

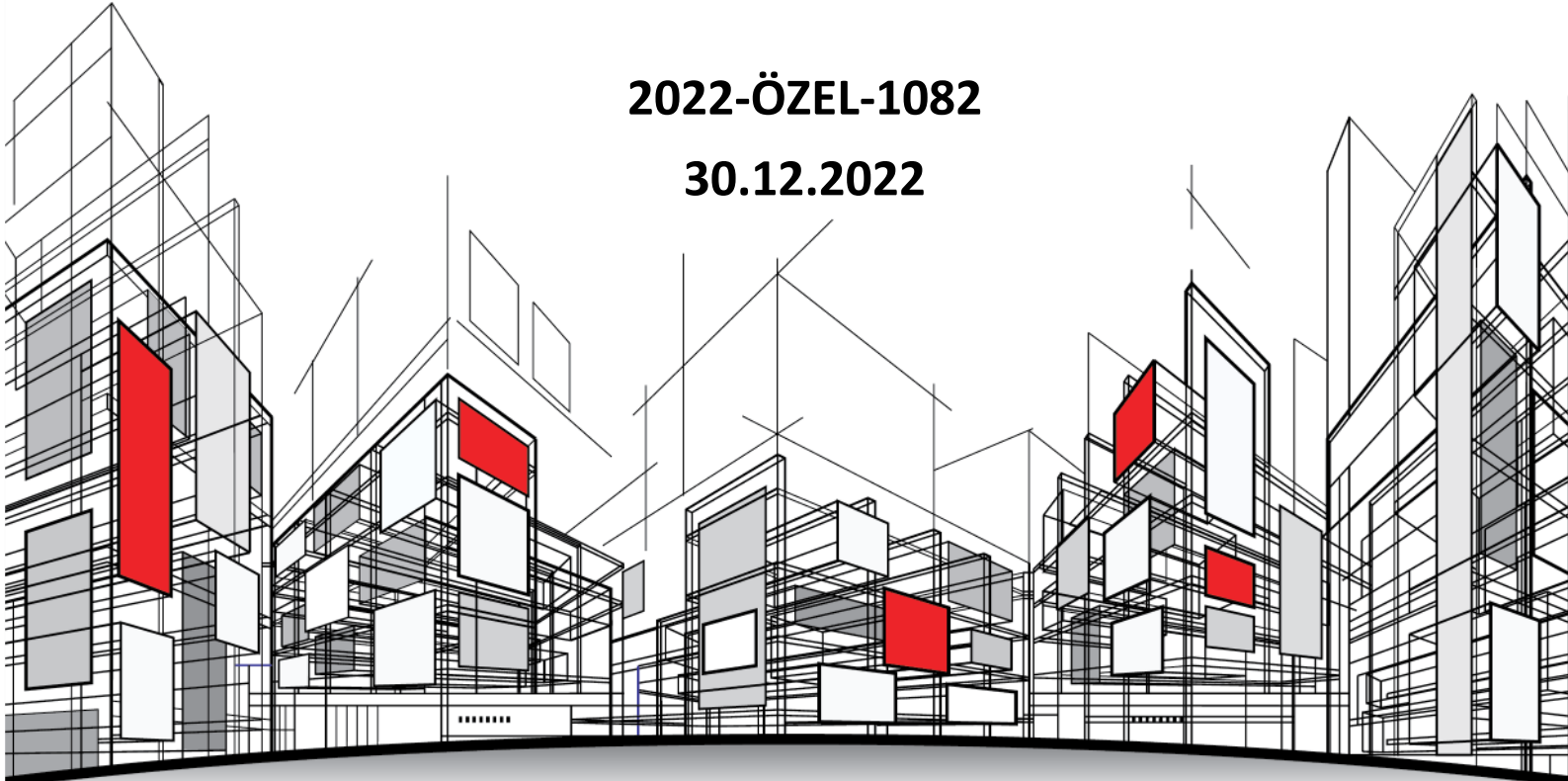
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL– SANCAKTEPE– SAMANDIRA
0 ADA 100 PARSEL
ARSA**

2022-ÖZEL-1082

30.12.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

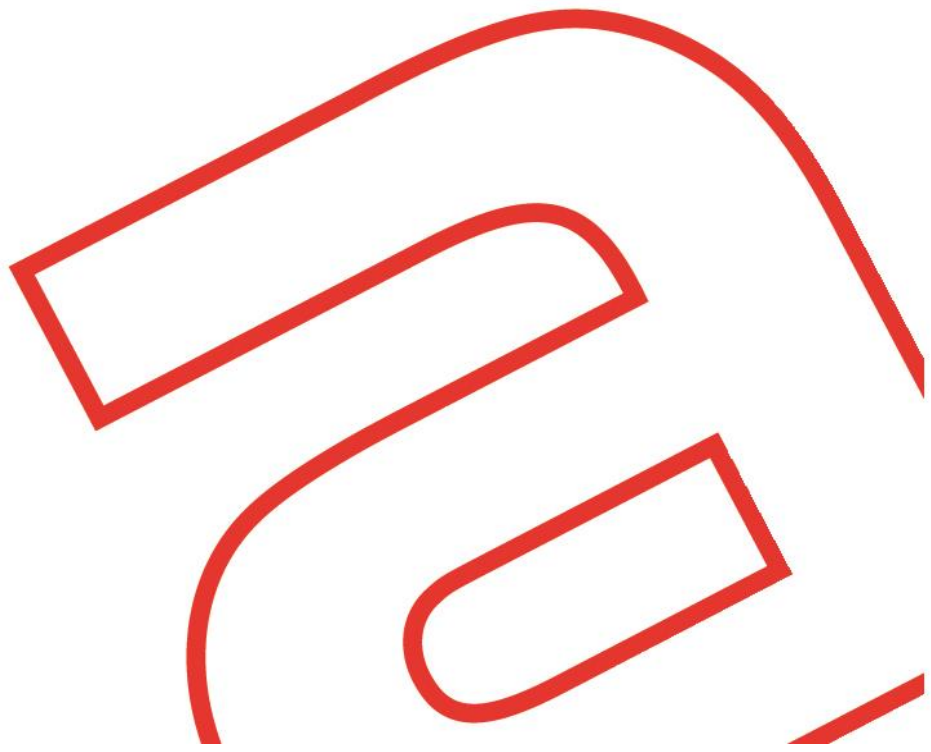
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 13 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.9. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 18 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 18 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 18 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 18 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 19 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 21 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 21 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 29 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 30 -
7. SONUÇ	- 32 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 32 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 32 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 32 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 32 -
8. RAPOR EKLERİ	- 33 -

UYGUNLUK BEYANI

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

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

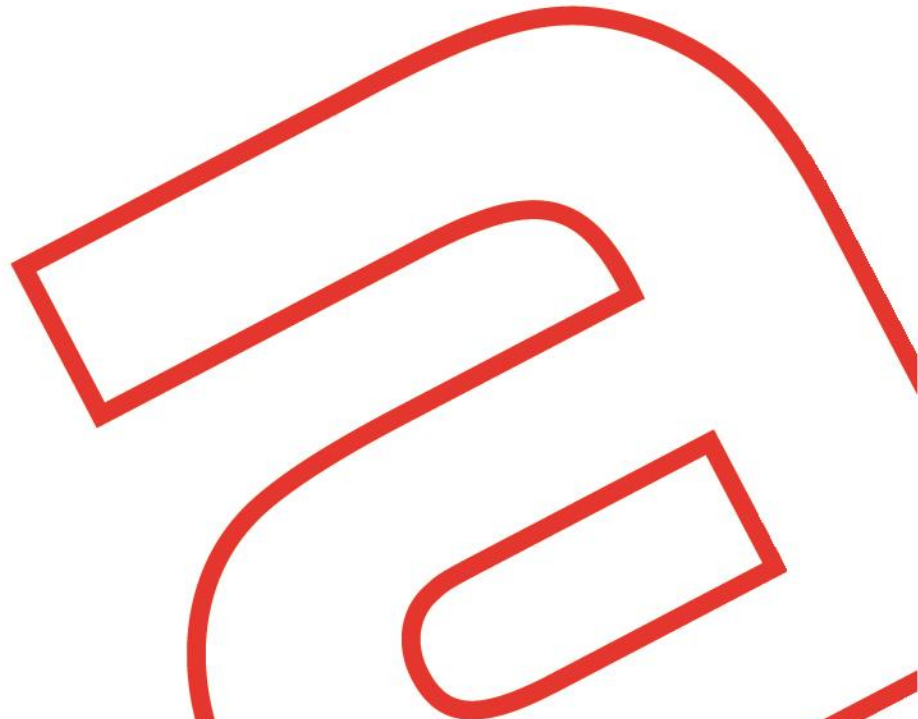
Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 23.11.2022/A345
Değer Tarihi	: 30.12.2022
Rapor Tarihi	: 30.12.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-1082
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 Ada 100 Parsel üzerinde yer alan taşınmazın rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 160.780.000-TL YüzAltmışMilyonYediYüzSeksenBin-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 173.642.400-TL YüzYetmişÜçMilyonAltıYüzKırkikiBinDörtYüz-TürkLirası
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Cad. Nutuk Sokağı No:4 Ümraniye/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/ arazi teslimlerinde %8 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

