

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Sancaktepe/İSTANBUL



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 06.12.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_08



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	9
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri	11
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	13
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	16
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	16
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	19
4.1.1.	İstanbul İli	19
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	19
4.1.3.	Sancaktepe İlçesi	20
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.3.	Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	33
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	33
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	33
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	33
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	33
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi	33
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	35
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	35
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	35
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	35
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri	35
5.2.1.	Arsa Emsalleri	36
5.2.2.	Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan Ve Markalı Projeler)	37
5.2.3.	Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)	38
5.2.4.	Takdir Edilen Kira Değerleri	45
5.2.5.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	45
5.2.6.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	45
5.2.7.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	45
5.2.8.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	45
5.2.9.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	48
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri	48
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	48
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi.....	48
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	48
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	49
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	51
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	51
7.3. Beyan	52
Ekler	52

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	02.12.2021
Rapor Tarihi	06.12.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_08
Raporun Türü	İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada, 2 Parsel, 17.518,17 m ² yüzölçümlü ARSA nitelikli taşınmazın Satış Değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Tarık OCAK Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409769 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:11.10.2021 Sözleşme No:GYO_2021_05
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Taşınmazın 06.12.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	129.205.878,-TL (Yüzyirmidokuzmilyonikiyüzbeşbinsekizyüzetmişsekiz TL)
Taşınmazın 06.12.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	152.462.936,- TL(Yüzellikimilyondörtüyzaltmışikibindokuzyüzotuzaltı TL)

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada, 2 Parsel, 17.518,17 m² yüzölçümlü ARSA nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Konu Taşınmazın Adresi; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi (tapuda Samandıra Mahallesi), Osmangazi Caddesi No: 115 açık posta adreslidir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge kısmen konut ve kısmen ticaret ağırlıklı bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan site nizami meskûn yapılar ve Osmangazi Caddesi üzerinde ise zeminler ticari ünite üst katlarda ise mesken nitelikli yapılar yer almaktadır. Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile ve özel taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Anadolu Otoyolu'na yakın konumda olup, ulaşım açısından merkezi konumdadır.

Taşınmaza ulaşım için, Şile Otoban Yolu üzerinden Ümraniye – Şile istikametine doğru ilerlerken sağa doğru Çekmeköy sapağından Atatürk Caddesine sapılır, yaklaşık 1.03 km. ilerlendikten sonra sağa doğru Osmangazi Caddesine girilir, Osmangazi Caddesi üzerinden yaklaşık 2.15 km. ilerlendikten sonra sol tarafta 115 dış kapı numaralı taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz, güneybatı yönden Osmangazi Caddesine, doğu yönden ise Asır Caddesine cepheli olup, köşe parseldir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; T.C. Sancaktepe Belediye Başkanlığı, Sancaktepe İlçe Emniyet Müdürlüğü, İSKİ Sancaktepe Şube Müdürlüğü, Samandıra Ortaokulu, Samandıra Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi ve Samandıra Merkez Camii yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın yakın çevresinde Sinpaş Lagün Evleri, Gedizler Evre Sitesi ve Elysium Life gibi konut projeleri bulunmaktadır.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerleme Konusu Taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan, imarın 6770 ada, 2 parseli teşkil eden, mahallen Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde, konumlu "Arsa" vasıflı VAKIF GYO A.Ş. mülkiyetine ait taşınmazdır. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Sancaktepe Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Osmangazi Caddesine ~207 metre, doğusunda yer alan Asır Caddesine ~210 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda 6770 ada 3 parsel, kuzeyinde açılmamış yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel çevresi yarı duvar üzerinde çit ile çevrilidir.



3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	SAMANDIRA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	243
Niteliği	ARSA	Sahife No	24327
Pafta		Edinme Tarihi	09.12.2016
Ada	6770	Edinme Yevmiye No	29842
Parsel	2	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	17.518,17 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden temin edilememiştir. Ancak alınan bilgiye göre taşınmazın 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtlarında değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

-Beyan: ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi). 17.02.1987 tarih 754 yevmiye no.

İlgili kanun 2565 kanun no ile 18.12.1981 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

İlgili kanunun 21.maddesine göre uygulanacak esaslar aşağıda belirtilmiştir.

Madde 21 – Güvenlik bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

a) Bölge içindeki gerçek ve tüzelkişilere ait mallar kamulaştırılabilir.

b) (Değişik: 15/6/1987 - 3384/1 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok ikiyüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.

c) (Ek: 9/10/1996 - 4188/1 md.) Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.

d) Bu bölgelerin güvenliğinin sağlanması, bölgeye giriş ve kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yararlanma esasları yönetmelikte gösterilir. 22/7/1981 tarih ve 2495 sayılı Bazı Kurum ve Kuruluşların Korunması

ve Güvenliklerinin Sağlanması Hakkında Kanun hükümleri saklıdır. (1)

e) (Ek: 26/2/2008-5740/1 md.) Askeri güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silâhlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

f) (Ek: 15/8/2017-KHK-694/46 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7078/43 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren ikiyüz metreye kadar olan bölgelerde hangi tür zirai ürünün yetiştirileceğine mahalli mülki amirler tarafından karar verilebilir.

Hava Askeri Yasak Bölgeleri

Birinci derece hava askeri yasak bölgeleri:

Madde 14 – Birinci derece hava askeri yasak bölgeleri; birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgelerin üzerinde ve dış sınırlarından itibaren yatay olarak her yönde en az yirmibeş kilometrelik hava sahasını kapsayacak şekilde tesis edilir. Ancak, tesis edilen bu bölgeler milli hudutlar dışına çıkamaz. Birinci derece hava askeri yasak bölgeleri dikey olarak limitsiz yüksekliğe kadar uzanır. Bu bölgeler ile bunların sınırları Cumhurbaşkanınca tespit edilir ve Türkiye Havacılık neşriyatında yayımlanır. (1) Birinci derece hava askeri yasak bölgelerinde uygulanacak esaslar:

Madde 15 – Türk askeri hava araçları hariç olmak üzere, Türk veya yabancı gerçek veya tüzelkişilere ait her türlü hava araçlarının, Genelkurmay Başkanlığının müsaadesi olmadıkça, bu bölgeler içerisinde uçuşması veya altında bulunan sahalara inmesi yasaktır. Hava trafik kontrol amacıyla bu bölgeler üzerinde ihdas edilen kontrollü veya tavsiyeli hava sahaları ve yolları bu hükmün dışındadır. Bu bölgelerde yeniden kontrollü veya tavsiyeli hava sahaları ve yollarının ihdası Genelkurmay Başkanlığının iznine bağlıdır.

