi üzerinden Kadıköy'den Moda burnu istikametine devam edilirken Kadıköy Lisesi mevki geçildiğinde sağa Moda Caddesi bağlantılı Lale Sokağa girilerek sağlanır. Konumuz taşınmazın yakın çevresinde, giriş katları kısmen dükkan, diğer katları üst ve orta gelir düzeyine mensup ailelerce konut olarak kullanılan apartman tarzında inşa edilmiş binalar bulunmaktadır. Taşınmaz Moda Parkı, Kadıköy İskele Meydanı, Kadıköy Lisesi ve Moda Camiine yakın konumdadır. Ulaşım Moda Caddesi üzerinden toplu taşıma ve özel araçla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

### Bina Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, 11 ada, 3737 nolu 200,00 m2 yüz ölçümlü kadastral parsel üzerinde blok nizam olarak bodrum + zemin + 5 normal katlı olarak toplam 7 kattan oluşmaktadır. Projesine göre; bodrum katta; sığınak, kapıcı dairesi, trafo merkezi, bina girişi ve teknik alanlar, zemin katta; 4 adet dükkan ve 1 adet daire, 1-5 normal katların her birisinde ikişer adet daire olmak üzere toplam 15 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi projesine uygun olarak, binanın güney cephesinden ve bodrum katından sağlanmıştır. Binanın dışı ısı yalıtımı üzeri dış cephe boyalı, giriş kapısı ve merdiven korkulukları demir doğrama, giriş holü ve merdiven sahanlıkları mermer kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Binada 1 adet asansör ve kimsi açık otopark imkanları bulunmaktadır.

### Dairenin Bina İçerisindeki Konumu:

Talep üzerinde ana taşınmazda (1/12) hissesine sahip MEHMET KAYA kullanımında bulunan bina girişine göre 2. Kat ön cephede yer alan (mahallinde 2 nolu daire olarak belirtilen) dairenin bilgi amaçlı değerlendirilmesi istenmiştir. Söz konusu tarafımıza gösterilen daire projesine denk gelen daire ile büyük oranda uyumlu olup sadece iç mekan değişiklikleri mevcuttur. Projesine denk gelen daire, 3 oda, 1 salon, mutfak, banyo, wc, antre, hol ve 2 adet balkon bölümleri olarak yaklaşık 120 m2 alanlıdır. Projede denk gelen daire ile mahallindeki daire arasında, mutfak bölümünün ve mutfak bitişiğindeki balkonun iptal edilerek salona dahil edilip açık mutfak şeklinde düzenlendiği ve arkada yer alan iki odanın birleştirilerek oda ve giyinme odası şeklinde düzenlendiği görülmüştür.

### Dairenin Dekorasyon Özellikleri:

Tarafımıza gösterilen dairenin zeminler salon ve odalarda ahşap parke, banyo ve wc bölümlerinde seramik kaplamadır. Duvarlar salon ve odalarda saten boyalı, banyo ve wc bölümlerinde seramik kaplamadır. Islak hacimler hariç tavanlarda kartonpiyer uygulaması mevcuttur. Banyoda duşa kabin bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğrama mutfakta dolaplar ahşap ve tezgâh granit şeklindedir. Bağımsız bölümde ısınma, doğalgaz yakıtlı kombi sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz yaşına göre bakımlı temiz ve iç mekânı yenilenmiş durumdadır.

### Ek Açıklamalar:

#### Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumu
- Dairenin iç mekanının yenilenmiş olması.

#### Olumsuz Özellikler: OLUMLU OLUMSUZ ÖZELLİKLER AYNI

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumu
- Dairenin iç mekanının yenilenmiş olması.