2 BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

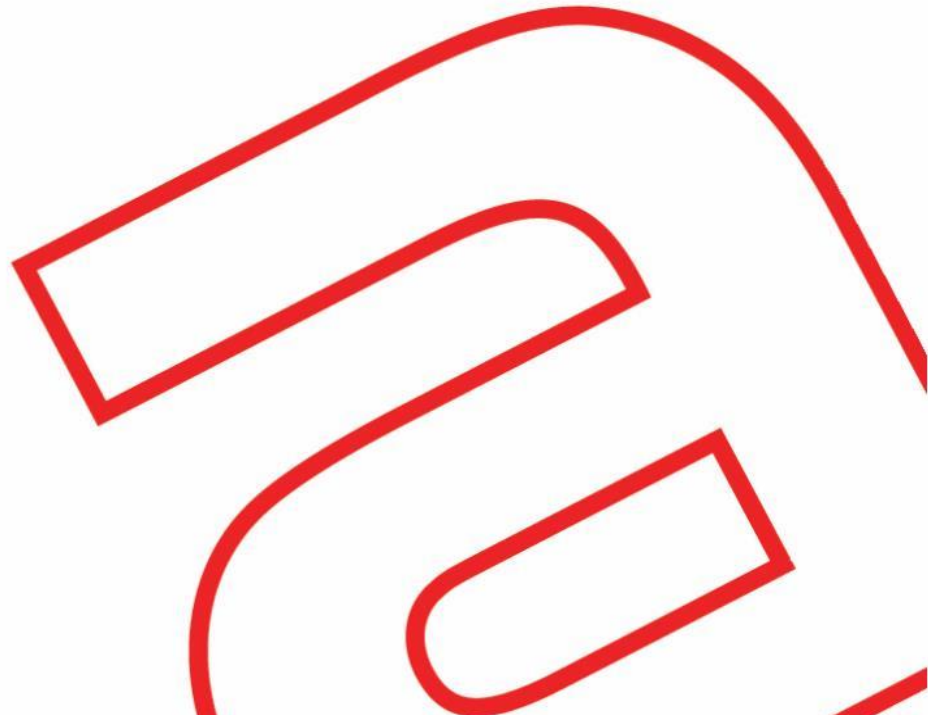


2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

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

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



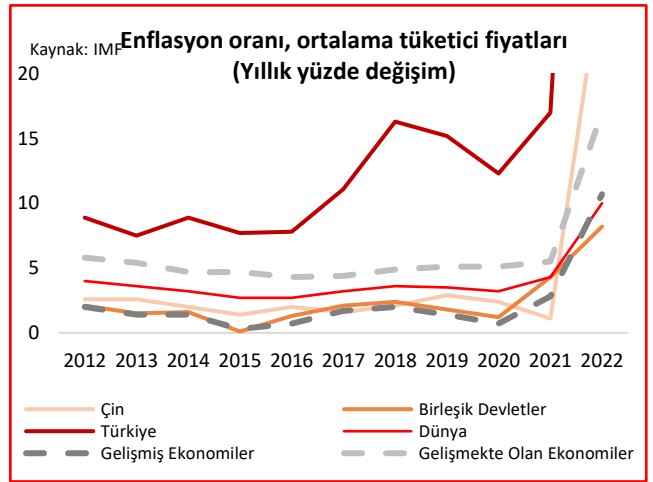
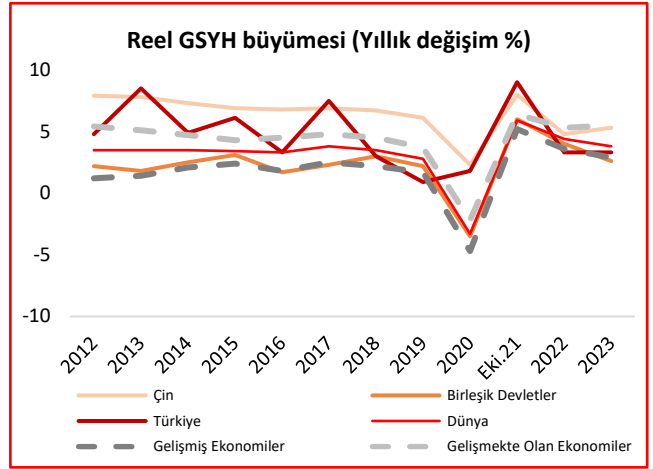
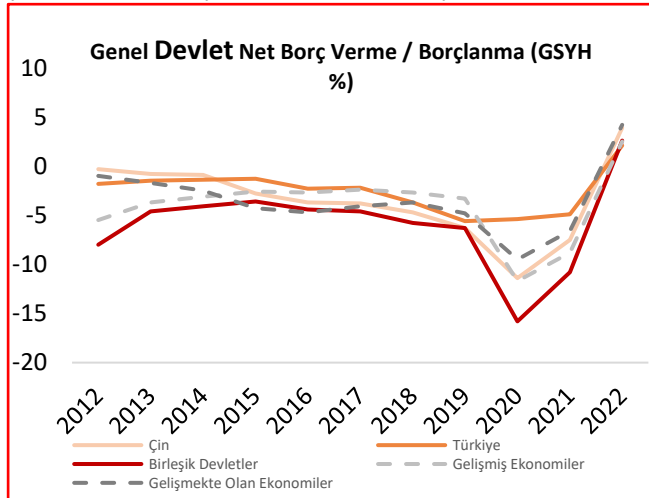
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıklaşılan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.

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



Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

¹IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 artmıştır. İnşaat sektörü ise %14,1 azalmıştır.

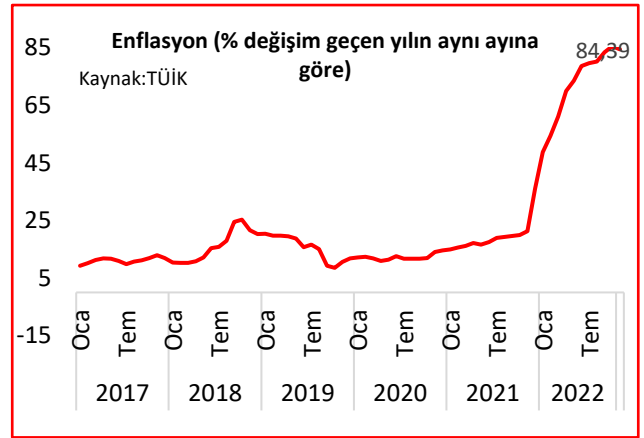
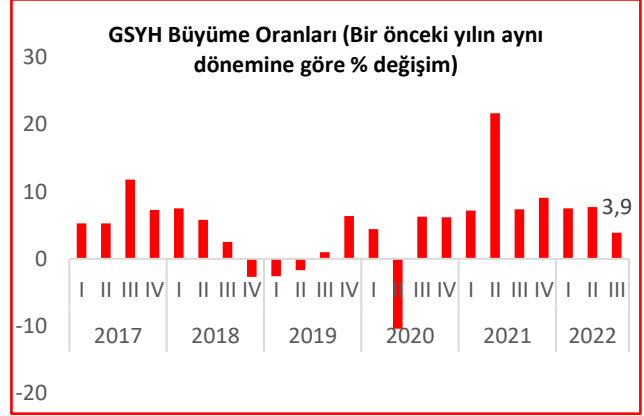
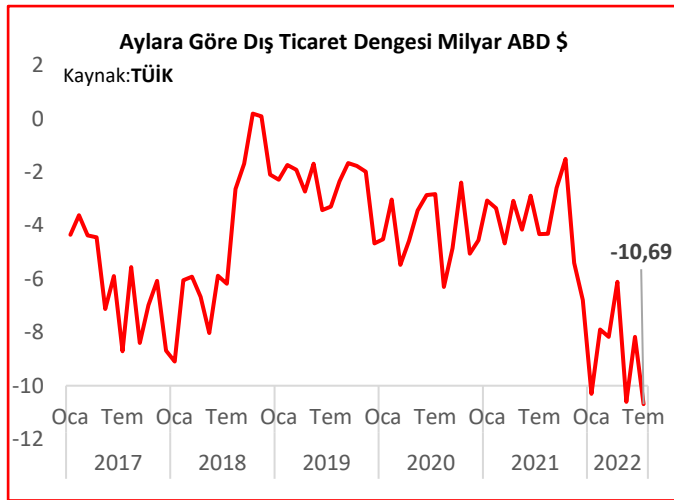
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 421,7 artarak 1 milyar 509 milyon dolardan, 7 milyar 874 milyon dolara yükselmiştir.

Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %168,3 artarak 33 milyar 933 milyon dolardan, 91 milyar 49 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ekim döneminde %84,3 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,7'ye gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur. Ocak-Ekim döneminde ekonomik faaliyetlere göre ihracatta imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,9, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,8 olmuştur.

Geniş ekonomik gruplar sınıflamasına göre ithalatta, 2022 Ekim ayında ara mallarının payı %79,3, sermaye mallarının payı %11,5 ve tüketim mallarının payı %9,1 olmuştur. İthalatta, 2022 Ocak-Ekim döneminde ara mallarının payı %81,2, sermaye mallarının payı %10,8 ve tüketim mallarının payı %8,0 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 688 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 418 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 308 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 146 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 107 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 989 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 850 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 384 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 963 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 215 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %45,9'unu oluşturmuştur.

² TÜİK, TCMB

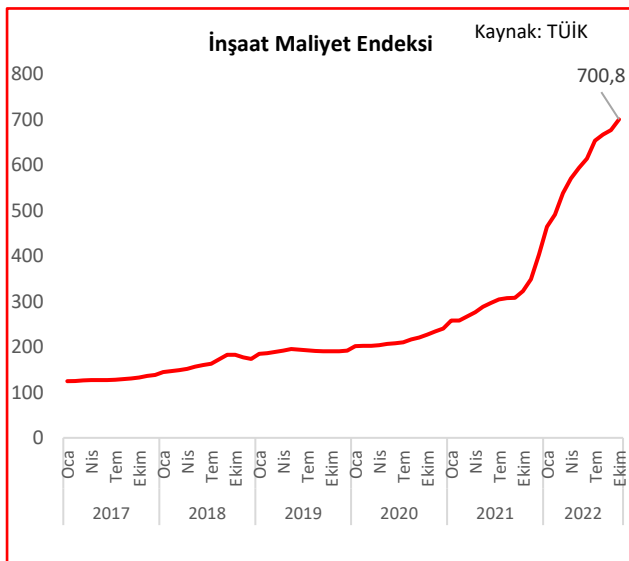
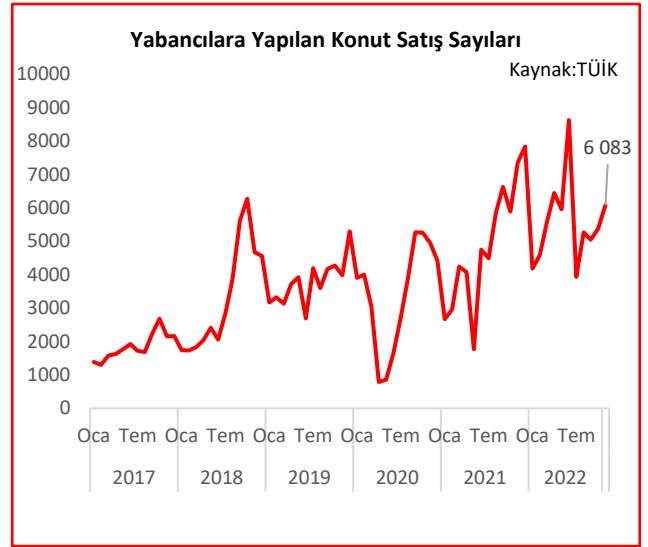
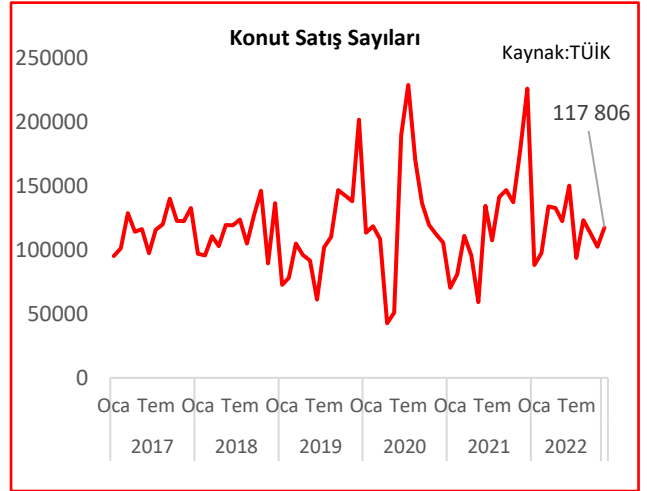
3.3. Gayrimenkul Sektörü³

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan, 58 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %27,5 azalarak 101 bin 151 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %32,9 azalış göstererek 37 bin 380 ikinci el konut satışları ise %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul, 567 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 olmuştur.

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



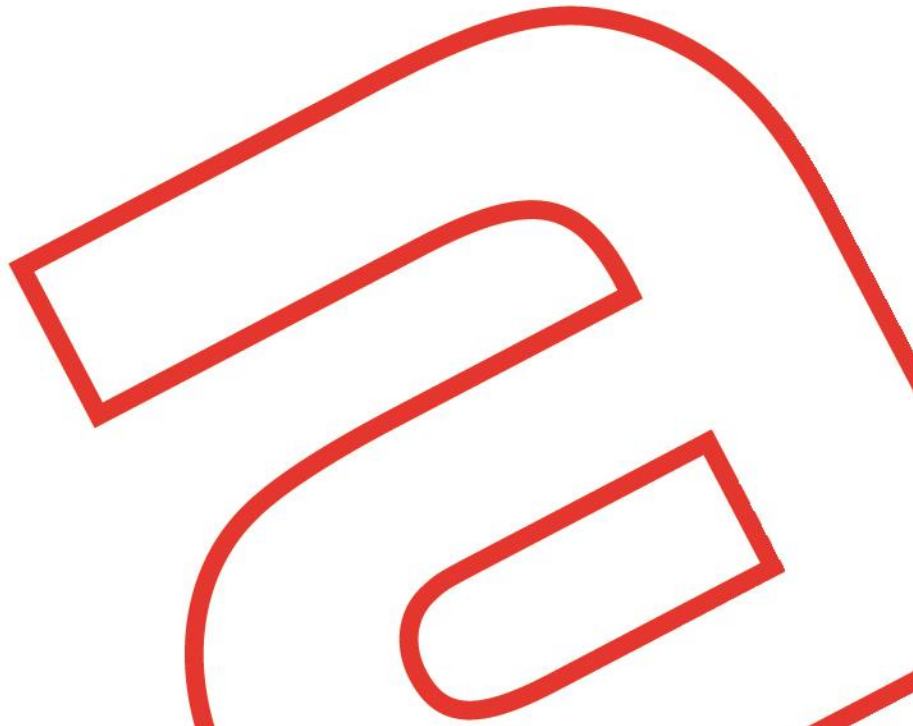
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,07 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,88 işçilik endeksi %1,94 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %128,41, işçilik endeksi %85,65 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %114,49 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 artmış işçilik endeksi %1,91 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %125,08, işçilik endeksi %85,84 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,48 bir önceki yılın aynı ayına göre %125,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,12 işçilik endeksi %2,07 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %139,40 işçilik endeksi %84,93 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Sancaktepe	Yüzölçümü	21.000,00
Mevkii	Ekmekçioğlu	Tapu Tarihi	12.08.2022
Mahallesi	Samandıra	Yevmiye No	27688
Ada	0	Cilt No	1
Parsel	100	Sayfa No	100
Koordinat	41.0046; 29.2376		
Malik (Hisse)	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
0/100	Değerleme konusu taşınmaz topografik açıdan eğimsiz ve geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Taşınmaz üzerinde iki adet çelik konteyner depo ve bir adet iki katlı yapı bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde 13.12.2022 tarihinde saat 14.42 de yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir aktif şerh beyan ve irtifak bilgisi bulunmamaktadır. İlgili belge rapor eklerine eklenmiştir.