İkinci derece hava askeri yasak bölgeleri:



Madde 16 – İkinci derece hava askeri yasak bölgeleri; birinci derece kara veya deniz askeri yasak bölgeleri dışında kalan stratejik önemi haiz askeri veya kamu ve özel kuruluşlara ait tesisler üzerinde ve dış sınırlarından itibaren yatay olarak her yönde en az yirmibeş kilometrelik, havasahasını kapsayacak şekilde tesis edilir. Ancak, tesis edilen bu bölgeler milli hudutlar dışına çıkamaz. İkinci derece hava askeri yasak bölgeleri dikey olarak limitsiz yüksekliğe kadar uzanır. Bu bölgeler ile bunların sınırları Cumhurbaşkanınca tespit edilip, Resmi Gazete'de ve Türkiye Havacılık Neşriyatında yayımlanır. (1) İkinci derece hava askeri yasak bölgelerinde uygulanacak esaslar:

Madde 17 – İkinci derece hava askeri yasak bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır: a) Yabancı uyruklu kişilerin kullanımındaki her türlü hava araçlarının, Genelkurmay Başkanlığının müsaadesi olmadıkça bu bölgeler içerisinde uçuşması veya altında bulunan mahallere inmesi yasaktır. Hava trafik kontrol amacı ile bu bölgeler üzerinde ihdas edilen kontrollü veya tavsiyeli hava sahaları ve yolları bu hükmün dışındadır. Bu bölgelerde yeniden kontrollü veya tavsiyeli hava sahaları ve yollarının ihdası Genelkurmay Başkanlığının iznine bağlıdır. b) Bu bölgelerde tarım, turistik ve diğer amaçlarla havadan fotoğraf ve film çekilmesi Genelkurmay Başkanlığının olumlu mütalaasına bağlıdır.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada, 2 Parsel, 17.518,17 m² yüzölçümlü ARSA nitelikli taşınmaza ait imar durumu, Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden E-80059122-115.02.01-33082 sayılı 04.11.2021 tarihli yazı ile temin edilmiştir.

Alınan bilgiye göre değerlemeye konu, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan, imarın 6770 ada, 2 parseli teşkil eden, mahallen Sancaktepe Mahallesi sınırları içerisinde konumlu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut(T+K/4) Alanı" içerisinde kaldığı, ayırık nizam, 6 kat, H(max): 18.50 metre, TAKS: 0.50, KAKS: 1.65 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Sancaktepe Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

T.C.
SANCaktePE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-80059122-115.02.01-33082
Konu : Samandıra 6770 Ada 2 No.lu Parsel Hk.

04.11.2021

Sayın Fatih FİLDİŞİ
Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sk. No:4
Ümraniye/İSTANBUL


İlgi : 01.11.2021 tarihli ve 60897 sayılı dilekçe.

Sancaktepe İlçesi, Samandıra, 6770 ada 2 parsel sayılı taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0.50, KAKS:1.65, 6 kat Ticaret+Konut (T+K4) Alanı lejantında kalmakta olup; imar plan örneği yazımız ekinde bulunmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.


Av.Ümit ŞAHİN
Belediye Başkanı A. V.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği


Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
16.11.2021
Sevim ESER
Personel

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B94L32-YC1YAB-8V0VDL-PIqu1F-MEdRb087 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Abdurrahmangazi Mahallesi Enderun Caddesi No:2 Sancaktepe/İstanbul
Telefon No: (216)622 33 33 Faks No: (216)620 93 37
e-Posta: bilgi@sancaktepe.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.sancaktepe.istanbul>
Kep Adresi: sancaktepe.bld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Elifcan Sümeyye GENÇ
Mimar
Telefon No: 

Plan notları;

Madde 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

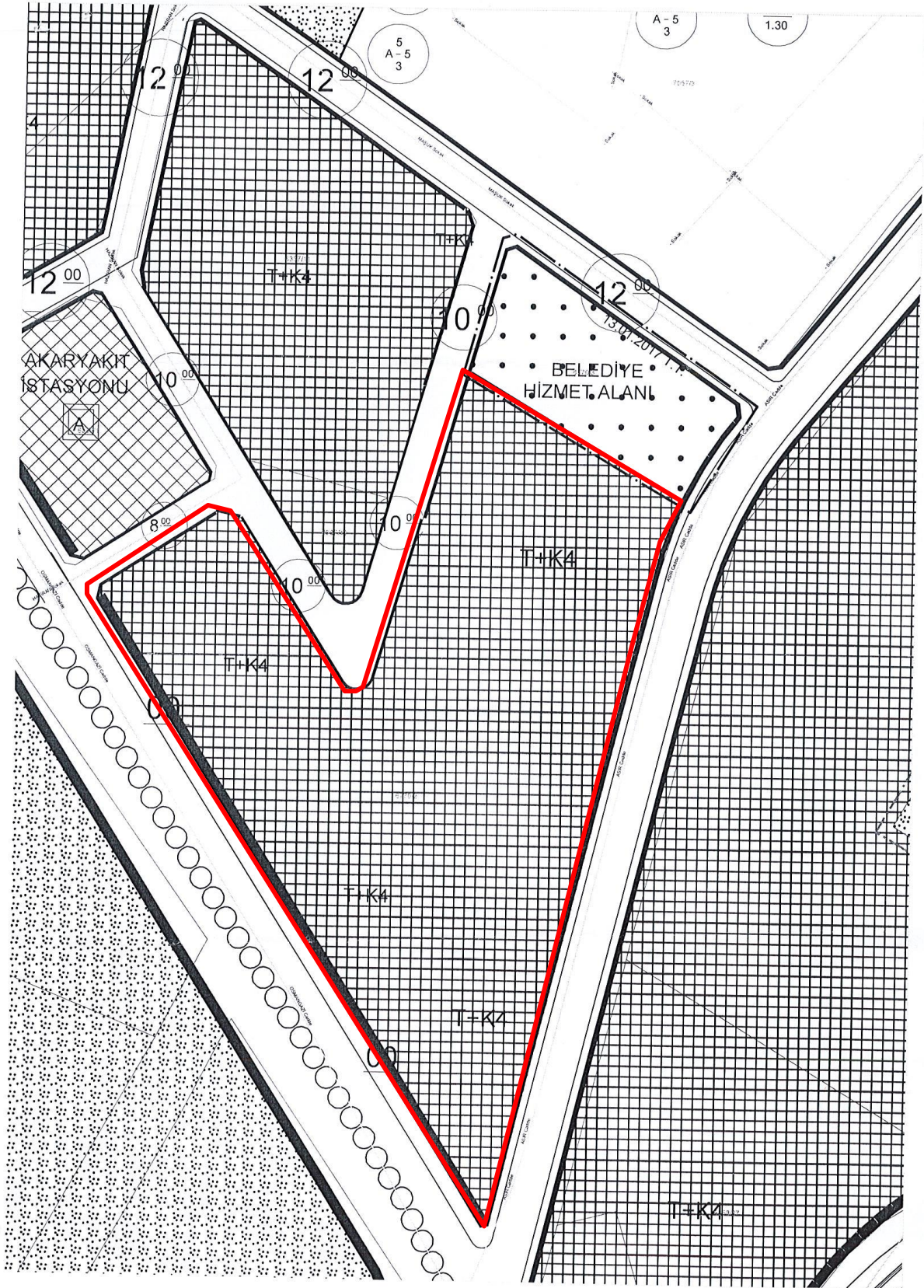
Madde 14: Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

Madde 16: Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.