## 6. PİYASA ARAŞTIRMASI

Durumu	Cins	Alan (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)	Gerçekçi Fiyat (TL)	Düzeltilme Oranı (%)	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Özellikler	
1	Satılık	KM Tapu Daire	130	6.000.000	5.500.000	0,92	42.307	Taşınmaza yakın konumda, benzer yaşta ve özelliklerde olan binanın 4. normal katında konumlu, 3,5+1 ve 155 m2 olduğu beyan edilen, 130 m2 olduğu düşünülen satılık dairedir. Emsal taşınmaz kat mülkiyetli olduğundan daha şerefiyelidir. (Tel: 0532 310 80 00 İlgili: Ahmet Dursun)
2	Satılık	KM Tapu Daire	90	4.500.000	4.200.000	0,94	46.666	Taşınmaza yakın konumda, benzer yaşta ve özelliklerde olan binanın 5. normal katında konumlu, 3+1 ve 120 m2 olduğu beyan edilen, 90 m2 olduğu düşünülen satılık dairedir. Emsal taşınmaz kat mülkiyetli olduğundan daha şerefiyelidir. (Tel: 0534 573 80 00 İlgili: Cadde Emlak)
3	Satılık	KM Tapu Daire	125	6.700.000	6.200.000	0,92	49.600	Taşınmaza yakın konumda, benzer yaşta ve özelliklerde olan binanın 5. normal katında konumlu, 3+1 ve 150 m2 olduğu beyan edilen, 125 m2 olduğu düşünülen satılık dairedir. Emsal taşınmaz kat mülkiyetli olduğundan daha şerefiyelidir. (Tel: 0541 400 00 10 İlgili: Çınar Emlak)
4	Satılık	Arsa Tapu Daire	120	6.300.000	5.300.000	0,84	44.166	Taşınmaza yakın konumda, benzer yaşta ve özelliklerde olan binanın 2. normal katında konumlu, 3+1 ve 150 m2 olduğu beyan edilen, 120 m2 olduğu düşünülen satılık dairedir. Emsal benzer özelliklerde arsa tapulu dairedir. Krediye uygun değil ancak taşınmaza kıyasla manzara avantajlıdır. (Tel: 0532 220 00 00 İlgili: Ata Emlak)
5	Satılık	Arsa Tapu Daire	100	4.800.000	4.000.000	0,83	40.000	Taşınmaza yakın konumda, benzer yaşta ve özelliklerde olan binanın 6. normal katında konumlu, 3+1 ve 125 m2 olduğu beyan edilen, 100 m2 olduğu düşünülen satılık dairedir. Emsal benzer özelliklerde krediye uygun olmayan dairedir. (Tel: 0533 230 00 00 İlgili: Tepe Emlak)
6	Satılık	KM Tapu Daire	115	4.500.000	4.200.000	0,94	36.522	Taşınmaza yakın konumda, benzer yaşta ve özelliklerde olan binanın 5. normal katında konumlu, 3+1 ve 125 m2 olduğu beyan edilen, 115 m2 olduğu düşünülen satılık dairedir. Krediye uygun olduğu beyan edilmiştir. (Tel: 0534 570 00 00 İlgili: Kent Emlak )
7	Satılık	Arsa Tapu Daire	95	2.450.000	2.300.000	0,94	24.211	Taşınmaza yakın konumda, benzer yaşta ve özelliklerde olan binanın 4. normal katında konumlu, 2+2 ve 110 m2 olduğu beyan edilen, 95 m2 olduğu düşünülen satılık dairedir. Emsal benzer özelliklerde krediye uygun olmayan dairedir. Konum olarak dezavantajlıdır. (Tel: 0535 004 00 00 İlgili: Şehir Emlak)

(\*) Düzeltilme oranı kapsamında; satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

## Sonuç:

Çevrede yapılan araştırmalar sonucu, edinilen emsal bilgiler ve yapılan görüşmelere göre bölgede benzer özellikli gayrimenkullerin birim fiyatları incelenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın, arsa tapulu olması, konumu, dekorasyon özellikleri ile birlikte 2. katta yer alması göz önünde bulundurulduğunda, konu taşınmaz için birim fiyat 37.500 TL/m<sup>2</sup> bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir.

Brüt Kapalı Alan (m<sup>2</sup>)Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)

Toplam Piyasa Değeri

120

X

37.500

=

~ 4.500.000

,-TL (MEVCUT DURUM DEĞERİ)

## 7.DEĞERLEME BİLGİLERİ

	YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
Toplam Piyasa Değeri	-	,-TL 4.500.000
Sigorta Değeri	-	,-TL
Kira Değeri	13.000	,- TL/ Ay
Satış Süresi	<input type="checkbox"/> 60-90 Gün	<input type="checkbox"/> 90-180 Gün <input checked="" type="checkbox"/> 180-360 Gün
Eksper Görüşü / Satılabilirlik	<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az <input type="checkbox"/> Satılamaz
<p>Talep üzerinde ana taşınmazda (1/12) hissesine sahip MEHMET KAYA kullanımında bulunan bina girişine göre 2. Kat ön cephede yer alan (mahallinde 2 nolu daire olarak belirtilen) dairenin değerlendirilmesi istenmiştir.</p> <p>Taşınmazın kat irtifakının kurulmamış olması, tapuda çok hisseli olması ve tarafımıza gösterilen dairenin projesinde numaralandırılma olmaması sebebi ile konum tespiti yapılamamış olup, yasal durum değeri takdir edilmemiş, bilgi amaçlı değeri mevcut durum değerinde gösterilmiştir. Taşınmazın satış kabiliyeti Alıcısı Az olarak değerlendirilmiştir.</p>		
Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Raporu Onaylayan
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı Oya YILMAZ (Lisans No:404724261)	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı Olçay ÖZ (Lisans No:402646261)	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı Murat YÜKSEL (Lisans No:400311261)

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ / NO: 06.06.2022 / VT2203003  
RAPOR TARİHİ: 07.06.2022



8.KROKI

9.FOTOĞRAFLAR