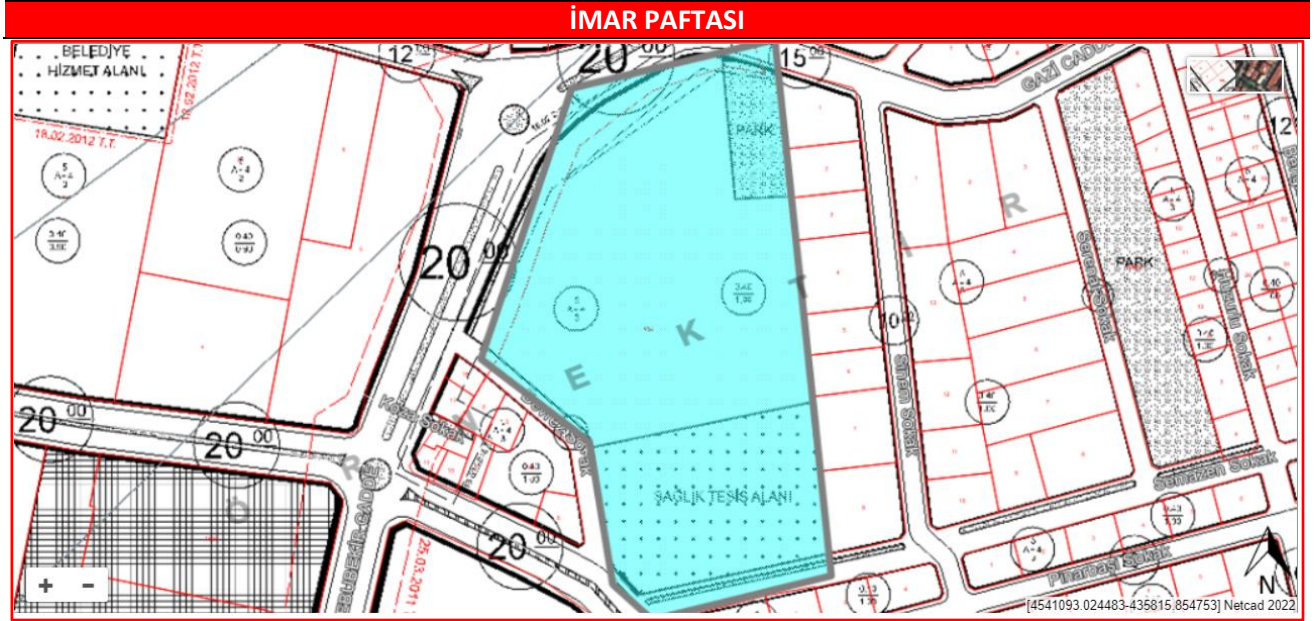
Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı – TAKBİS
Ada/Parsel	-/100
İnceleme Tarihi ve Saati	13.12.2022 – 14:42
Beyanlar Hanesinde	- Herhangi bir beyana rastlanmamıştır.
Şerhler Hanesinde	- Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
Rehinler Hanesinde	- Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın 12.08.2022 tarihinde, 27688 yevmiye numarası ile eski malik "AC YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" 'nden satın alınmış olduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu kayıtlarında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 12.10.2022 tarihli, 56512 sayılı yazılı imar durumu belgesinde konu taşınmazın 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı, konut alanı, sağlık tesis alanı, park alanı ve yol alanında kaldığı konut alanında kalan kısmın, ayırık nizam, TAKS: 0.40, KAKS: 1.0, ön bahçe: 5m, yan bahçe: 3 m ve arka bahçe: 3 m yapı yapılaşma mesafesi yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. İlgili belediyede yapılan incelemelerde konu taşınmazın 15.02.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" sınırlarında kaldığı, parsel üzerinde toplam 7.568 m² alan üzerinde terk bulunduğu ve parselin yaklaşık 250 m² yoldan ihdası bulunduğu bilgisi alınmıştır. Terklerden sonra net konut alanı kullanım alanının 13.432 m² olduğu öğrenilmiştir. Yetkililer ile yapılan görüşmelerde konut alanı adına belirlenen yapılaşma şartlarının; TAKS: 0.40, KAKS: 1.00, h: 12,50 m'dir.



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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Sancaktepe Belediye arşivinde 0 ada 100 parsel için ait arşiv dosyası bulunmamaktadır. Bu sebeple mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi gibi resmi evrak tespit edilememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapılara ait resmi evrak bulunmaması nedeni ile yapı denetim bilgisi mevcut değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

➤ Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde yer alan, 0 ada, 100 parsel numaralı, 21.000,00 m² arsa alanlı, "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel eğimsiz bir yapıya sahiptir. Parselin zemini asfalt ile kaplanmış olup çevresi yarım duvar ve tel ile çevrilidir. Yerinde gerçekleştirilen incelemelerde parselin kuzey batı yönündeki açık alanda depolama yapıldığı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde iki adet depo olarak kullanılan yerinde yapılan incelemelere göre toplamda yaklaşık 600 m² alana sahip yapı ve bir adet 2 katlı betonarme sistemde inşa edilmiş yerinde yapılan incelemelere göre toplamda 200 m² alana sahip yapı bulunmaktadır. Sancaktepe Belediye arşivinde söz konusu yapılara ait resmi bir evrak tespit edilmemiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz belge ve yıkım kararına rastlanmamıştır.

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

Değerleme günü itibarıyla taşınmazların üzerinde bulunan yapılara ait resmi bir evrak ilgili belediyesinde tespit edilememiştir. Bu sebeple söz konusu yapılara değer takdiri yapılmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz Resmî Gazete' de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin;