Madde 26: Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Madde 44: Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.

Parsel büyüklüğü 3500 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir. Ticaret + Konut alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Soysal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Soysal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.



3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden temin edilememiştir. Ancak alınan bilgiye göre taşınmazın 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtlarında değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti 09.12.2016 tarihinde Satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne tescil edilmiştir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan, 6770 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut(T+K/4) Alanı" içerisinde kaldığı, ayırık nizam, 6 kat, H(max): 18.50 metre, TAKS: 0.50, KAKS: 1.65 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Sancaktepe Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Yapı Denetim gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için belirlenen değer; taşınmazın mevcut imar planındaki yapılaşma şartlarındaki geliştirilebilecek projeye göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda farklı değerlerin oluşabileceği düşünülmektedir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1.3. Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 62,41 kilometrekaredir, nüfusu 414.143'tür ve sınırları dahilinde toplam 19 mahalle vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir. Sancaktepe ilçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur

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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansla işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılmalı bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılmalıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK *4.Çeyrek sonu verisidir. **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

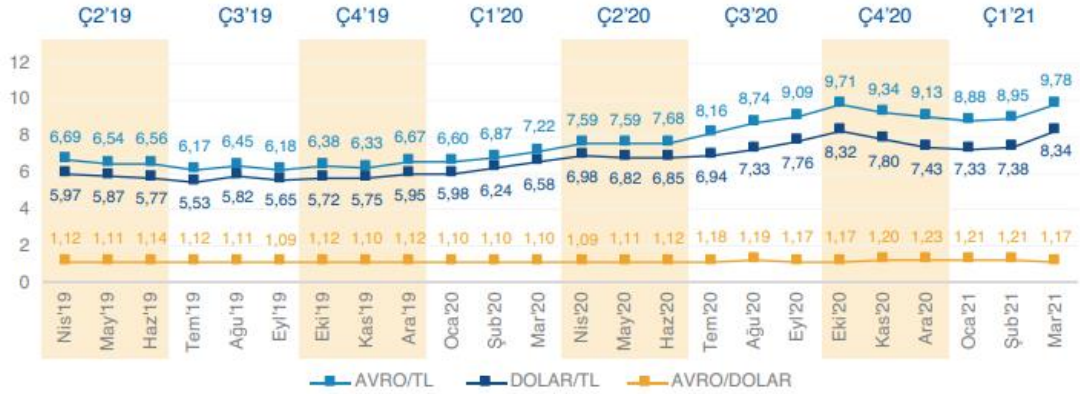


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

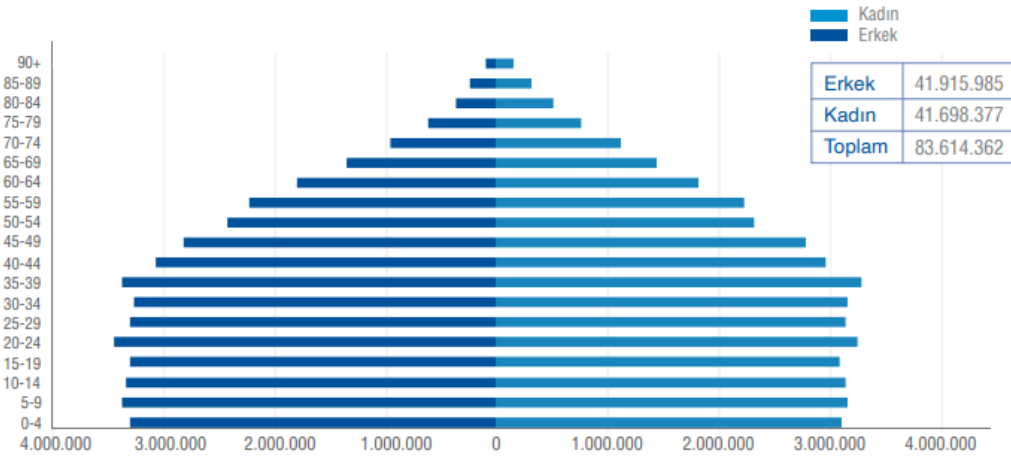
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

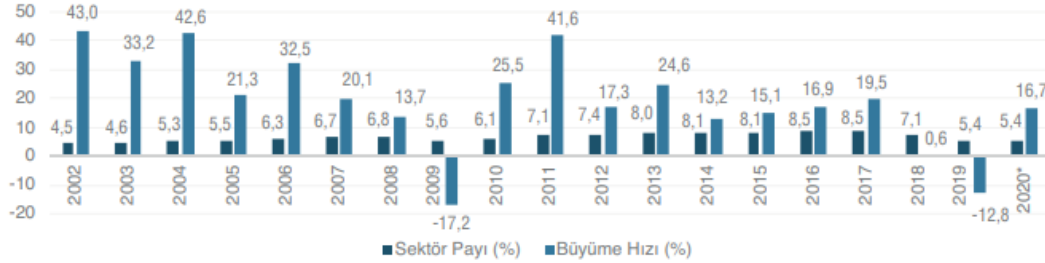


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

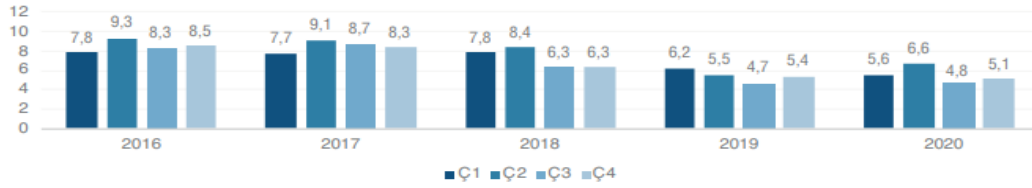


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibariyle %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

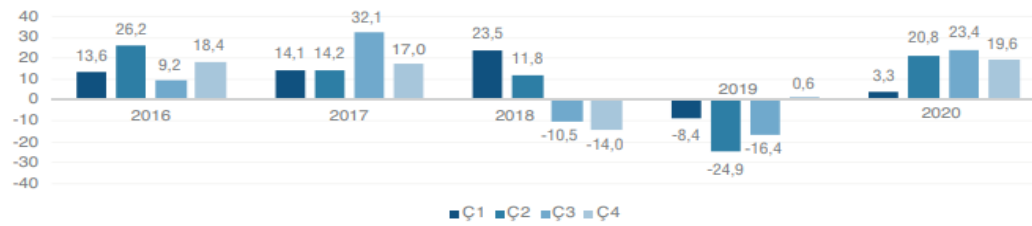
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