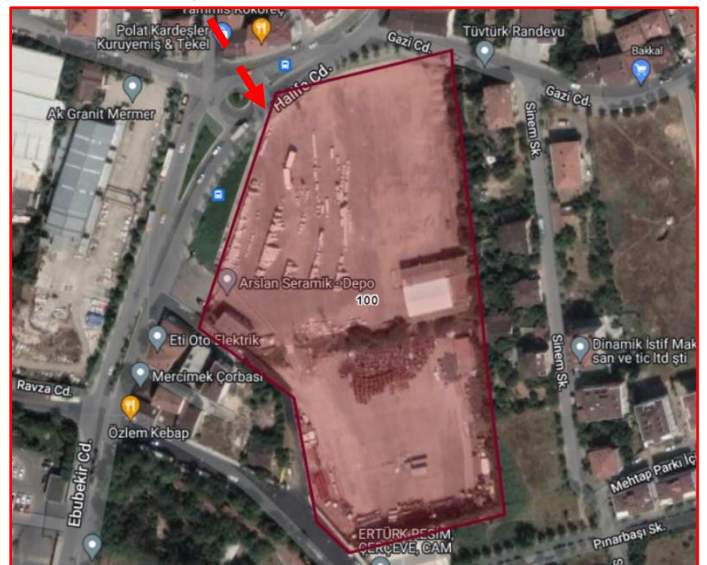
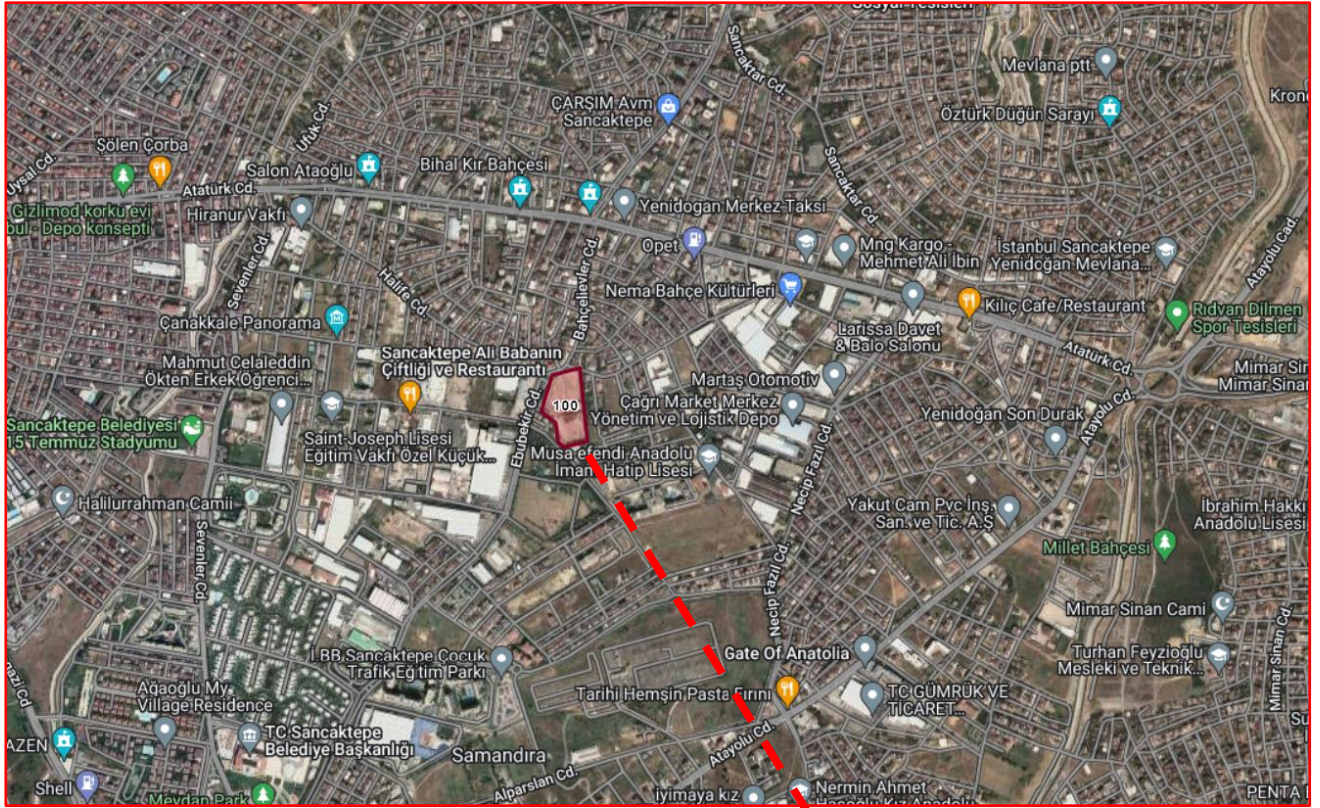
b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

bentleri gereğince ilgili şartları sağladığı ve fiili kullanım şekli gereğince GYO portföyünde "arsa" olarak bulundurulabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

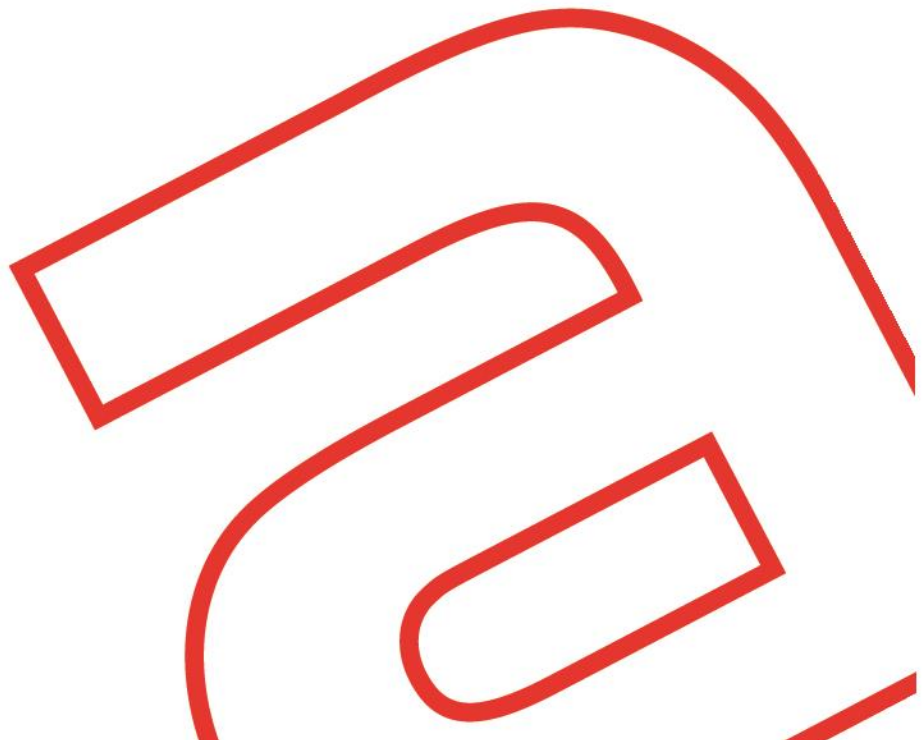
4.9. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde yer alan, 0 ada, 100 parsel numaralı, 21.000,00 m² arsa alanlı, "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parselin kuzey yönünde Gazi Caddesi bulunmakta olup parselin bu yola yaklaşık 80 metre cephesi vardır. Batısında batı yönünde Ebubekir Caddesi bulunmakta olup parselin bu caddeye yaklaşık 110 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Atatürk Caddesi üzerinde doğu yönünde Sultanbeyli istikametinde ilerlerken sağa Ziyaülhak Caddesi istikametinde sağa dönlür. Ziyaülhak Caddesi üzerinde yaklaşık 430 m ilerlenir ve sola Halife Caddesi istikametinde dönlür. Halife Caddesi üzerinde yaklaşık 150 m ilerlendikten sonra değerlendirme konusu taşınmaz döner kavşağın karşısında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; Mehtap Camii, Sancaktepe Şehit Hakkı Doğan Ortaokulu, Sancaktepe Safa İlkokulu ve Hazreti Osman Camii yer almaktadır.



5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının 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 takdirdir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. “Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirmemesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

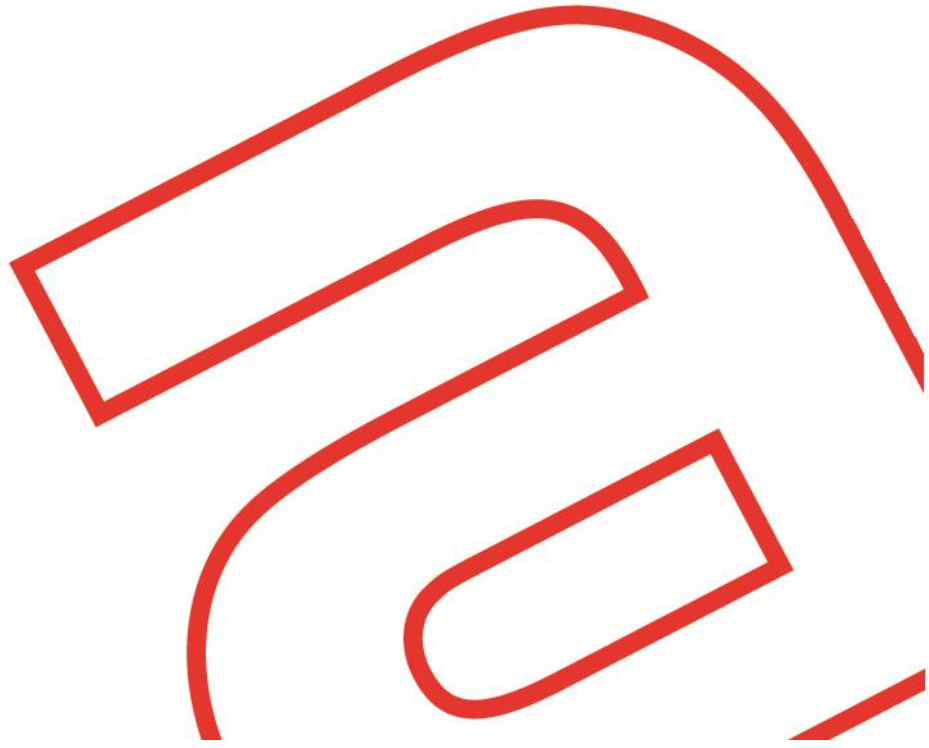
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

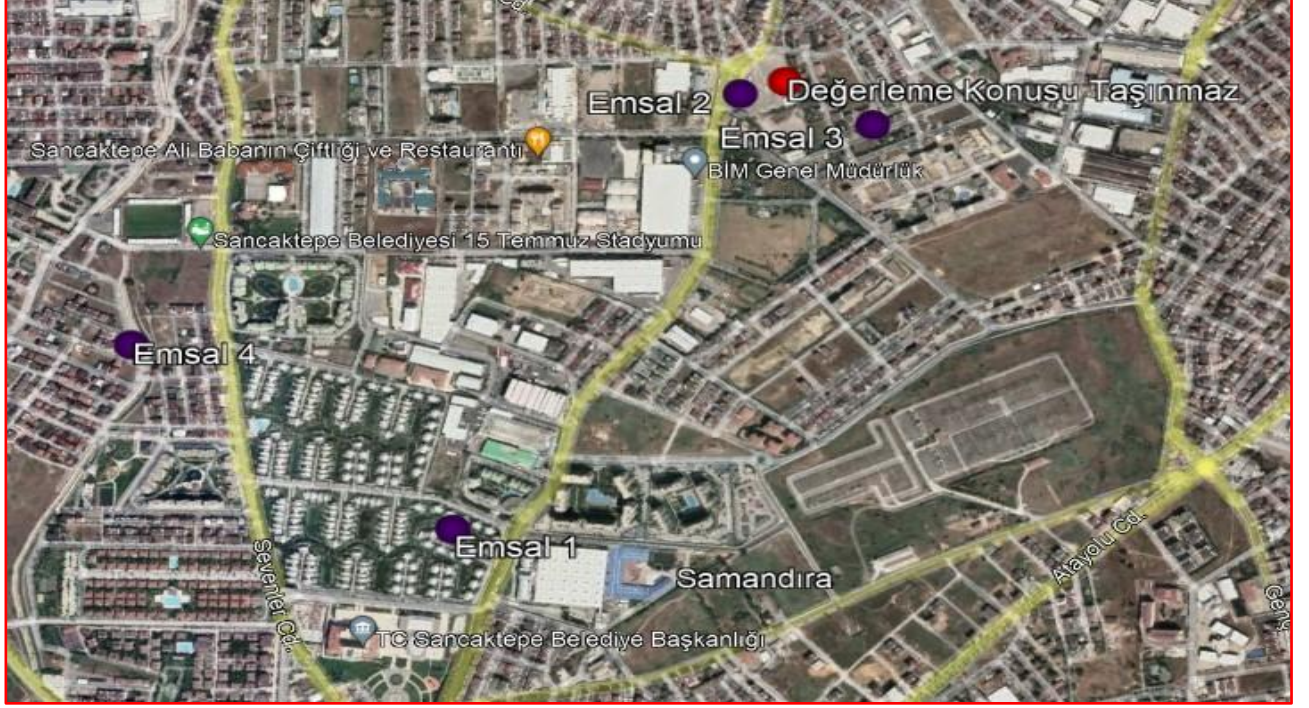
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır. Bölgede incelenen satılık arsa emsalleri aşağıda belirtilmiştir;

SATILIK ARSA EMSALLERİ

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 1390 m ² yüz ölçümlü arsa 15.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Kalender Emlak: 0534 716 92 54)	KONUT	1.390	15.500.000	11.151	14.700.000	10.576
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 481 m ² yüz ölçümlü arsa 7.800.000TL bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Söz Bir:0554 251 36 35)	KONUT	481	7.800.000	16.216	7.400.000	15.385
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 485 m ² yüz ölçümlü arsa 7.200.000 TL bedel ile satılıktır.(MD Emlak:0530 451 26 01)	KONUT	485	7.200.000	14.845	6.800.000	14.021
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 471 m ² yüz ölçümlü arsa 6.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Seka Gayrimenkul:0533 241 69 92)	KONUT	471	6.500.000	13.800	6.150.000	13.057

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL				
	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	10.576	15.385	14.021	13.057
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-10%	-10%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	10%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	9.518	15.385	11.918	11.099
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			11.970	

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede satılık olan benzer özelliklerdeki arsalar incelenmiş ve söz konusu gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **10.000 TL/m² - 15.500 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ile emsal taşınmazlar karşılaştırılmış ve konum, büyüklük imar lejantı gibi konularda ilgili şerefiyeye tabi tutulmuştur. Şerefiyelendirme sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için **11.970 TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

****NOT: İlgili belediyede yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parselin yaklaşık 7.568 m² terkinin olduğu ve yaklaşık 250 m² yoldan ihdası bulunduğu öğrenilmiştir. Konu parselin net alanı yaklaşık 13.432 m² ' dir. Yapılan incelemelerde bölgede yer alan net parseller üzerinden araştırmalar yapılmıştır. Taşınmazın arsa değeri hesaplamasında net alanı üzerinden hesaplama yapılmış, değer tablosunda tapu alanı üzerinden gösterilmiştir. (13.432 m² * 11.970= 160.781.040,00 TL, ~160.780.000 TL)**

0 Ada 100 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m2)	21.000,00
Yaklaşık m2 Birim Satış Değeri (TL/m2)	7.656,24
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	160.781.040,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	160.780.000,00

Değerleme konusu parselin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile tespit edilen Pazar değeri **~160.780.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

KİRALIK ARSA EMSALLERİ

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 6723 m ² yüz ölçümlü arsa 100.000 TL bedel ile kiralıktır.(Özyıldız Gayrimenkul:0532 372 06 14)	TİCARİ	6.723	100.000	15	95.000	14
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 700 m ² yüz ölçümlü arsa 10.000 TL bedel ile kiralıktır.(ENT İnşaat:0543 287 29 19)	KONUT	700	10.000	14	9.500	14
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 850 m ² yüz ölçümlü arsa 10.000 TL bedel ile kiralıktır.(Meta Partners:0532 276 58 14)	ARAZİ	850	10.000	12	9.500	11
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 10.000 m ² yüz ölçümlü arsa 120.000 TL bedel ile 2 ay önce kiralanmıştır.(Ekolojistik eski bina-Osmangazi Mah.)/(Meta Partners:0532 276 58 14)	ARAZİ	10.000	120.000	12	114.000	11

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	14	14	11	11
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	5%	5%	5%	5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	13	13	11	11
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	11,94			

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşülmüş değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kiralık arsa birim fiyatının 11 – 14 TL/m² aralığında değiştiği bilgisi alınmıştır. Gerçekleştirilen incelemeler sonucunda kiralık arsa birim fiyat değeri **11,94 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazın aylık kira bedeli 250.740 TL olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanmış emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu 0 ada 100 no.lu parselin Konut lejantında kalıyor olması, proje geliştirmeye uygun şartlara sahip olması vb. nedenlerden dolayı taşınmazın arsa değerinin tespitinde geliştirme yaklaşımının kullanılması uygun görülmüştür. Arsa üzerinde mevcut yapılaşma koşullarına göre "**Konut**" fonksiyonlarını içeren bir proje geliştirilmiş olup aşağıda detayları gösterilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer özelliklere sahip projeler araştırılmıştır.

Sektör Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kapalı site tipi yerleşimlerin yaygın olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaza benzer özellikler gösteren 4 adet projeden bilgiler toplanmıştır. Aşağıdaki tabloda emsal projelerin konumları gösterilmektedir.