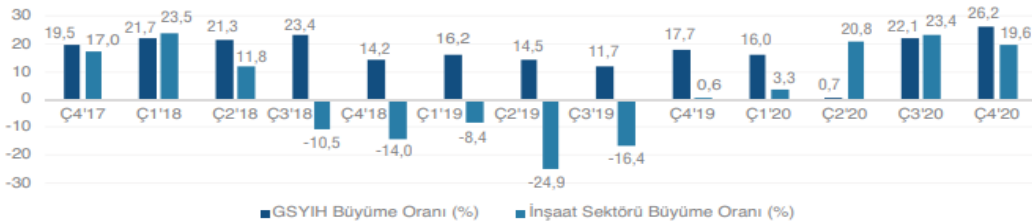
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK
*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

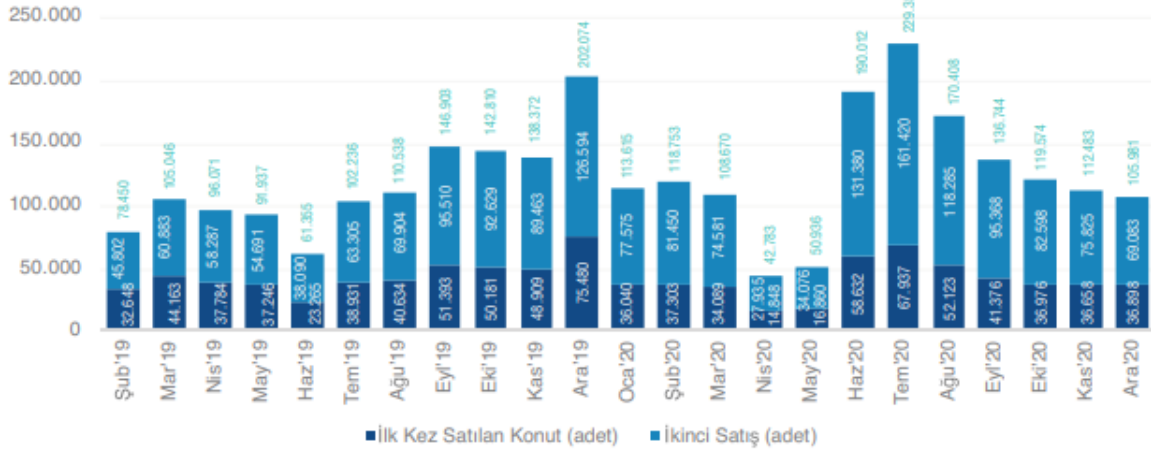
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	198.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

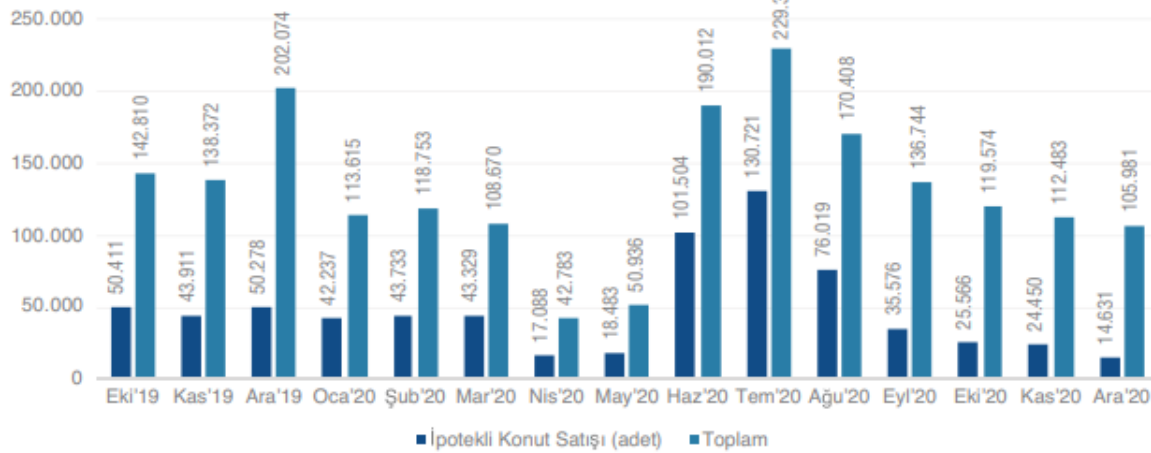


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticikle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

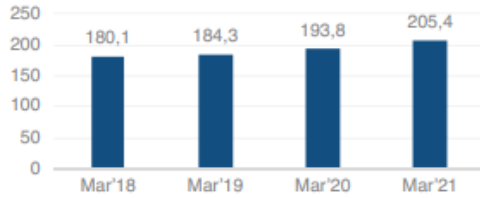


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,30%

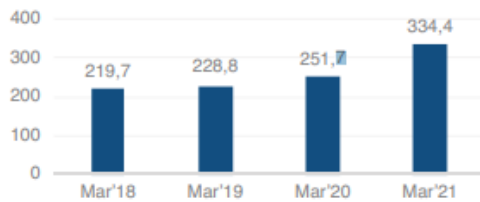
Yıllık Nominal
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

103,80%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,96%

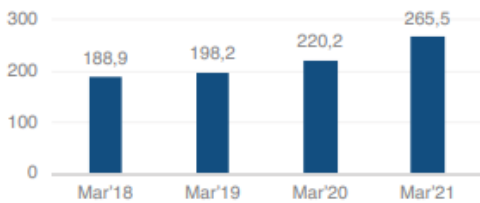
Yıllık Nominal
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

156,20%

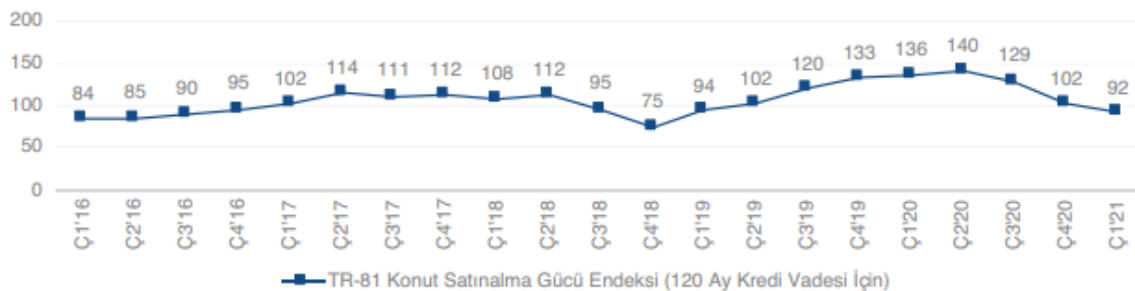
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

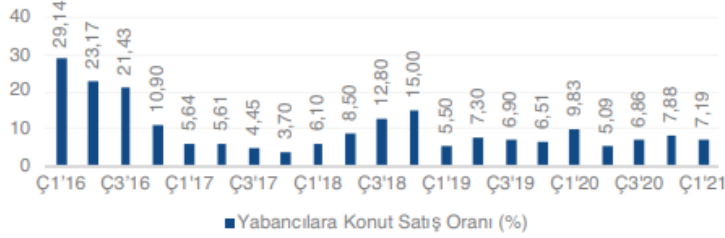
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



— TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

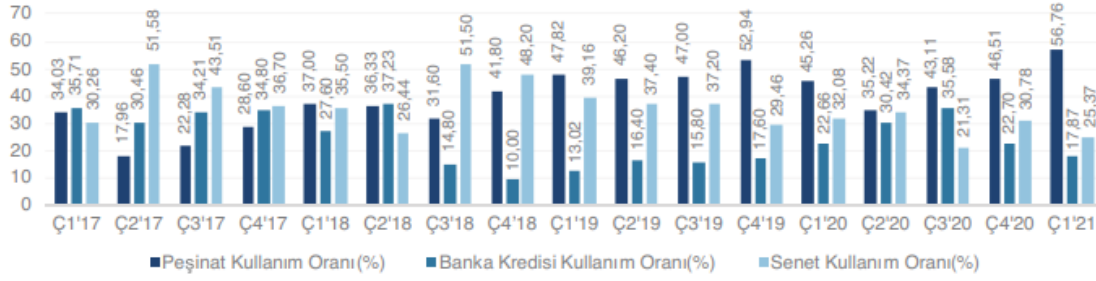
Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

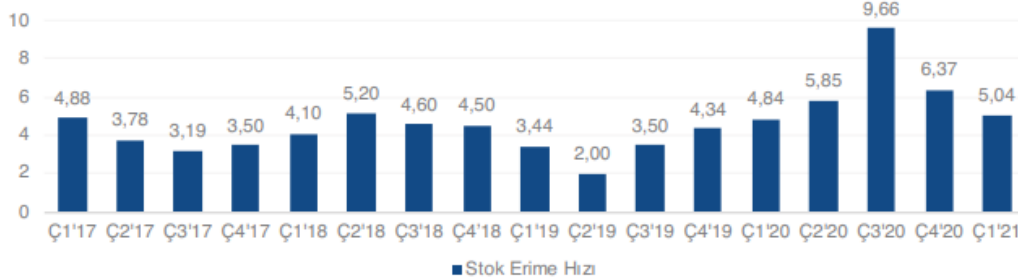
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



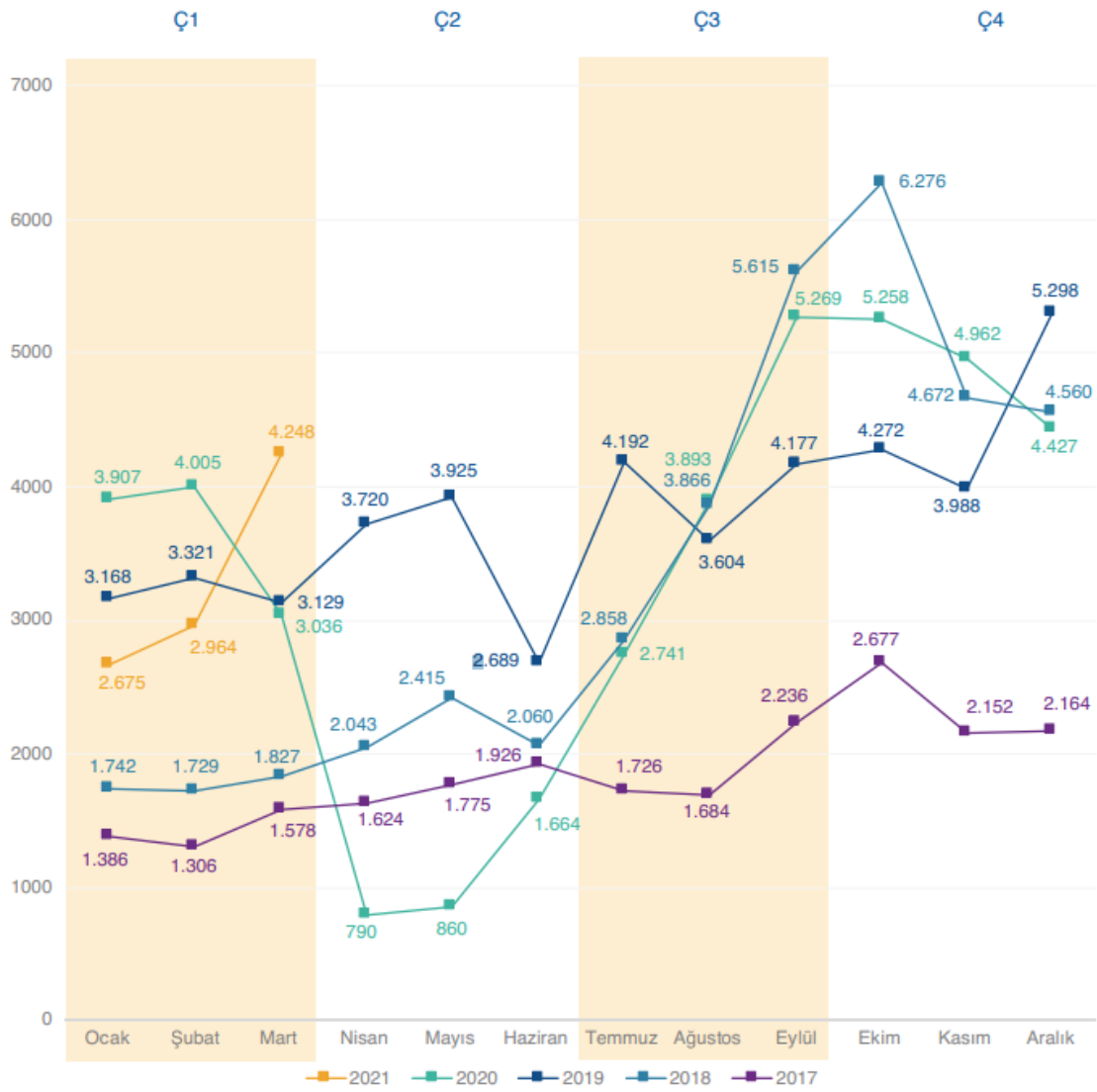
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