Söz konusu projeler ile ilgili bilgiler araştırılmış ve künye çalışması gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tablolarda detay bilgiler yer almaktadır.

SANCAKTEPE AĞAOĞLU MY VILLAGE		
	Yüklenici Firma	Ağaoğlu Şirketler Grubu
	Arsa Büyüklüğü (m ²)	80.000
	Konut Adedi	408
	Konut Tipleri	Daire/Villa
	Ortalama Konut Alanı (m ²)	168
	Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	33.500
AÇIKLAMA		
Sancaktepe Ağaoğlu My Village projesi, Samandıra'da 80.000 m ² alanlı arsa üzerine inşa edilmiş 116 adet tripleks villa ve 292 adet daireden oluşmaktadır. Site içerisindeki konut alanları 68 m ² ile 268 m ² arasında değişmektedir. Site içerisinde Futbol, basketbol ve tenis sahası, spor salonu, masaj merkezi, sauna, çocuk havuzu, çocuk parkı ve oyun alanı, kafe/restoran ve açık havuz gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.		

SİNPAŞ EGEBOYU SİTESİ



Yüklenici Firma	Eviya Gayrimenkul
Arsa Büyüklüğü (m ²)	40.548
Konut Adedi	644
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Ortalama Konut Alanı (m ²)	124
Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	27.700

AÇIKLAMA

Sinpaş Egeboyu projesi, Samandıra'da 40.548 m² alanlı arsa üzerine inşa edilmiş 17 adet bloktan oluşmaktadır. 1+0 ile 4+1 arasında değişen konut tiplerinden oluşan projede toplamda 644 adet konut yer almaktadır. Site içerisindeki konut alanları 42 m² ile 207 m² arasında değişmektedir. Projede birbirinden farklı ege konseptleriyle bezenmiş meydanlar, çocuk oyun alanları, göletler, açık yüzme havuzu, basketbol – voleybol sahası, tenis kortu, yürüyüş-koşu parkuru, bisiklet parkuru, Amfi Tiyatro gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ



Yüklenici Firma	Sinpaş Yapı
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.000
Konut Adedi	291
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 2,5+1, 3,5+1
Ortalama Konut Alanı (m ²)	136
Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	30.510

AÇIKLAMA

Sinpaş Yapı'nın Sancaktepe'de hayata geçirdiği projesi Sinpaş Köyceğiz projesi 5 ila 15 katlı 13 bloktan oluşmaktadır. 291 dairenin bulunduğu Sinpaş Köyceğiz projesinin arsa alanı 26 bin metrekaredir. Köy konseptinde inşa edilen Köyceğiz projesinde 2+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunmaktadır. Site içerisindeki konut alanları 67 m² ile 206 m² arasında değişmektedir. Proje içerisinde yürüyüş parkuru, çocuk ve açık yüzme havuzları, tenis kortu, çocuk oyun alanları, fitness merkezi gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.

SİNPAŞ METROLİFE



Yüklenici Firma	Sinpaş GYO
Arsa Büyüklüğü (m ²)	18.962
Konut Adedi	544
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Ortalama Konut Alanı (m ²)	133
Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	31.300

AÇIKLAMA

Sinpaş GYO'nun Sancaktepe'de inşa ettiği Sinpaş Metrolife projesi 18.962 m² alanlı arsa üzerinde kuruludur. Metrolife projesi 554 konut ve 11 bin metrekare çarşı alanından meydana gelmektedir. Sinpaş Metrolife projesinde 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunmaktadır. Site içerisindeki konut alanları 59 m² ile 207 m² arasında değişmektedir. Proje içerisinde açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, güneşlenme terası, bisiklet yolu ve yürüyüş yolu gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.

Yukarıda detayları açıklanan projelerinde talep edilen fiyatlar aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
Sancaktepe	4+2	250	270	10.000.000	11.500.000	38.462	44.231	36.538	42.019
Ağaoğlu My Village	5+2	250	270	11.955.000	13.000.000	45.981	50.000	43.682	47.500
Ortalama						42.221	47.115	40.110	44.760
Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
Sinpaş Egeboyu Sitesi	1+0	50	55	1.750.000	1.850.000	33.654	35.577	31.971	33.798
	1+1	55	75	1.850.000	2.750.000	28.462	42.308	27.038	40.192
	2+1	100	130	3.000.000	3.800.000	26.087	33.043	24.783	31.391
	3+1	155	165	5.300.000	7.500.000	33.125	46.875	31.469	44.531
	4+1	200	210	9.000.000	9.500.000	43.902	46.341	41.707	44.024
Ortalama					33.046	40.829	31.394	38.787	
Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
Sinpaş Köyceğiz	1+1	68	75	2.400.000	3.250.000	33.333	45.139	31.667	42.882
	3+1	210	220	7.300.000	10.000.000	33.953	46.512	32.256	44.186
	3,5+1	170	275	7.000.000	12.000.000	31.390	53.812	29.821	51.121
Ortalama					32.892	48.487	31.248	46.063	
Proje Adı	Ünite Tipi	Brüt Alan(m ²)		Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		İskontolu Birim satış Fiyatı (TL/m ²)	
		Min (m ²)	Mak (m ²)	Min (TL)	Mak (TL)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)	Min (TL/m ²)	Mak (TL/m ²)
Sinpaş Metrolife	1+1	60	65	2.300.000	2.500.000	37.097	40.323	35.242	38.306
	2+1	90	110	3.400.000	4.500.000	34.000	45.000	32.300	42.750
	3+1	130	150	6.200.000	7.250.000	44.286	51.786	42.071	49.196
	4+1	210	230	8.500.000	9.400.000	38.636	42.727	36.705	40.591
Ortalama					38.505	44.959	36.579	42.711	

Proje alanı çevresinde yer alan Ağaoğlu My Village, Sinpaş Egeboyu Sitesi, Sinpaş Köyceğiz ve Sinpaş Metrolife gibi projeler incelenmiş olup daire tipinde talep edilen iskontolu fiyatların ortalama **34.800– 43.000 TL/m²** gibi geniş bir aralıkta değiştiği tespit edilmiştir. Piyasada talep edilen fiyatlara %5 oranında bir iskonto uygulanmıştır. Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan incelemelerde konu parsel üzerinde yapılması planlanan projenin bulunan emsallerden daha iyi konumda ve daha prestijli bir proje olacağı düşünülmektedir. Bu durum göz önünde bulundurularak taşınmaz için yapılan proje geliştirme çalışmasında konutların m² birim fiyatları 39.000 TL/m² üzerinden hesaplanmıştır.

Genel Varsayımlar

Yukarıda yer alan sektör analizi sonuçlarına ve 0 ada 100 no.lu parselin mevcut yapılaşma hakkına göre “Konut” projesi geliştirilmiş olup varsayımlar aşağıda yer almaktadır.

İndirgeme Oranı (%) Varsayımları

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır.

Kestirilmesi şöyledir:

Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır.

Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının, sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Devlet iç borçlanma senetlerindeki ortalama faiz oranları (DİBS)

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Türkiye'deki 10 Yıllık Devlet tahvil faiz oranları incelendiğinde (2021-2022 Kasım aralığındaki) 12 ayın ortalama değeri % 18-19 seviyelerinde (% 10 - % 27 aralığında)⁴ olduğu görülmektedir.

Yukarıda bahsedilen ekonomik göstergeler baz alındığında risksiz getiri oranının % 20,50 seviyesinde ve risk priminin ise % 4,5 seviyelerinde olacağı varsayılarak "İndirgeme Oranı" % 25,00 olarak kabul edilmiştir.

Alan Hesabı:

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
Ada/Parsel No	0/100
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	13.432,00
TAKS	0,40
Emsal/KAKS	1,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	5.372,80
Emsale Dahil Alanı (m ²)	13.432,00
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	17.461,60
Konut Alanı (m ²)	17.461,60
Otopark (m ²)	5.824,00
Ortak Alan (m ²)	686,60
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	23.972,20

Projede yer alacak otoparkın sayısı ve alanının hesaplanması aşağıdaki gibidir:

- Söz konusu projedeki konutların alansal ve adetsel dağılımı aşağıdaki şekilde öngörülmüştür. Alansal dağılımlar, mimari tasarım aşamasında tasarıma göre yeniden şekillenebilecektir.
- 1+1, 2+1 tipi dairelere 1'er araçlık kapalı otopark, 3+1, 4+1 tipi dairelere 2 araçlık otopark alanı ayrılmıştır.

OTOPARK HESAPLARI							
Daire Tipi	Dağılım	Daire Adetleri	Brüt Daire Büyüklüğü (m ²)	Otopark İhtiyacı (Daire Başına Otopark Adedi)	Toplam Otopark İhtiyacı-Adet	Her Bir Tip İçin Belirlenen Kişi Sayısı	Toplam Kişi Sayısı
1+1	8%	21	70,00	1	21	2	42
2+1	31%	55	100,00	1	55	3	165
3+1	33%	41	140,00	2	82	4	164
4+1	27%	25	190,00	2	50	5	125
Fonksiyonlar	Adet	Araç Başına Kapalı Otopark Alanı (m ²)		Kapalı Otopark Alanı İhtiyacı (m ²)			

⁴ *Kaynakça: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data>

Konut Fonksiyonu	208	28	5.824
Toplam Otopark İhtiyacı	208		5.824

Söz konusu projenin maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

İnşaat Maliyetleri Hesabı

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	17.461,60	11.000	192.077.600
Otopark	5.824,00	5.000	29.120.000
Ortak Alan	686,60	5.000	3.433.000
Toplam	23.972,20		224.630.600

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
224.630.600,00	15%	33.694.590

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
224.630.600,00	5,0%	11.231.530

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	224.630.600,00
Altyapı Maliyeti	33.694.590,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	11.231.530,00
Toplam (TL)	269.556.720,00

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
269.556.720,00	5%	13.477.836

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	224.630.600
Altyapı Maliyeti	33.694.590
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	11.231.530
Proje Genel Giderleri	13.477.836
Toplam (TL)	283.034.556

Proje bünyesinde geliştirilen fonksiyonların proje zaman skalası ve bunlara ilişkin varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026
Oran	0%	40%	60%		0%
Maliyet (TL)	0	113.213.822	169.820.734	0	0
		9.589	14.383	0	0
Toplam	100%	283.034.556			

- Projenin inşaatının **2023** yılında başlayacağı ve **2024** yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Gerekli proje izinlerin **2023** yıl ortasına kadar alınacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışlarının **2023** yılında başlayarak, **2026** yılına kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede katlara ait emsal harici alanlar olarak; emsale dâhil inşaat alanının, %30'u oranında bir alanın ışıklık, hava bacaları, merdiven, vs. için ayrılacağı varsayılmıştır.

- Birim satış değeri artış oranının hesaplanmasında Aralık 2022 yılında yayınlanan piyasa katılımcıları anketi toplu sonuçlarından yararlanılmış olup detaylar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	39.000,00
1. Yıl	34,92%
2. Yıl	20,56%
3. Yıl	12,00%
4. Yıl	10,00%
5. Yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	6,00%

Konutlar İçin Hazırlanan Satış Projeksiyonu

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	17.461,60	17.461,60	17.461,60	17.461,60	17.461,60
Satış Oranı (%)	0,00%	20,00%	25,00%	40,00%	15,00%
Satılan Alan (m ²)	-	3.492,32	4.365,40	6.984,64	2.619,24
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		39.000,00	52.618,80	63.437,23	71.049,69
Toplam Konut Gelirleri	0	136.200.480	229.702.110	443.086.181	186.096.196

2023 yılı sonunda toplam **136.200.480,-TL**, 2024 yılı sonunda toplam **229.702.110,-TL** 2025 yılı sonunda toplam **443.086.181,-TL**, 2026 yılı sonunda toplam **186.096.196,-TL** konut satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

Konut üniteler için hazırlanan nakit akış tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Proje Toplam Gelirleri	0	136.200.480	229.702.110	443.086.181	186.096.196
İnşaat Maliyeti	0	113.213.822	229.122.134	0	0
Pazarlama Gideri	0	4.086.014	6.891.063	13.292.585	5.582.886

Değerleme Tablosu			
İndirgeme Oranı	24,50%	25,00%	25,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	308.782.742	304.896.782	301.076.887
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	308.780.000	304.900.000	301.080.000

- %25,00** indirgeme oranına göre; **"Konut Projesi"** nin yaklaşık net bugünkü değeri; **304.900.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje IRR ve Paylaşım Hesabı:

Proje geliştirme çalışması sonucunda hesaplanan arsa değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri (TL)	162.604.916
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	162.610.000
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	12.106
Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m²)	12.100

Gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda proje geliştirme yöntemine göre yuvarlatılmış arsa birim değeri **12.100 TL/m²**, toplam arsa değeri ise **162.610.000 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı

alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Proje Geliştirme” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımından elde edilen değer dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı (TL)	160.780.000
Geliştirme Yaklaşımı (TL)	162.610.000
Takdir Edilen Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	160.780.000

6.4. SWOT Analizi**GÜÇLÜ YÖNLER**

- + Taşınmazın Konut + Sağlık Tesisi imarlı olması
- + Taşınmazın merkezi konumda yer alması
- + Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması

ZAYIF YÖNLER

- Parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması

FIRSATLAR

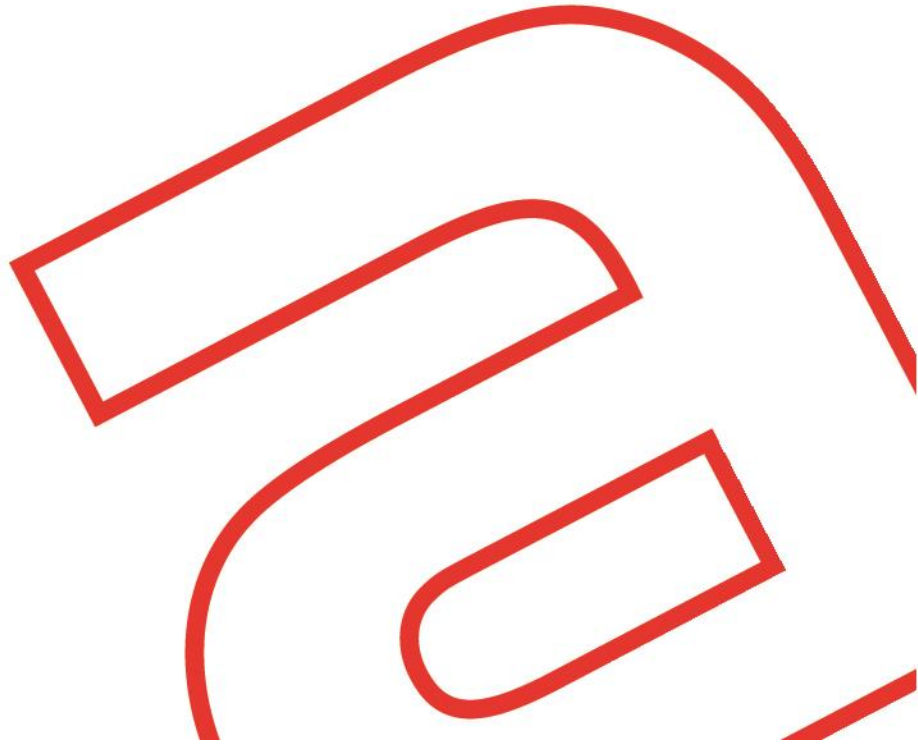
- + Taşınmazın cadde üzerinde köşe parsel olarak konumlu olması
- + Ulaşım sorunu bulunmaması

TEHDİTLER

- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri	
Değer Tarihi:	30.12.2022
ÖZET TABLO	(TL)
Pazar Değeri (KDV Hariç)	160.780.000
Pazar Değeri (KDV Dahil)	173.642.400

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/arazi teslimlerinde %8 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

H. Barış ALIR
Değerleme Uzmanı

Lisans No: 407853

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi

Lisans No: 402184

8. RAPOR EKLERİ

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

aden

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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

İZMİR OFİS

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



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  [www.adenderleme.com](#)