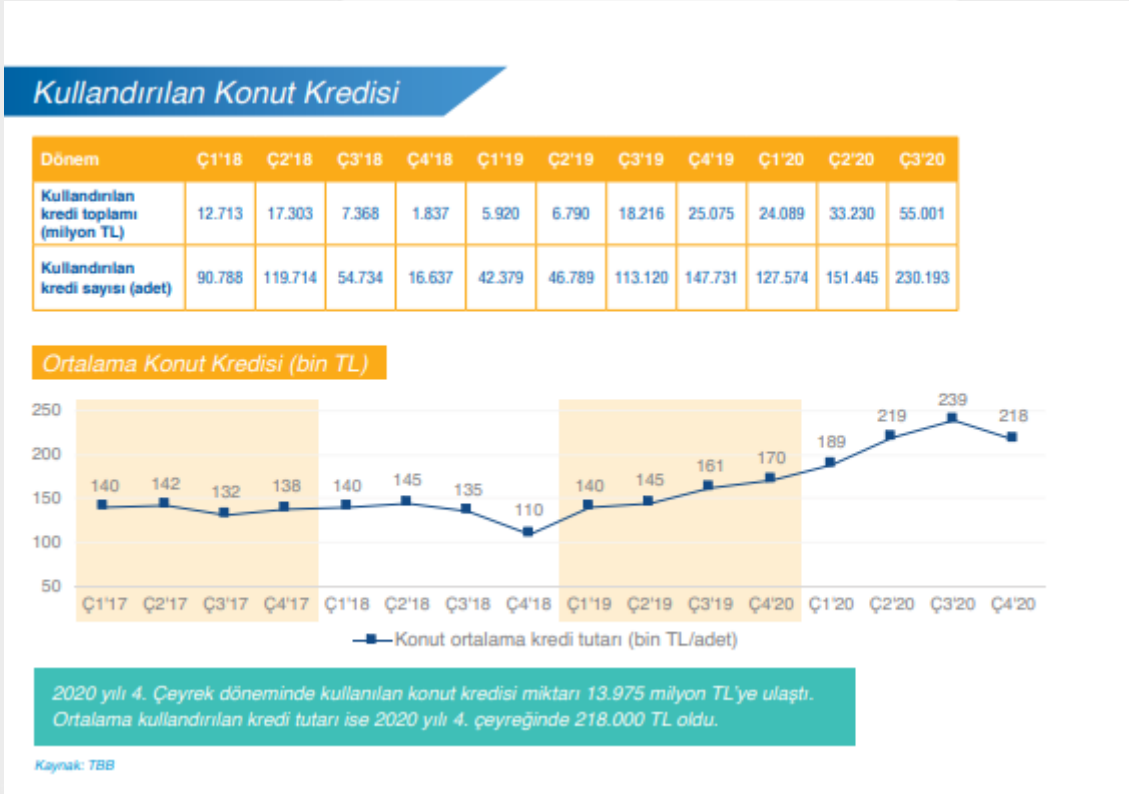
Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyüme ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



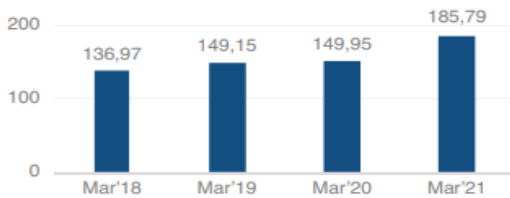
En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
*Ç1'21 sonu verisidir.
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

4.3. Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Merkezi konumda yer alması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- İmarlı ve karma projeye uygun yapılaşma hakkına sahip olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme Konusu Taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan, imarın 6770 ada, 2 parseli teşkil eden, mahallen Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde, konumlu "Arsa" vasıflı VAKIF GYO A.Ş. mülkiyetine ait taşınmazdır. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Sancaktepe Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Osmangazi Caddesine ~207 metre, doğusunda yer alan Asır Caddesine ~210 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda 6770 ada 3 parsel, kuzeyinde açılmamış yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel çevresi yarı duvar üzerinde çit ile çevrilidir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallen boş arsa vasfında olup herhangi bir yapı kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; taşınmazın mevcut imar planlarındaki yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış olup ayrıca Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

5.2.1. Arsa Emsalleri

Emsal	Açıklama	SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ			
		İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Yüzölçümü(m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazın doğusunda yer alan, (2 parsel: 3.241,58 m ²) TAKS: 0,40, KAKS: 1,30, 5 Kat KONUT imarlı, (3 parsel 1.576,46 m ²) Ticaret+Konut/4 İmar haklarına sahip olduğu bilinen 7829 ada üzerinde kayıtlı toplamda 4818 m ² yüzölçümü 2 ve 3 parsel 45.000.000,-'e bedelle satılıktır. Konu taşınmaz ile konu emsallerin kuş uçuşu mesafesi ~1,02 km. olarak tespit edilmiştir. 3 numaralı parsel güney yönden Atayolu Caddesi'ne, doğu yönden Çizgi Sokağına cephe olup, 2 numaralı parsel ise kuzey yönden Mehmetçik Sokağına, doğu yönden Çizgi Sokağına cephelidir.	HABİP BERK 0532-636-70-44	4.818,00	45.000.000	9.340
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, KAKS: 1,00 TAKS: 0,40, 4 Kat KONUT imar durumuna sahip, Alparslan Caddesine 26 metre, 76 metre ise sokak cephe toplamda 1877 m ² alanlı 4 adet boş parsel 10.450.000 TL bedelle satılıktır. (~%8 pazarlık payı olacağı öğrenilmiştir).	GÖKHAN YILMAZ 0532-280-73-54	1877,00	10.450.000	5.567
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazın doğusunda yer alan, TAKS: 0,40, KAKS: 1,00, 4 Kat KONUT imar hakkına sahip 6226 ada 486,39 m ² yüzölçümü 3 numaralı parsel ile 6226 ada 486,60 m ² yüzölçümü 4 numaralı parsel 4.500.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaz ile konu emsalin kuş uçuşu mesafesi ~1,03 km. olarak tespit edilmiştir. Konu emsal kuzeydoğu yönden Oltu Sokağına cephelidir.	İBRAHİM OCAK 0532-711-59-58	973,00	4.500.000	4.625
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde yer alan, TAKS: 0,40, KAKS: 0,70 4 Kat KONUT imar hakkına sahip 6296 ada 285 m ² yüzölçümü 5 numaralı parsel 1.600.000 TL bedelle satılıktır.	Emlak Ofisi 0531-573-37-03	285,00	1.600.000	5.614
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazın doğusunda yer alan, TAKS: 0,50, KAKS: 1,25, 4 Kat TİC+KONUT imar hakkına sahip 7971 ada 6.722,14 m ² yüzölçümü 1 numaralı parsel 64.000.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaz ile konu emsalin kuş uçuşu mesafesi ~1,20 km. olarak tespit edilmiştir.	BORA UĞURTAY 0505-215-58-23	6.722,14	64.000.000	9.521
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde yer alan, TAKS: 0,40, KAKS: 0,7, 4 Kat TİC+KONUT imar hakkına sahip 759 ada 240 m ² yüzölçümü 15 numaralı parsel 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Parsel için dükkan+konut için ruhsat alındığı beyan edilmektedir.	Sahibinden 0535-686-42-70	240,00	2.500.000	10.417
Görüş 1	Konu taşınmazın arsa birim değerinin 9.000 TL/m ² - 10.000 TL/m ² olabileceği belirtilmiştir.	ERKAN BURAK EROL 0533-208-58-51			
Görüş 2	Konu taşınmazın arsa birim değerinin 8.000 TL/m ² bandında olabileceği belirtilmiştir.	VEDAT KOÇ 0507-609-99-62			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 4.625 TL/m²– 10.417 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
Yüzölçüm (m ²)	4.818	1.877	973	285	6.722	240
İstenen Satış Fiyatı (TL)	45.000.000	10.450.000	4.500.000	1.600.000	64.000.000	2.500.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	9.340	5.567	4.625	5.614	9.521	10.417
Öngörülen Pazarlık Oranı	-7%	-5%	-5%	-5%	-7%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	10%	15%	15%	20%	10%	10%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-10%	-5%	10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	8.219	5.567	4.394	5.895	10.282	9.896
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				7.376		

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri 7.376 TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
6770/2	17.518,17	7.376	129.205.878

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 129.205.878,-TL olarak hesaplanmıştır.

5.2.2. Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan ve Markalı Projeler)




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

- SA: Satılık Arsa
- SK: Satılık Konut
- SD: Satılık Dükkan


5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)


Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planlarına göre inşa edilmesi muhtemel projenin inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Mevcut imar durumuna göre değerlendirme konusu parsel üzerine **Konut ve Dükkan** olarak proje geliştirilmiştir. Satılabilir ve ortak alanlar plan notlarına göre belirlenmiş olup KAKS değeri üzerinden satılabilir alan belirlenmiş bu alana %30 planlı alanlar imar yönetmeliğine göre ilave yapılarak toplam satılabilir alan belirlenmiştir. Konut kullanımı toplam satılabilir alanı %85, Dükkan kullanımı ise %15 olarak öngörülmüştür. Proje için varsayımlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

PROJENİN ADI: ALYAPI			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	ALEMDAR YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m ²)	7.574,87		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
Konu-Rezidans	78		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	0		
Sosyal Tesis İmkani	Hamam – Sauna –Fitness- Kapalı Otopark - Açık Yüzme Havuzu - Basketbol ve Mini Futbol Sahaları - Kapalı ve Açık Çocuk Oyun Alanları - Market - Yürüyüş Alanları - Bisiklet ve Scooter Parkları		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
2+1	80	110	950.000
3+1	130	197	1.800.000
3+1	135	190	1.500.000
4+1	140	286	2.300.000
<i>*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.427,53		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Proje 78 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmakta olup, projede 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte daireler yer almaktadır. Konut büyüklükleri 80 ile 286 metrekare arasında tasarlanmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: EGEBOYU			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2012-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m ²)	40.548		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
Konu-Rezidans	672		
Dükkan-İş Yeri	28		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	0		
Sosyal Tesis İmkani	Açık, Kapalı Yüzme Havuz, Fitness, Hamam, Sauna, Bisiklet Parkuru, Yürüyüş ve Koşu Parkurları, Çocuk oyun alanları, Basketbol ve Tenis sahaları, Yoga Plates Alanı		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1,		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
1+0	45	52	470.000
1+0	48	60	850.000
2+1	107	117	1.650.000
4+1	145	175	2.670.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.141,21		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Proje toplamda 700 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 672 adet bağımsız bölüm mesken nitelikli, 28 adet bağımsız bölüm ise ticari niteliktedir. Konut tipleri 1+0'dan 4+1'e kadar uzanıyor. Konut büyüklükleri 45 ile 175 metrekare arasında tasarlanmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: KÖYCEĞİZ			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m ²)	25.964		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
Konu-Rezidans	291		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro			
Mağaza			
Sosyal Tesis İmkânı	Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness, Hamam, Sauna, Yürüyüş Parkurları, Çocuk oyun alanları		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 2,5+1, 3,5+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
1+1	55	70	900.000
2+1	100	139	1.590.000
2+1	90	116	1.700.000
3+1	130	169	2.550.000
<i>*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.509,98		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sinpaş Yapı'nın Sancaktepe'de hayata geçirdiği yeni projesi Sinpaş Köyceğiz projesi 5 ila 15 katlı 13 bloktan oluşuyor. Köy konseptinde inşa edilen Köyceğiz projesinde 2+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunuyor. Projede konutlara Patika Evleri, Kır Evleri ve Asma Bahçe Evleri adı verildi.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	0		
			

PROJENİN ADI: METROLİFE			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2018 - 2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m ²)	4.227		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
Konu-Rezidans	544		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	10.000 m ²		
Sosyal Tesis İmkânı	Fitness,Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Teras yüzme Havuzları, Bisiklet Parkuru ve Yürüyüş Yolları, Kapalı yüzme havuzu, Güzellik merkezi, 1400 m ² Çarşı Alanı, Kapalı ve Açık Otopark		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
1+1	42	65	875.000
2+1	60	86	1.500.000
3+1	100	142	2.490.000
4+1	125	180	2.900.000
<i>*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	16.137,43		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sinpaş GYO tarafından hayata geçirilen Metrolife projesi 544 konut ve 10 bin metrekare çarşı alanından meydana geliyor. Projede 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de 1+1 daireler 58 ila 76 metrekare, 2+1 daireler 85 ila 139 metrekare, 3+1 daireler 120 ila 206 metrekare, 4+1 daireler 180 ila 268 metrekare büyüklüğe sahip.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu konutlar için inceleme yapılmış olup proje geliştirme sonucu ulaşılan konut alanları için emsal verilerinden faydalanılarak birim değer belirlenmiştir. Proje geliştirme tablosunda konut birim değeri 13.000 TL/m² olarak baz alınmıştır.

Satışa Konu Dükkanlar

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ							
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kiş/Kurum- Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Birim Değeri, (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, taşınmazların doğu yönünde yer alan Osmangazi Mahallesi sınırları içerisinde konumlu Denge Towers Projesinde konumlu, 145 m ² beyan edilen ancak 120 m ² olduğu tahmin edilen dükkan 3.400.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	Emlak Ofisi (533) 360 87 35	120,00	3.400.000	28.333	3.130.000	26.083
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, taşınmazların doğu yönünde yer alan Osmangazi Mahallesi sınırları içerisinde konumlu Denge Towers Projesinde konumlu, 145 m ² beyan edilen ancak 120 m ² olduğu tahmin edilen dükkan 2.800.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	Sahibinden (533) 097 38 65	120,00	2.800.000	23.333	2.575.000	21.458
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, taşınmazların güneydoğu yönünde yer alan Eyüp Sultan Mahallesi sınırları içerisinde konumlu Suryapı Lavender Projesinde konumlu, 286 m ² beyan edilen ancak 240 m ² olduğu tahmin edilen dükkan 7.400.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	Emlak Ofisi (552) 310 44 84	240,00	7.400.000	30.833	6.810.000	28.375
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, taşınmazların güneydoğu yönünde yer alan Eyüp Sultan Mahallesi sınırları içerisinde konumlu Suryapı Lavender Projesinde konumlu, 180 m ² giriş katı, 180 m ² bodrum katta deposu olarak beyan edilen ancak her bir katı 160' ar m ² olduğu tahmin edilen dükkan 7.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. Konu emsalin zemin kata indirgenmiş tahmin edilen alanı 200 m ² olarak hesaplanmıştır.	Emlak Ofisi (507) 245 01 45	200,00	7.500.000	37.500	6.900.000	34.500
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, taşınmazların kuzey yönünde yer alan Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içerisinde konumlu Sinpaş Lagün Projesinde konumlu, 165 m ² beyan edilen ancak 135 m ² olduğu tahmin edilen dükkan 1.050.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Konu emsal site içerisinde yer aldığından şerefiyesi düşüktür.	Emlak Ofisi (532) 636 70 44	135,00	1.050.000	7.778	965.000	7.148
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Müslüm Caddesi ve Osmanpaşa Caddesi üzerinde konumlu, 200 m ² beyan edilen ancak 150 m ² olduğu tahmin edilen dükkan 4.750.000 TL bedelle satılıktır.	Emlak Ofisi (533) 167 05 12	150,00	4.750.000	31.667	4.370.000	29.133
Emsal 7	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Alayolu Caddesi üzerinde konumlu, giriş katı 55 m ² , bodrum katı 55 m ² olarak beyan edilen ancak her bir katı 40' ar m ² olduğu tahmin edilen dükkan 1.200.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. Konu emsalin zemin kata indirgenmiş tahmin edilen alanı 50 m ² olarak hesaplanmıştır.	Emlak Ofisi (506) 827 11 49	50,00	1.200.000	24.000	1.105.000	22.100

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6	Örnek 7
Alanı (m ²)	120	120	240	200	135	150	50
İstenen Satış Fiyatı (TL)	3.400.000	2.800.000	7.400.000	7.500.000	1.050.000	4.750.000	1.200.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	28.333	23.333	30.833	37.500	7.778	31.667	24.000
Öngörülen Pazarlık Oranı	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Alan Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
Konum Şerefiyesi Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	22.667	18.667	23.125	28.125	6.222	23.750	18.000
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					20.079,37		

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu dükkanlar için inceleme yapılmış olup proje geliştirme sonucu ulaşılan ticari alanlar için emsal verilerinden faydalanılarak uyumlaştırılma yapılmış ve ticari alanlar için birim değer belirlenmiştir. Proje geliştirme tablosunda dükkan birim değeri 20.000 TL/m² olarak baz alınmıştır.

Proje Bilgileri

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	17.518,17
KAKS	1,65
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	37.576,47
KONUT ALANI (m ²)	31.940,00
DÜKKAN ALANI (m ²)	5.636,47
ORTAK ALAN (m ²)	18.788,24
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	56.364,71

Projede;

- Konut alanları için m2 birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 3.600,-TL/ m²
- Dükkan alanları için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 3.400,-TL/ m²
- Ortak alanlar için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 2.300,-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)
Konut	3.600	31.940,00	114.984.012	3.146,67
Dükkan	3.400	5.636,47	19.164.002	
Ortak Alanlar	2.300	18.788,24	43.212.946	
Toplamlar		56.364,71	177.360.960	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **56.364,71 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **3.146,67-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **177.360.960,-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	56.364,71	177.360.960
PROJE	5%	56.364,71	11.085.060
KAZI VE HAFRİYAT	6%	56.364,71	13.302.072
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	56.364,71	15.519.084
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	56.364,71	4.434.024
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	56.364,71	221.701.200

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **221.701.200,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Konut	31.940,00	114.984.012	64,83%	143.730.016	4.500
Dükkan	5.636,47	19.164.002	10,81%	23.955.003	4.250
Ortak Alanlar	18.788,24	43.212.946	24,36%	54.016.182	2.875
TOPLAM MALİYET	56.364,71	177.360.960,35	100%	221.701.200,44	3.933,33

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	20,00%	60,00%	20,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	221.701.200	254.956.381	293.199.838		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	44.340.240	152.973.828	58.639.968		255.954.036

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	31.940,00
Konut Birim m ² Değeri	13.000,00
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	5.636,47
Dükkan Birim m ² Değeri	20.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	15,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %15, satış gelirlerinin ise %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan konutlar ve dükkanlar için yıllar itibari ile m2 satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m ²)	13.000	14.950	17.193	19.771	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	9.582	12.776	9.582	31.940,00
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	143.250.915	219.651.404	189.449.336	552.351.655
Dükkan Satışları (TL/m ²)	20.000	23.000	26.450	30.418	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	5636,47	5.636,47
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	171.447.363	171.447.362,65
TOPLAMLAR	0,00	143.250.915	219.651.404	360.896.698	723.799.018

Proje bünyesinde yer alması planlanan; Konutların ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2022 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2025 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	22,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	17,94%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	18,69%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	18,32%
Risk Prim Oranı, %	3,69%
Kupon Dönemi	6 Ay

11.11.2021 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	143.250.915	219.651.404	189.449.336
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	171.447.363
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-44.340.240	-152.973.828	-58.639.968	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	-44.340.240	-9.722.913	161.011.436	360.896.698
İndirgeme Oranı	22,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	254.448.820			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **254.448.820-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda yapılan hesaplamalar taşınmazın mevcut imar durumuna belirlenmiş olup farklı bir proje uygulanması durumunda değerler farklılık gösterebilecektir.

5.2.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.2.3. başlık altında verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.2.3. başlık altında verilmiştir.

5.2.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarındaki “MİA (Merkezi İş Alanı)” kullanım amaçlı geliştirilmesi sonucu “En Etkin Ve Verimli Kullanım”da olacağı düşünülmektedir.

5.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasfında olduğundan müşterek veya bölünmüş kısım analizi mevcut değildir.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar(emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir yapı mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazın alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen, üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca rapor tarihi itibarı ile değerlendirme konusu taşınmazın 09.12.2016 tarihinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edildiği ve henüz 5. Yılıni doldurmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca VAKIF GYO'dan temin edilen aktif toplamı gösterir belge rapor ekinde verilmiştir. Konu taşınmazın değeri aktif toplamın %20'sini geçmediği tespit edilmiştir.

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 6770 ada 2 parsel Arsa olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföyelerine 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.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 6770 Ada 2 parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 6770 Ada 2 parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Taşınmazın nihai değeri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olup Proje Geliştirme Yöntemi ile belirlenen değer öngörüye dayalı olarak yapıldığından nihai değerde kullanılmamıştır.

Buna göre taşınmazın;

KDV hariç Piyasa Değeri:

129.205.878,-TL (Yüzyirmidokuzmilyonikiyüzbeşbinsekizyüzyetmişsekiz TL)

KDV dahil Piyasa Değeri:

152.462.936,-TL (Yüzelliikimilyondörtüyüzaltmışikibindokuzyüzotuzaltı TL)

olarak belirlenmiştir.

Tarık OCAK

Harita Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:409769

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporunda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

- Taşınmaza ait resimler
- Takyidat Belgesi
- Tapu Belgesi
- Vakıf GYO 15.11.201 tarihli yazı
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri