VARLIK DEĞERLEME

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / SANCAKTEPE / SAMANDIRA

"6373 ADA 21 PARSEL VE 6372 ADA 25 PARSELLERDE KAİN ARSA VASIFLI TAŞINMAZLARA AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU"

SİNPAŞ

2023OZELP00035
20.03.2023

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

Varlık Taşınmaz
Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi
Feyziye Mektebi Sok. No: 12/A Üsküdar/İstanbul
Tel: +90 216 330 10 55
Faks: +90 216 336 70 87
info@varlikdeger.com

VARLIK DEĞERLEME

| YÖNETİCİ ÖZETİ | |
|---|---|
| **DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| **RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA** | Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO** | 15.03.2023 - 2022/006 |
| **DEĞERLEME TARİHİ** | 16 Mart 2023 |
| **RAPOR TARİHİ** | 20 Mart 2023 |
| **RAPOR NO** | 2023OZELP00035 |
| **DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** | Tam Mülkiyet |
| **RAPORUN KONUSU / AMACI** | Bu rapor; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden taşınmazların 20.03.2023 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |
| **GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER** | |
| **DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ** | Abdurrahmangazi Mahallesi, Ulus Caddesi Üzerinde konumlu 6373 ada 21 parselde kain arsa, Nisan Sokak üzerinde konumlu 6372 ada 25 parselde kain arsa, Sancaktepe/İstanbul |
| **TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** | İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6373 Ada 21 Parselde kain "Arsa" nitelikli, 6372 Ada 25 Parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazlar. |
| **SAHİBİ** | 6373 ada 21 parsel: An Finansal Kiralama Anonim Şirketi<br>6372 ada 25 parsel: An Finansal Kiralama Anonim Şirketi |
| **MEVCUT KULLANIM** | Arsa |
| **TAPU KAYIT BİLGİLERİ** | Taşınmazın üzerinde yer alan takyidatlar raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır. |
| **İMAR DURUMU** | İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır. |
| **EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI** | Mevcut imar durumuna göre geliştirilecek proje kapsamında konut+ticaret fonksiyonlu kullanımının en etkin ve verimli kullanımı olacağı öngörülmektedir. |
| **TAKDİR EDİLEN DEĞER** | |

**Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:**

| | |
|---|---|
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | **231.665.000,00 TL** |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | **273.364.700,00 TL** |

**Değer takdir edilmiştir. Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.**

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
|---|---|
| Recep AKÇA<br>Değerleme Uzmanı - 405081 | Mustafa Volkan CANTEKİNLER<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847 |

Anadolu Varlıklar
Dr. Rıdvan Fahrettin Kerim Gökay Caddesi
Eğitim Mahallesi, Ekin Sok. No: 1/B Ataşehir/İstanbul
Tel: +90 216 336 36 55
Faks: +90 216 336 36 87
info@varlikdd.com

VARLIK DEĞERLEME

## İÇİNDEKİLER


1. RAPOR BİLGİLERİ ..... 3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ ..... 4
2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ ..... 4
2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ ..... 4
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI ..... 5
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI ..... 5
3.2. UYGUNLUK BEYANI ..... 5
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER ..... 6
5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER ..... 6
5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER ..... 6
5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ ..... 6
5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ ..... 6
5.1.3. GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI ..... 7
5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ..... 9
5.2.1. İMAR DURUMU ..... 9
5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER ..... 11
5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ ..... 11
5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ..... 11
5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ..... 11
5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ..... 16
6. EKONOMİK VERİLER ..... 16
6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM ..... 16
6.2. ENFLASYON ..... 20
6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER ..... 21
6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ ..... 22
7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER ..... 26
7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ ..... 26
7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU ..... 29
8. GAYRİMENKULÜN TANIMI ..... 29
8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ ..... 30
9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR ..... 30
9.1. SWOT ANALİZİ ..... 30
10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ..... 30
10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..... 30
10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..... 30
10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI ..... 30
10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ ..... 31
10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ ..... 31
10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ ..... 31
10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ ..... 32
10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI ..... 33
10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ ..... 33
10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ ..... 37
10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ ..... 37
11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 45
11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, ..... 45
11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..... 45
12. SONUÇ ..... 45
13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR ..... 47
13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI ..... 47
13.2. FOTOĞRAFLAR ..... 48
13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI ..... 52
13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ ..... 55
13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ ..... 63
13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ ..... 68

[illegible]
[illegible]
[illegible]
Tel: [illegible]
Fax: [illegible]
[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| **Raporu Talep Eden** | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| **Raporu Hazırlayan** | Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş |
| **Dayanak Sözleşmesi** | 15.03.2023 - 2022/006 |
| **Değerleme Tarihi** | 16 Mart 2023 |
| **Rapor Tarihi** | 20 Mart 2023 |
| **Raporlama Süresi** | 5 iş günü |
| **Rapor Numarası** | 2023OZELP00035 |
| **Değerlenen Mülkiyet Hakları** | Tam mülkiyet |
| **Raporun Konusu / Amacı** | Bu rapor; Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi'ne ait olan; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi, 6373 ada 21 parsel ve 6372 ada 25 parsellerde kain "Arsa" nitelikli taşınmazların 20.03.2023 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |
| **Raporun Hazırlanma Standartları** | Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" I doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. |
| **Raporu Hazırlayanlar** | Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081<br>Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847 |

Altunizade Mahallesi
Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi
Ekşi İş Merkezi Blok No: 12B Üsküdar/İstanbul
Tel: +90 216 336 36 85
Faks: +90 216 336 36 87
varlik@varliktdd.com

VARLIK DEĞERLEME

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| **Şirket Unvanı** | Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş |
| **Şirket Adresi** | Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12B Üsküdar/İstanbul |
| **Telefon No** | +90 (216) 336 36 85 |
| **Faks No** | +90 (216) 336 36 87 |
| **E Posta Adresi** | varlik@varliktdd.com |
| **İnternet Adresi** | www.varliktdd.com |
| **Kuruluş Tarihi** | 21 Eylül 2016 |
| **Ödenmiş Sermayesi** | 1.000.000,00-TL |
| **Ticaret Sicil No** | 152182-5 |
| **SPK Lisans Tarihi** | Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı karala Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |
| **BDDK Lisans Tarihi** | Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BBDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| **Müşteri Unvanı** | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| **Müşteri Adresi** | Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş - İstanbul |
| **Telefon No** | (0212) 310 27 21 |
| **Faks No** | (0212) 227 00 48 |
| **İnternet Adresi** | www.sinpas.com.tr |
| **Kuruluş Tarihi** | 22.12.2006 |
| **Vergi Numarası** | 771 030 54 32 |
| **Ticaret Sicil No** | 609806 |
| **Ticaret Sicil Memurluğu** | İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü |
| **Faaliyet Konusu** | Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak |

[illegible]
[illegible]
[illegible]
Tel: [illegible]
Faks: [illegible]
[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

## 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 20.03.2023 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep Akça 16.03.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 20.03.2023 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerleme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerleme tarihi itibari ile belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

## 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkul için daha önce rapor hazırlanmamıştır.

## 5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteriden temin edilen 17.02.2023 tarihinde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, dijital onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

6373 ADA 21 PARSEL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **İli** | İstanbul | **Bağ. Böl. Niteliği** | - |
| **İlçesi** | Sancaktepe | **Arsa Payı** | - |
| **Bucağı** | - | **Blok No** | - |
| **Mahallesi** | Samandıra | **Kat No** | - |
| **Köyü** | - | **Bağ. Böl. No** | - |
| **Sokağı** | - | **Hisse Oranı** | 1/1 |
| **Mevkii** | - | **Cilt No** | 287 |
| **Yüzölçümü (m²)** | 4139.63 | **Sayfa No** | 28652 |
| **Pafta No** | - | **Tapu Tarihi** | 07.09.2022 |
| **Ada No** | 6373 | **Tapu Yevmiye** | 30471 |
| **Parsel No** | 21 | **Eklentisi** | - |
| **Ana G.M. Vasfı** | Arsa | **Malikleri:** | ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ |

6372 ADA 25 PARSEL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **İli** | İstanbul | **Bağ. Böl. Niteliği** | - |
| **İlçesi** | Sancaktepe | **Arsa Payı** | - |
| **Bucağı** | - | **Blok No** | - |
| **Mahallesi** | Samandıra | **Kat No** | - |
| **Köyü** | - | **Bağ. Böl. No** | - |
| **Sokağı** | - | **Hisse Oranı** | 1/1 |
| **Mevkii** | - | **Cilt No** | 287 |
| **Yüzölçümü (m²)** | 3151.81 | **Sayfa No** | 28643 |
| **Pafta No** | - | **Tapu Tarihi** | 25.08.2022 |
| **Ada No** | 6372 | **Tapu Yevmiye** | 29236 |
| **Parsel No** | 25 | **Eklentisi** | - |
| **Ana G.M. Vasfı** | Arsa | **Malikleri:** | ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ |

#### 5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteriden temin edilen 17.02.2023 tarihli, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü dijital onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazların tapu kaydında herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Albayrak Mahallesi
Dr. Ecz. Erkan Bayramoğlu Caddesi
Büyükçekmece Sok. No: 1/11 Ataşehir/İstanbul
Tel: +90 216 330 80 05
Faks: +90 216 336 30 37
info@yarlikdeger.com

YARLIK DEĞERLEME

## 5.1.3. GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında herhangi bir beyan bulunmamakta olup, gayrimenkullerin GYO portföyüne alınması SPK mevzuatına göre engel teşkil etmemektedir.

- 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazetede Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde (III-48.1) de yer alan;

**Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar**

MADDE 22 – (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) 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.

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. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.

ç) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

e) Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

f) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

g) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

ğ) Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

h) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.

ı) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

i) Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

k) Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler. Ortaklıklar Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin en fazla %50'si tutarındaki sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. Ödünç verme işlemi en fazla 90 iş günü süreyle ve ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının en az %100'ü karşılığında nakit veya kamu borçlanma araçlarından oluşabilecek teminatın ortaklık adına Takasbank'ta bloke edilmesi şartıyla yapılabilir. Teminat tutarının ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde teminatın tamamlanması istenir. Ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, sözleşmenin ortaklık lehine tek taraflı olarak fesh edilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması zorunludur.

l) Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10'unu aşamaz.

m) Altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

n) Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

o) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.

ö) Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.

p) Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar.

**Portföy sınırlamaları**

MADDE 24 – (1) Ortaklıklar;

a) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

b) Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28 inci maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49'u oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabilirler. Portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa, bunlara karşılık gelen nakit fazlaları da bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Finansal tabloların hazırlandığı yıl ve takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak harcamaların tutarı, %51 oranının hesaplanmasında portföyde yer alan bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıkların toplam tutarından indirilir ve bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında yapılacak hesaplamaya dahil edilir. Ancak, finansal tablonun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar, indirim konusu yapılamaz. Belirtilen indirimin yapılabilmesi için projenin finansal tablolara dahil edilmesinden önce, projenin tamamlanmasına kadar olan süre için planlanan yıllık harcama tutarları Kurula bildirilir. Harcamalara ilişkin planlarda yapılan değişiklikler nedeniyle, %51 oranının hesaplanmasında dikkate alınmak üzere önceden Kurula bildirilmiş olan tutarın değiştirilmesi Kurul iznine tabidir.

c) Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

ç) Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarına göre bu fıkranın (a) bendinde tanımlanan asgari %51 oranını sağlayamazlarsa Kurula başvuruda bulunurlar. Kurul bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa gayrimenkul portföyünün bu Tebliğ ile öngörülen orana ulaşması için bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, ortaklıklar Kurul tarafından verilen bu süre sonunda da asgari %51 oranını sağlayamazlarsa, sürenin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 529 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) numaralı bentleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır.

d) Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendinde belirtilen yabancı gayrimenkuller ve yabancı sermaye piyasası araçları ile 28 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen iştiraklere aktif toplamının en fazla %49'u oranında yatırım yapabilirler.

Değerleme konusu taşınmazlardan 6372 ada 25 parsel ve 6373 ada 21 parsel "arsa" niteliğinde olup 6372 ada 25 numaralı parselde 24.02.2023 tarih ve 10472 sayı ile yapı ruhsatı alınmıştır. 6373 ada 21 numaralı parselde 02.02.2023 tarih ve 11907 sayılı A-B-C Blok olmak üzere 3 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu gayrimenkuller 1/1.000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticarete + Konut Alanı (T+K4)" lejantında kalmaktadır. Belirtilen hususlardan dolayı **gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar tebliği 22. Maddesi birinci fıkrası (a) bendinde belirtilen hükümler gereğince söz konusu taşınmaz fon portföyünde yer alabilir.**

---

**Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:**

- 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı, 17.01.2017 tarih ve 29951 sayılı, 10.05.2018 tarih ve 30417 sayılı, 02.01.2019 tarih ve 30643 sayılı, 27.09.2019 tarih ve 30901 sayılı ve 09.10.2020 tarih ve 31269 sayılı Resmi Gazetelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğler yayımlanmıştır.

## 5.2 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.2.1. İMAR DURUMU

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan 07.10.2022 tarih- 72756 sayı ve 15.09.2022 tarih - 69923 sayılı onaylı imar durum yazılarına göre;
Söz konusu parseller 15.02.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+Konut (T+K4)" alanında kalmaktadır.

***6372 ADA 25 PARSEL***
*Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 15.02.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam, TAKS: 0.50, E: 1,65, Hmax: Serbest, T + K4 (Ticaret + Konut) alanı yapılaşma şartlarında kalmaktadır. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.*

*15.09.2022 tarihli imar durumunda bulunan aşağıdaki palan notuna göre projeler hazırlanmıştır.*
Sancaktepe İlçesi sınırları içerisinde 17.02.2014 t.t.li imar planları sınırları dışında kalan planlı alanlarda yer alan parsellerin tevhit edilerek 800 m² ve üzeri yeni parseller oluşması durumunda her bir parselin tevhid işlemi öncesinde meri imar planı ve yönetmeliklere göre mevcut hakları korunarak iskan edilebilir inşaat alanlarında herhangi bir artış olmaması, oluşacak yapıda her bir bağımsız birim için 1 adet kapalı otopark ihtiyacının karşılanması kaydıyla, meri planda belirtilen kat adedine 2 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. 21.02.2017 T.T.

** 6372 ada 18, 19, 20, 21, 22 nolu parsellerin tevhidi ile 6372 ada 25 parsel oluşmuştur.*

[redacted]

VARLIK DEĞERLEME

***6373 ADA 21 PARSEL***

*Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 15.02.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam, TAKS: 0.50, E: 1,65, Hmax: Serbest, T + K4 (Ticaret + Konut) alanı yapılaşma şartlarında kalmaktadır. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.*

*Not:*

*15.09.2022 tarihli imar durumunda bulunan aşağıdaki palan notuna göre projeler hazırlanmıştır.*

Sancaktepe İlçesi sınırları içerisinde 17.02.2014 t.t.li imar planları sınırları dışında kalan planlı alanlarda yer alan parsellerin tevhit edilerek 800 m² ve üzeri yeni parseller oluşması durumunda her bir parselin tevhid işlemi öncesinde meri imar planı ve yönetmeliklere göre mevcut hakları korunarak iskan edilebilir inşaat alanlarında herhangi bir artış olmaması, oluşacak yapıda her bir bağımsız birim için 1 adet kapalı otopark ihtiyacının karşılanması kaydıyla, meri planda belirtilen kat adedine 2 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. 21.02.2017 T.T.

** 6373 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 nolu parsellerin tevhidi ile 6373 ada 21 parsel oluşmuştur.*

Ataköy Mah. [illegible]
Dr. Fazıl Tülin Bulvarı No: [illegible] Bakırköy/İstanbul
Tel: [illegible]
Fax: [illegible]
[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

## 5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazlar 'Arsa' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'Tevhit (TSM)' işlemi ile "Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir. Taşınmazların üzerinde yapı bulunmamaktadır.

## 5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

6372 ada 25 numaralı parselde yapı ruhsatı alınmıştır, yapı denetim firması AYCE Yapı Denetim Limited Şirketi dir.

6373 ada 21 numaralı parselde yapı denetim kuruluşu Ortadoğu Atak Yapı Denetim Limited Şirketi'dir.

## 5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

## 5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkullerin son 3 yıllık dönemde, 6373 ada 21 parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 yevmiye ile 'Tevhit (TSM)' işlemi ile "Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi " adına, 6372 ada 25 parsel 25.08.2022 tarih ve 29236 yevmiye ile 'Tevhit (TSM)' işlemi ile "Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi " adına tescil edilmişlerdir.

*6373 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 nolu parsellerin tevhidi ile 6373 ada 21 parsel oluşmuştur.* 07.09.2022 tarih ve 30471 sayılı tevhid işlemine göre 6373 ada 21 parselin malik bilgileri ve tevhid edilen parsel bilgileri aşağıdaki şekildedir.

- 6373 ada 11 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808963
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808963

- Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808963
- Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808963
- Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
- Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.

- 6373 ada 12 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808941
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808941
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808941
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808941
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
- 6373 ada 13 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808945
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808945
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808945
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808945
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
- 6373 ada 14 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808949
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808949
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808949
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808949
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.

- 6373 ada 15 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808951
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808951
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808951
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04. 2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808951
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
- 6373 ada 16 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808956
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808956
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808956
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808956
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
- 6373 ada 17 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808959
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808959
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808959
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808959
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
- 6373 ada 18 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808961
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808961

- Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal İşlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808961
- Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal İşlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808961
- Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
- Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.

* 6373 ada 19 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808965
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808965
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808965
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808965
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
* 6373 ada 20 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808968
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808968
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808968
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808968
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 07.09.2022 tarih ve 30471 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.

*6372 ada 18, 19, 20, 21, 22 nolu parsellerin tevhidi ile 6372 ada 25 parsel oluşmuştur.* 25.08.2022 tarih ve 29236 sayılı tevhid işlemine göre 6372 ada 25 parselin malik bilgileri ve tevhid edilen parsel bilgileri aşağıdaki şekildedir.

* 6372 ada 18 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808994
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808994
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808994

- Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal İşlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808994
- Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
- Söz konusu parsel 25.08.2022 tarih ve 29236 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.

- 6372 ada 19 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808900
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808900
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808900
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808900
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 25.08.2022 tarih ve 29236 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
- 6372 ada 20 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808921
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808921
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808921
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808921
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 25.08.2022 tarih ve 29236 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
- 6372 ada 21 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1
  - Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808929
  - Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808929
  - Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808929
  - Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal işlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808929
  - Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
  - Söz konusu parsel 25.08.2022 tarih ve 29236 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.
- 6372 ada 22 parsel:
  - Mehmet Nazif Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 11.11.1997 tarih ve 4063 sayılı İmar (TSM) – Hissesi 1/1

Atatürk Mahallesi
[illegible]
[illegible]
Tel: [illegible]
Faks: [illegible]
[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

- Fatma Zehra Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal İşlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808933
- Ahmet Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal İşlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808933
- Zeynep Elif Karasu – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal İşlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808933
- Nevin Yılmaz Örnek – Edinim Sebebi 09.04.2019 tarih ve 6796 sayılı İntikal İşlemi – Hissesi (1/1) Elbirliği 77808933
- Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Edinim Sebebi 28.10.2021 tarih ve 32750 sayılı Satış + Birleş.
- Söz konusu parsel 25.08.2022 tarih ve 29236 sayı ile Tevhit İşlemi sebebiyle kapatılmıştır.

### 5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

**Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibariyle bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.**

## 6. EKONOMİK VERİLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

**Dünya Ekonomisi;**

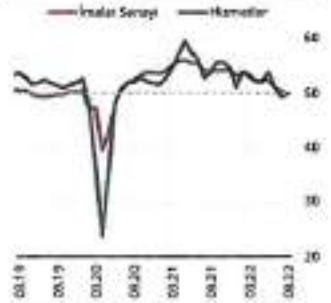
Öncü göstergeler küresel ekonomik görünümdeki zayıflamanın devam ettiği yönünde sinyaller vermektedir. 2022 yılının birinci çeyreğinde genele yayılan olumlu bir büyüme görünümünün ardından ikinci çeyrekte (i) Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkilemesi, (ii) Çin'deki salgının seyrinin küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin belirsizlik oluşturması ve (iii) küresel finansal koşullara yönelik endişeler küresel iktisadi aktiviteyi olumsuz etkilemiştir (Tablo 2.1.1). Bu dönemde ABD ekonomisi çeyreklik bazda yüzde 0,1 ile daralmaya devam ederken Çin ekonomisi yüzde 2,6 ile pandeminin başladığı 2020 yılının birinci çeyreğinden itibaren ilk defa daralma göstermiştir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ta bir miktar gerilemeyle birlikte pozitif büyüme sürerken Euro Bölgesi'nde büyüme yüzde 0,8 ile ılımlı düzeyde gerçekleşmiştir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde de bahsi geçen unsurların küresel iktisadi aktivite üzerindeki olumsuz etkisinin sürdüğü görülmektedir. Nitekim, Eylül ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın üçüncü çeyrekte de devam ettiği yönünde sinyaller vermektedir (Grafik 2.1.1). Eylül ayı verilerine göre Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI), gelişmiş ülkelerde imalat sanayi sektöründe gerileme göstermekle birlikte eşik değerin üzerinde değer alırken hizmet sektöründe eşik değerin altına gerilemiştir. Bununla birlikte Euro Bölgesi ülkeleri başta olmak üzere gelişmiş ülkelerin genelinde Eylül ayı PMI endekslerinde bir önceki aya göre düşüşler sürmüştür. Ayrıca ABD'nin ve Avrupa ülkelerinin tüketici güven endeksleri tarihsel düşük seviyelere yakın seyretmektedir. Buna karşın iktisadi faaliyetteki görünümün işgücü piyasası ve ücret gelişmelerine yansımaları sınırlı kalmıştır. İşgücü piyasasının sıkılığını ölçen işsiz başına açık iş ilanı sayısı yüksek seyretmektedir. Bir önceki Rapor dönemine göre gerileyen ABD işsizlik oranı Eylül ayında yüzde 3,5 ile tarihsel düşük seviyelere yakın seyretmiş, bazı ücret göstergeleri aynı dönemde artmaya devam etmiştir. Benzer bir şekilde Euro Bölgesi'nde de Ağustos ayı işsizlik oranı yüzde 6,6 ile tarihsel düşük seviyelere yakın seyretmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise PMI Eylül ayında imalat sanayi sektöründe eşik değerin altına gerilerken hizmet sektöründe eşik değerin üzerinde kalmayı sürdürmüştür. PMI verilerinin üçüncü çeyrek boyunca imalat sanayi sektöründe ve Eylül ayında hizmet sektöründe daralma olduğunu ima ettiği Çin'de ise salgının seyri ülkenin büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

**Tablo 2.1.1: Büyüme Oranları*** (2022 Ç2, %)

| | Yıllık | Çeyreklik |
|---|---|---|
| Euro Bölgesi | 4,1 | 0,8 |
| Almanya | 1,7 | 0,1 |
| ABD | 1,8 | -0,1 |
| Birleşik Krallık | 2,9 | -0,1 |
| İtalya | 4,7 | 1,1 |
| Fransa | 4,2 | 0,5 |
| Çin | 0,4 | -2,6 |
| Kanada | 4,6 | 0,8 |
| Hindistan | 13,5 | -1,4 |
| Güney Kore | 3,0 | 0,7 |
| Japonya | 1,4 | 0,9 |

Kaynak: OECD (Quarterly National Accounts).
* Tablodaki küresel bazda en yüksek milli gelire sahip olan ülkeler. Türkiye'nin 2021 yılı ihracatı esaslarına göre tanımlanmıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri** (Seviye)




Kaynak: S&P Global.

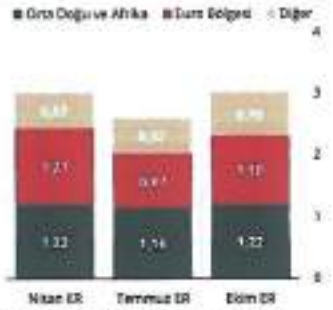
Küresel ölçekte jeopolitik risklerin ve finansal koşulların oluşturduğu belirsizliğe rağmen başta Euro Bölgesi olmak üzere ülkeler genelindeki 2022 yıl sonu büyüme beklentilerinin bir miktar iyileşmesiyle birlikte bir önceki Rapor dönemine göre küresel büyüme beklentileri yukarı yönlü güncellenmiştir. Öte yandan, enerji tedariğine ilişkin risklerin artması ve ülkeler genelinde sıkılaşan para politikası ile birlikte başta Euro Bölgesi için olmak üzere 2023 yılı için küresel büyüme görünümünün önemli ölçüde bozulması beklenmektedir. Nitekim, bir önceki Rapor dönemiyle kıyaslandığında ana ticaret ortaklarının geneli için 2023 yılı büyüme tahminleri önemli seviyede aşağı yönlü güncellenmiştir (Tablo 2.1.2). 2022 yılı büyüme beklentileri jeopolitik gelişmeler, salgının seyri ve gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarıyla başta Çin ve ABD için olmak üzere bazı ülkeler için aşağı yönlü güncellenmiştir (Tablo 2.1.2). Öte yandan, ana ticaret ortaklarının geneli için paylaşılan daha olumlu büyüme beklentileri altında Türkiye'nin dış talep görünümünde de 2022 yılı için yukarı yönlü bir güncelleme öngörülmektedir. Alt gruplar bazında bakıldığında, başta Euro Bölgesi olmak üzere dış talebe olan katkıların arttığı görülmektedir. Buna ek olarak son dönemdeki düşüşüne rağmen enerji fiyatlarının tarihsel olarak yüksek seviyelerde kalmasının Türkiye'nin ihracatında önemli bir paya sahip olan Irak, Birleşik Arap Emirlikleri (BAE), Mısır gibi enerji ihracatçısı ülkelerin gelirlerini artırma potansiyeli dış talepteki gerilemeyi sınırlamaktadır (Grafik 2.1.2). Ayrıca, Türkiye'de ihracatın yapısı ve ihracatçı firmaların pazar çeşitlendirme esnekliği büyüme üzerindeki olumsuz etkileri sınırlamaktadır. Dolayısıyla, 2022 yılı için dış talebin küresel büyüme gelişmelerinin ima ettiğinden daha az etkileneceği değerlendirilmektedir.

**Tablo 2.1.2: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)**

| | 2022 Tahmini | | 2023 Tahmini | |
|---|---|---|---|---|
| | Temmuz 22 | Ekim 22 | Temmuz 22 | Ekim 22 |
| Euro Bölgesi | 2,7 | 3,4 | 1,4 | 0,9 |
| Almanya | 1,4 | 1,4 | 1,6 | 0,9 |
| ABD | 2,1 | 1,7 | 1,0 | 0,4 |
| İngiltere | 3,3 | 4,1 | 0,5 | -0,3 |
| İtalya | 2,7 | 3,3 | 1,3 | -0,1 |
| İrlanda | 5,1 | 5,8 | 4,3 | 2,1 |
| İspanya | 4,3 | 4,4 | 2,3 | 1,1 |
| Fransa | 2,3 | 2,6 | 1,3 | 0,3 |
| Hollanda | 4,9 | 4,8 | 1,1 | 0,7 |
| İsrail | 4,7 | 3,3 | 3,4 | 3,3 |
| Rusya | -7,7 | -4,4 | -0,9 | 0,1 |
| BAE | 4,4 | 4,1 | 3,0 | 3,3 |
| Romanya | 4,5 | 3,8 | 3,3 | 3,4 |
| Belçika | 2,5 | 2,1 | 1,6 | 0,9 |
| Polonya | 4,4 | 4,1 | 3,1 | 1,1 |
| Mısır | 5,3 | 6,4 | 4,6 | 4,2 |
| Bulgaristan | 2,8 | 3,9 | 2,5 | 1,3 |
| Çin | 4,2 | 3,2 | 5,1 | 4,9 |

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

**Grafik 2.1.2: 2023 Yılı İhracat Ağırlıklı Küresel Büyüme Endeksine Katkılar (% Puan)**




Kaynak: Consensus Economics, S&P Global, TCMB.

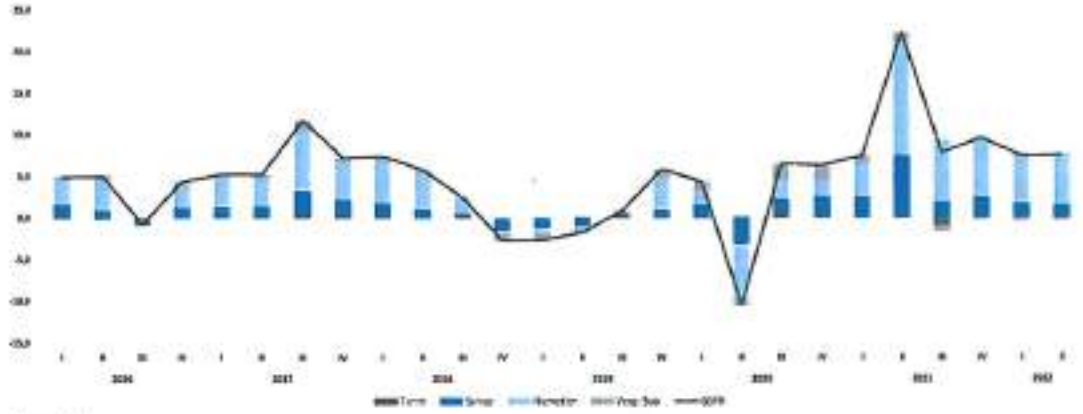
2022 yılının ilk çeyreğinde, aşılamadaki yaygınlaşmanın da katkısıyla Omicron varyantının küresel ekonomi üzerindeki etkisi sınırlı kalmış; ülkelerin geneline yayılan çeyreklik büyüme oranları görülmüştür. Küresel ölçekte jeopolitik risklerin ve finansal koşulların oluşturduğu belirsizliğe bağlı olarak küresel büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Buna karşın Türkiye'de ihracatın yapısı ve ihracatçı firmaların pazar çeşitlendirme esnekliği büyüme üzerindeki olumsuz etkileri sınırlamaktadır. 2022 yılı büyüme beklentileri jeopolitik gelişmeler, salgının seyri ve gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarıyla aşağı yönlü güncellenmiştir (Tablo 2.1.2). Buna bağlı olarak Türkiye'nin dış talep görünümünde 2022 yılı için bir güncelleme öngörülmektedir. Alt gruplar bazında bakıldığında, Euro bölgesinin dış talebe olan katkısının azaldığı görülmektedir. Buna karşın son dönemdeki düşüşüne rağmen enerji fiyatlarının tarihsel olarak yüksek seviyelerde kalmasının Türkiye'nin ihracatında önemli bir paya sahip olan Irak, Birleşik Arap Emirlikleri (BAE), Mısır gibi enerji ihracatçısı ülkelerin gelirlerini artırma potansiyeli dış talepteki gerilemeyi sınırlamaktadır (Grafik 2.1.2). Dolayısıyla, 2022 yılı için dış talebin küresel büyüme gelişmelerin ima ettiğinden daha az etkileneceği değerlendirilmektedir.
*Kaynak: TCBM*

GSYH 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 7,6 oranında büyüme kaydetmiştir.İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,9 oranında küçülürken, sanayi sektörü yüzde 7,8 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,1 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,7 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,4 ve yüzde 2,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 2,7 puan olmuştur. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 10,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 17,8 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 13,6 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,3 puan katkı vermiştir.

Fitnat Zizo Mahallesi
Üsd. Prof. Fikret Bilir Sokak No:3
Kağıthane/İSTANBUL
Tel: +90 216 336 30 25
Fax: +90 216 330 36 87
varlik@varlikdd.com

VARLIK DEĞERLEME

## ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

**Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

2022 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, piyasa beklentilerinin hafif üstünde, yüzde 7,6 oranında büyümüş, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yüzde 2,1 oranında artmıştır. İkinci çeyrekte üretim yönünden büyüme gerçekleşmelerine göre; ¬Sanayi sektöründe katma değer yüzde 7,8 oranında artmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın ikinci çeyreğindeki ekonominin genelindeki yüzde 7,6 oranındaki büyümeye yüzde 1,7 puan katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin ikinci çeyrekteki yüzde 10,5 oranındaki büyümesine göre, sanayi katma değerinde kaydedilen artış bir miktar zayıf kalmıştır. ¬ Hizmetler sektörü (İnşaat dâhil) katma değeri ikinci çeyrekte yüzde 9,7 oranında artarak GSYH büyümesine ikinci çeyrekte 6,2 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, o Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 18,1, o Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 5,3, o Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 26,6, o Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 4,1, o Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 11,0, o Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 1,7, o Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 1,9 oranlarında büyüme kaydettikleri görülmektedir. o Bu dönemde, İnşaat sektörü yüzde 10,9 oranında daralarak büyüme kaydedemeyen tek sektör olmuştur. ¬ Tarım sektörü katma değeri ise ikinci çeyrekte yüzde 2,9 oranında azalmıştır. Sektörde kaydedilen bu daralma ikinci çeyrekteki GSYH ya daraltıcı yönde yüzde 0,1 oranında etkide bulunmuştur. 2022 yılı ikinci çeyreğinde harcamalar yönüyle büyümeye göre; ¬ 2022 yılının ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 22,4 oranında artarak ekonomik büyümeye 13,6 puan katkı yapmıştır. ¬ İkinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta hizmetlere yapılan harcamalardaki artış (yüzde 36,9) ve dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 22,5) etkili olmuştur. ¬ Kamu tüketim harcamaları 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2022 yılı ikinci çeyreğinde 0,3 puan katkı yapmıştır. ¬ Toplam tüketim 2022 yılının ikinci çeyreğinde böylece yüzde 18,8 oranında artarken, büyümeye katkısı 13,9 puan olmuştur. ¬ 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 4,7 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat yatırımları ikinci çeyrekte yüzde 10,9 oranında azalmıştır (Daraltıcı yönde katkısı negatif 1,2 puan). Makine teçhizat yatırımları 10 çeyrektir süren artışını sürdürmüş ve yüzde 17,8 oranında artmıştır (Büyümeye katkısı 2,1 puan). ¬ Net mal ve hizmet ihracatı 2022 yılının ikinci çeyreğinde büyümeye beklentilere uygun şekilde pozitif katkı yapmıştır (2,7 puan). ¬ Stok değişmeleri 2022 yılının ikinci çeyreğinde ekonomik büyümeye daraltıcı yönde 10,3 puan etki yapmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde GSYH deflatörü ise yüzde 99,5 artış oranında gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun İşgücü İstatistiklerine göre işsizlik oranı, 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 10,6 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde istihdam oranı ise yüzde 47,5 oranında gerçekleşmiştir. İşgücüne katılım oranı 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 53,1 olarak kaydedilmiştir. Kadınların işgücüne katılım oranı yüzde 34,9, erkeklerin katılım oranı ise yüzde 71,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsel düzeltilmiş (MD) verilere göre; işsizlik oranı 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 0,4 puan azalarak yüzde 10,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Genç işsizlik oranı ise 2022 ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 0,4 puan azalarak yüzde 20,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 53,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam oranı ise yüzde 47,7 olmuştur. 2022 yılı ikinci çeyreğinde kayıt dışı istihdam oranı yüzde 26,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise yüzde 16,8 olmuştur.

[illegible]
Ost. Bin 5 [illegible]
[illegible]
Tel: +90 216 [illegible]
Faks: +90 216 [illegible]
[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

TÜİK verilerine göre aylık sanayi üretim endeksi (arındırılmamış seri) 2022 yılı Haziran ayında yüzde 8,4 oranında artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi yüzde 8,5 oranında, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise yüzde 1,3 oranında artış kaydetmiştir.

2022 yılı Haziran ayı imalat sanayii kapasite kullanım oranı anketi sonuçlarına göre imalat sanayii KKO, bir önceki yılın aynı ayına göre 1,0 puan artarak yüzde 77,6 olmuştur. Haziran ayında mevsimsel etkilerden arındırılmış kapasite kullanım oranı bir önceki aya göre 0,6 puan azalarak yüzde 77,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2020 yılı Mayıs ayından itibaren devam eden artış eğilimi 2020 yılı Kasım ayında, salgının ikinci dalgası ile beraber uygulamaya konulan kısıtlama önlemleri dolayısıyla sekteye uğramıştır. Kapasite kullanım oranlarının 2020 yılı Aralık ayından itibaren azaldığı gözlenmekle beraber 2021 yılı Mart ayı başında kısıtlamaların yeniden kaldırılmasıyla söz konusu oranlardaki artış, 2021 yılı Nisan ayı ortası itibarıyla yeniden uygulamaya konulan kısıtlama önlemleri ve 2021 yılı Mayıs ayındaki tam kapanmanın etkisiyle ivme kaybetmiştir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise söz konusu oranların toparlandığı ve hatta salgın öncesi seviyelerin bile üzerinde seyrettiği ve 2022 yılının ilk çeyreğine kıyasla daha olumlu bir performans sergilediği gözlenmiştir. 2022 yılı Haziran ayında ise imalat sanayiinde faaliyet gösteren iş yerlerinin kapasite kullanımlarında artış kaydedilmiştir.

**Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2022**

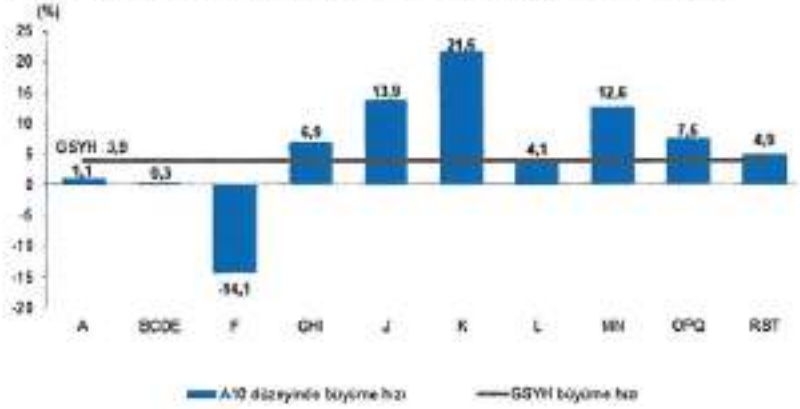
**Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı üçüncü çeyreğinde %3,9 arttı**

GSYH 2022 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 arttı.

**Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılı üçüncü çeyreğinde %21,6 arttı**

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; 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 arttı. İnşaat sektörü ise %14,1 azaldı.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10[1] düzeyinde büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022




Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 arttı.

**GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla 4 trilyon 258 milyar 168 milyon TL oldu**

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022

| | | GSYH | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Yıl | Çeyrek | Cari fiyatlarla (Milyon TL) | Cari fiyatlarla (Milyon $) | Zincirlenmiş hacim endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2020 | Yıllık | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | I | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | II | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | III | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | IV | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 2021 | Yıllık | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | I | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | II | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | III | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | IV | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 2022 | I | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | II | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | III | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

(I: İlgili çeyrekteki yıllıklanmış yazılım)

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %120,5 artarak 4 trilyon 258 milyar 168 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 241 milyar 523 milyon olarak gerçekleşti.

Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %19,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %8,5 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %1,3 azaldı.

Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %12,6, ithalatı ise %12,2 arttı.

*Kaynak: TÜİK*

## 6.2 ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2022-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

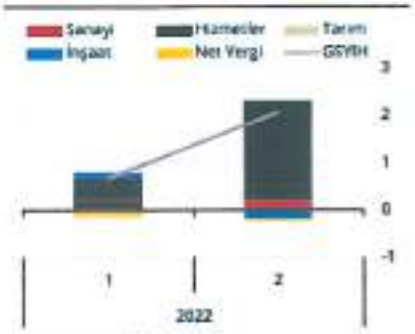
İktisadi faaliyet, ilk çeyrekteki güçlü büyüme eğilimini ikinci çeyrekte de sürdürmüştür. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yılın ikinci çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,6; çeyreklik bazda ise yüzde 2,1 oranında artmıştır. İkinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri ilk çeyrekte olduğu gibi hizmetler ve sanayi sektörü olurken, özellikle hizmet kalemlerinin katkısıyla özel tüketim büyümeye güçlü katkı vermeyi sürdürmüştür. Alternatif göstergeler ise harcama yönünden incelendiğinde talebin gruplar arasında parçalı bir yapı gösterdiğine işaret etmektedir. Bu dönemde, önceki çeyreklerde olduğu gibi makine-teçhizat yatırımlarındaki artış eğilimi korunurken, inşaat yatırımlarındaki azalış toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısını sınırlamıştır.

İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Söz konusu dönemde Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) yıllık bazda yüzde 7,6 artarken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dönemlik büyüme ilk çeyreğe kıyasla hızlanarak yüzde 2,1 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.1). Böylece Türkiye'nin uzun dönemli büyüme eğilimindeki güçlü seyir sürmüştür (Mercek Altı 2.1, Kutu 2.1). Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ikinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olurken inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Savaşın olumsuz etkilerine rağmen turizm faaliyetlerindeki güçlü seyrin sürmesi hizmetler sektörü katma değerindeki artışta önemli rol oynamıştır. İkinci çeyrekte güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ihracattaki kuvvetli seyir sanayi sektörü katma değerindeki artışın belirleyicileri olmuştur. Dönemlik büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektöründen gelirken sanayi sektörünün katkısı sınırlı kalmış, inşaat sektörü ise dönemlik büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.2). Harcama yönünden bakıldığında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olurken net ihracatın yıllık büyümeye katkısı 2,7 puan olmuştur (Grafik 2.3.3, Mercek Altı 2.2). Makine-teçhizat yatırımlarındaki yıllık ve dönemlik büyüme eğilimi bu dönemde de sürmüştür. Böylece büyümenin kompozisyonunda net ihracat ve makine-teçhizat yatırımları gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte inşaat yatırımlarındaki zayıf seyrin sürmesi toplam yatırımların büyümeye katkısını sınırlamıştır. Mevsimselliken arındırılmış verilerle bakıldığında dönemlik büyümeye en yüksek katkı 2,4 puan ile nihai yurt içi talepten gelirken net ihracatın katkısı 0,9 puan olarak gerçekleşmiştir. Stoklar dönemlik büyümeyi 1,2 puan azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.4).

**Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar** (% Puan)

Kaynak: TCMB, TÜİK.

**Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar** (% Puan)

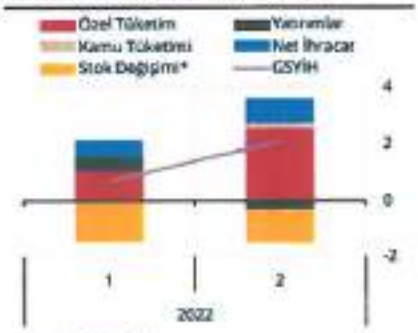



Kaynak: TCMB, TÜİK.

**Grafik 2.3.3: GSYİH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar** (% Puan)

Kaynak: TCMB, TÜİK.
* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiki sapmayı içermektedir.

**Grafik 2.3.4: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar** (% Puan)




Kaynak: TCMB, TÜİK.
* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiki sapmayı içermektedir.

*Kaynak: TCBM*

## 6.3 FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2022-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Ülkeler arasında farklılaşan iktisadi görünüme bağlı olarak merkez bankalarının para politikası adım ve iletişimlerinde ayrışma devam etmektedir. Finansal piyasalarda artan belirsizliklere yönelik merkez bankaları tarafından geliştirilen yeni destekleyici uygulama ve araçlarla çözüm üretme gayretlerinin arttığı gözlenmektedir. Amerikan Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında da Temmuz ayı toplantısında olduğu gibi, politika faizini 75 baz puan artırırken, bilanço küçültme sürecinin planlandığı şekilde devam edeceğinin iletişimini yapmıştır. Ayrıca, son toplantıda FOMC üyeleri ABD ekonomisine ilişkin tahminlerini güncellemişler; bir önceki tahminlere göre daha düşük bir büyüme ve daha yüksek oranda enflasyon ve işsizlik oranı öngördüklerini kaydetmişlerdir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise fiyat artışlarında gözlenen yüksek seyir ve enflasyonist risklerin devam etmesi yönündeki değerlendirmesi altında Eylül ayı toplantısında 75 baz puan ile faiz artışını sürdürmüştür. Toplantıya dair açıklamada, Aktarım Güvence Mekanizması (TPI) ile birlikte aktarım mekanizmasının etkinliğini bozabilecek sağlıksız ve dengesiz piyasa dinamiklerinin önlenmesi ve bu sayede fiyat istikrarını sağlamaya yönelik daha etkin bir politika yürütülebilmesinin amaçlandığı yönündeki ifadeler de korunmuştur. Enflasyon oranları Euro Bölgesi'nde ABD'ye göre bir miktar daha yukarıda seyrederken bir önceki Rapor döneminden itibaren toplamda 75 baz puan faiz artıran Fed'in aynı seviyede faiz artırımına giden ECB'ye göre daha yüksek seviyelerde politika faizi belirlemeyi sürdürdüğü görülmektedir. Opsiyonların ima ettiği faiz oranları da ayrışmanın korunmasının beklendiğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.6). Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmekte; politika faizini değiştirmezken, tahvil alım programlarını sürdürmektedir. Japon tahvil piyasalarında Japonya Merkez Bankası'nın payı artmaya devam etmektedir. Bununla birlikte ABD doları karşısındaki değeri son 24 yılın en düşük seviyesinde seyreden para birimini desteklemek amacıyla döviz piyasasına müdahale eden Japonya Merkez Bankası, yaptığı açıklamalarda finansal istikrarı sağlama çerçevesinde müdahalelere devam edebileceğinin de sinyalini vermiştir. Benzer bir şekilde tahvil faizlerindeki dalgalanmaların önüne geçebilmek ve tahvil piyasasında istikrarı sağlayabilmek için İngiltere Merkez Bankası da süreli bir tahvil alım programı açıklamıştır. Bu çerçevede, merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönündeki söylemlerini korumaktadırlar. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da bir önceki Rapor döneminde hedef tolerans aralığının dışında olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği

Altunizade Mahallesi
Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi
Finansçılar Merkezi No: 1/B Altunizade/Üsküdar/İstanbul
Tel: +90 216 310 36 55
Faks: +90 216 310 36 87
varlik@varlikdeger.com

VARLIK DEĞERLEME

görülmektedir (Grafik 2.1.7). Buna bağlı olarak, gelişmekte olan ülke merkez bankalarının çoğunluğu politika faizlerini arttırmaya devam etmiştir. Bununla beraber, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekte iktisadi faaliyette daralmanın görüldüğü Çin'de, 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, Çin Merkez Bankası da hem fiyat istikrarını sağlamaya yönelik politika adımlarını sürdürmeyi, hem de reel ekonomiye daha etkin ve verimli bir destek sağlamayı amaçladığını duyurmuştur. Son olarak büyümeyi destekleyici önlemler kapsamında 1 trilyon yuandan fazla (yaklaşık 146 milyar dolar) büyüklükte yeni bir finansman paketinin duyurulduğu Çin'de, açıklanan paketin yatırım ve tüketimin artırılması ile gayrimenkul sektörünün daha fazla desteklenmesine yönelik olduğu belirtilmiştir. Bununla birlikte politika eşgüdümünün sağlanması adına yıl içerisinde para politikası araçlarından biri olan borç verme faiz oranlarında indirimlere devam edilmiş ve zorunlu karşılıklar için hedeflenen politikayla uyumlu şekilde değişiklikler yapılmıştır.

*Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – IV, Genel Değerlendirme*

## 6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

**Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;**

- **Türkiye İnşaat Sektörü:**

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresek olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

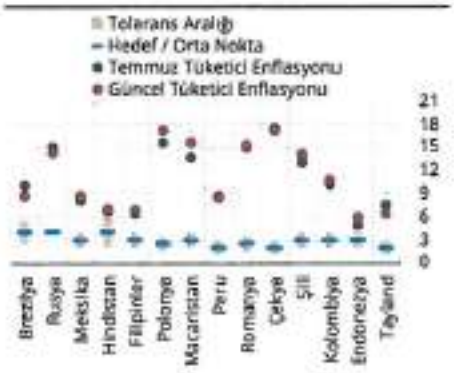
2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

**Grafik 2.1.6: 2022 Sonu Opsiyonların İma Ettiği Politika Faizi** (Efektif, %)

Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.1.7: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)




Kaynak: Bloomberg.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin adete

Ankara Ofis Merkezi
[illegible]
[illegible]
Tel: +90 216 336 10 83
Faks: +90 216 336 35 82
[illegible]

YARLIK DEĞERLEME

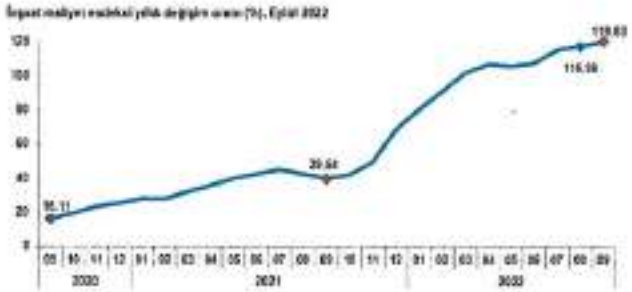
ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %119,83, aylık %1,57 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07 arttı, işçilik endeksi %0,07 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,40, işçilik endeksi %84,04 arttı.

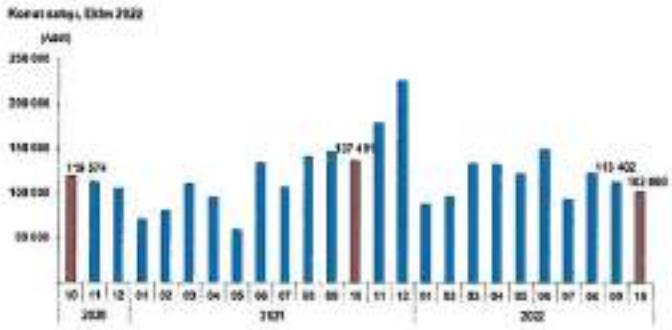



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %117,11, aylık %2,10 arttı.
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %0,17 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,87, işçilik endeksi %84,15 arttı.

- **Konut Sektörü:**

Türkiye genelinde Ekim ayında 102 bin 660 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 102 bin 660 oldu. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 987 konut satışı ve %16,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 146 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 6 bin 323 konut satışı ve %6,2 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 30 konut ile Hakkari, 42 konut ile Ardahan ve 69 konut ile Bayburt oldu.




Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,7 artışla 1 milyon 159 bin 853 olarak gerçekleşti.

[illegible]
Tel: +90 216 [illegible]
Faks: +90 216 [illegible]
[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

**Konut satış sayısı, Ekim 2022**

| | Ekim | | | Ocak - Ekim | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | Değişim (%) | 2022 | 2021 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 102 660 | 137 401 | -25,3 | 1 159 853 | 1 086 539 | 6,7 |
| İpotekli satış | 13 268 | 28 049 | -52,7 | 241 869 | 209 924 | 15,2 |
| Diğer satış | 89 392 | 109 352 | -18,3 | 917 984 | 876 615 | 4,7 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 102 660 | 137 401 | -25,3 | 1 159 853 | 1 086 539 | 6,7 |
| İlk el satış | 32 692 | 41 914 | -22,0 | 344 810 | 329 070 | 4,8 |
| İkinci el satış | 69 968 | 95 487 | -26,7 | 815 043 | 757 469 | 7,6 |

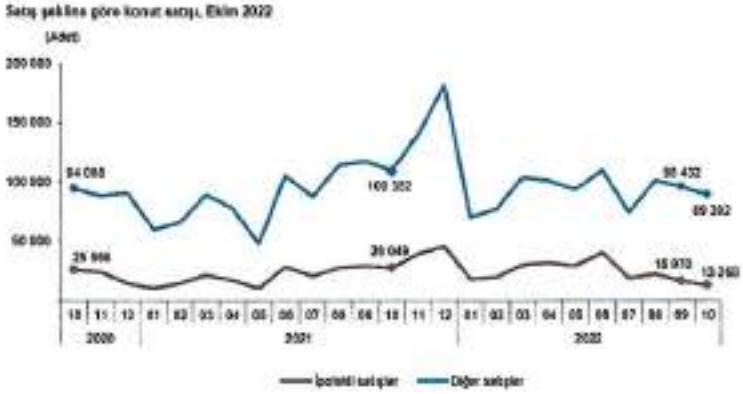
İpotekli konut satışları 13 bin 268 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,7 azalış göstererek 13 bin 268 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 artışla 241 bin 869 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, 4 bin 260'ı; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 65 bin 37'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

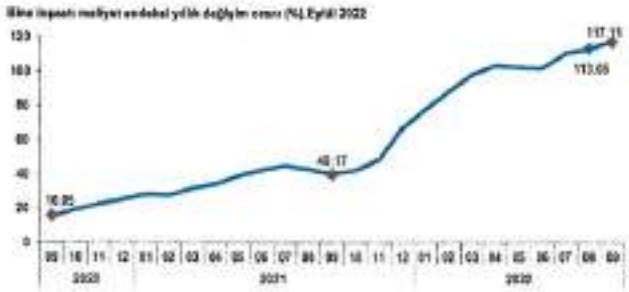
Diğer satış türleri sonucunda 89 bin 392 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 azalarak 89 bin 392 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,7 artışla 917 bin 984 oldu.




**İlk el konut satış sayısı 32 bin 692 olarak gerçekleşti**

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,0 azalarak 32 bin 692 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,8 artışla 344 bin 810 olarak gerçekleşti.




**İkinci el konut satışlarında 69 bin 968 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,7 azalış göstererek 69 bin 968 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,6 artışla 815 bin 43 olarak gerçekleşti.

**Yabancılara Ekim ayında 5 bin 377 konut satışı gerçekleşti**

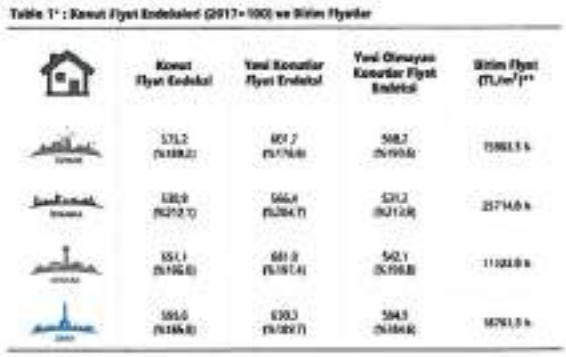
Yabancılara yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 azalarak 5 bin 377 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 123 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 658 konut satışı ile İstanbul ve 490 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 artarak 55 bin 21 oldu.

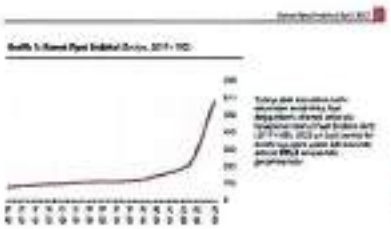
**Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı**

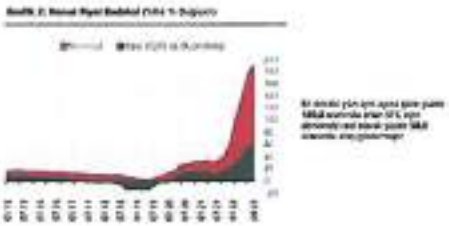
Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 23 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 498 konut ile İran, 310 konut ile Irak ve 216 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

**Konut Fiyat Endeksi**

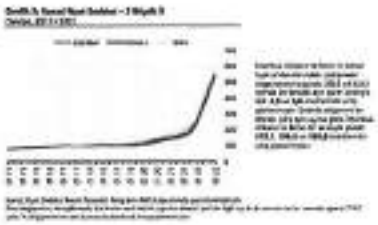
2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 4,9 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 189,2, reel olarak ise yüzde 58,0 oranında artmıştır.





Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi



[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

## 7. GAYRİMENKULUN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

**İSTANBUL İLİ:**

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.

İstanbul İli, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.

*İstanbul İli İlçelerinin Konumu*

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesi'ni diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsü'nün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolu'nun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul İl'inin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.

*Marmara Bölgesi ve İstanbul İli Ulaşım Bağlantıları*

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımda kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımda kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca

1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

**Sancaktepe İlçesi;** İstanbulun Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşmuştur.

19 mahalle oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km² alana ve 489.848 nüfusa sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerinden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu

bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2022 verilerine göre 489.848 nüfusa sahiptir.

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren İlçenin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır.

| İstanbul | Toplam | Erkek | Kadın |
|---|---|---|---|
| **Sancaktepe** | 489.848 | 248.351 | 241.497 |

*Kaynak: Sancaktepe Belediyesi-TUIK*

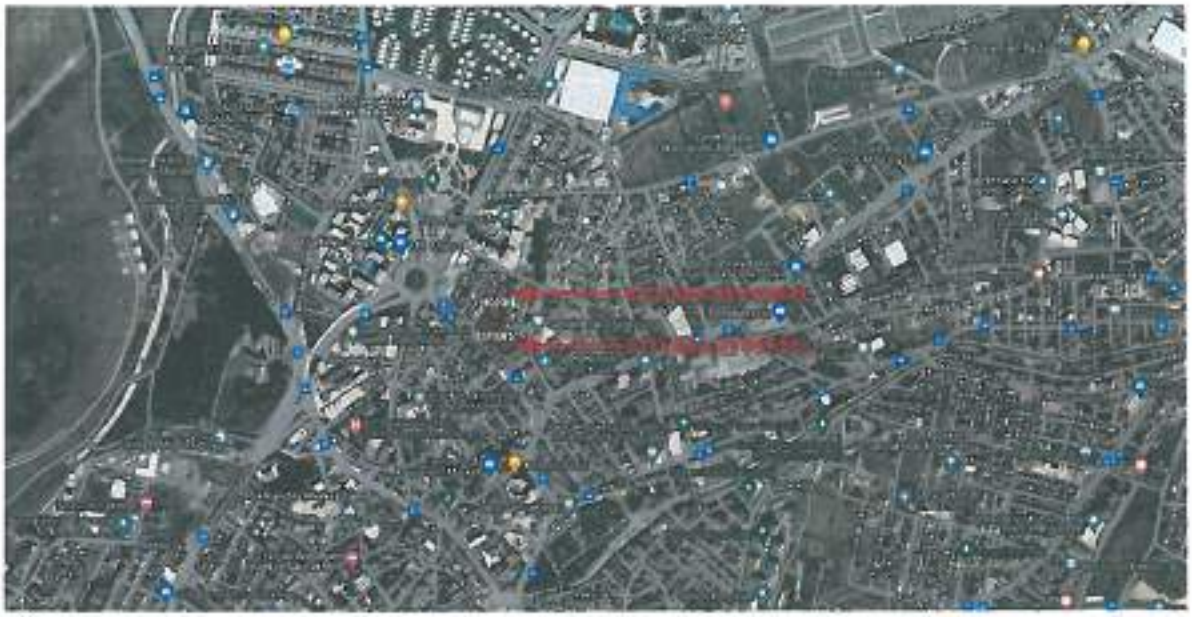
| Yaş Aralığı | Erkek | Kadın |
|---|---|---|
| 0-4 | 20473 | 19514 |
| 10-14 | 20620 | 19597 |
| 15-19 | 19088 | 17057 |
| 20-24 | 19384 | 19840 |
| 25-29 | 21611 | 23141 |
| 30-34 | 23083 | 23041 |
| 35-39 | 22950 | 21797 |
| 40-44 | 22056 | 20948 |
| 45-49 | 17431 | 16343 |
| 50-54 | 13179 | 11880 |
| 55-59 | 10253 | 9463 |
| 5-9 | 23448 | 21642 |
| 60-64 | 6400 | 6214 |
| 65-69 | 4142 | 4453 |
| 70-74 | 2158 | 2905 |
| 75-79 | 1173 | 1756 |
| 80-84 | 561 | 1044 |
| 85-89 | 261 | 538 |
| 90+ | 80 | 324 |

*Kaynak: TUIK*

[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

**Taşınmazların Konumu:**



## 7.2. GAYRİMENKULUN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu 6372 ada 25 parselde kain taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Nisan Sokak ve Ekim sokak kesişiminde konumludur. Ulaşım için Sevenler Caddesi üzerinden güneybatı istikametinde ilerlenir ve Ulus Caddesi'ne devam edilir. Ulus Caddesi'nden güneybatı istikametinde ilerlerken sol kolda kalan Nisan Sokağa dönülür. Taşınmaz Nisan Sokak üzerinde konumludur. Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölge genellikle orta gelir grubuna hitap eden konut amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde genel olarak betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 5 - 8 katlı mesken nitelikli yapılaşma hâkimdir. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden istifade tamdır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Samandıra Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Sancaktepe Belediyesi, Meydan Park gibi röper noktaları yer almaktadır.

Değerlemeye konu 6373 ada 21 parselde kain taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Ulus Caddesi üzerinde konumludur. Ulaşım için Sevenler Caddesi üzerinden güneybatı istikametinde ilerlenir ve Ulus Caddesi'ne devam edilir. Taşınmaz, Ulus Caddesi'nden güneybatı istikametinde ilerlerken 200 m ileride sol cephede konumludur. Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölge genellikle orta gelir grubuna hitap eden konut amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde genel olarak betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 5 - 8 katlı mesken nitelikli yapılaşma hâkimdir. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden istifade tamdır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Samandıra Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Sancaktepe Belediyesi, Meydan Park gibi röper noktaları yer almaktadır.

## 8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu 6372 ada 25 parselde kain taşınmaz; 3151,81 m² alana sahip olup, yaklaşık yamuk formda ve topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz imar planında Nisan Sokağa yaklaşık 81 metre Ekim Sokağa yaklaşık 51 metre cephelidir. Parselin diğer yönlerinde komşu parseller yer almakta olup, bu parsellerin birinde yapılaşma bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde imar yollarının açık olduğu görülmüştür. Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan arşiv incelemelerinde taşınmaza ait herhangi bir belgeye rastlanmamıştır. Halihazırda onaylı olan resmi imar durumuna göre parsel üzerine yapılaşma hakları 'İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde' aktarılmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde ruhsata tabii herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür. Parsel çevresi çelik sacla kapatılmıştır. Gayrimenkulün yeri Sancaktepe Belediyesi'nde incelenen imar paftasından kontrol edilmiştir.

Değerlemeye konu 6373 ada 21 parselde kain taşınmaz; 4139,63 m² alana sahip olup, yaklaşık dikdörtgen formda ve topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz imar planında Nisan Sokağa yaklaşık 34 metre, Ulus Caddesi'ne yaklaşık 100 metre, Elçi Sokağa ~ 45 m, Ekim Sokağa ~117 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde imar yolları açık şeklindedir. Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan arşiv incelemelerinde taşınmaza ait herhangi bir belgeye rastlanmamıştır. Halihazırda onaylı olan resmi imar durumuna göre parsel üzerine yapılaşma hakları 'imar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde' aktarılmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde ruhsata tabii herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür. Parsel çevresi çelik saçla kapatılmıştır. Gayrimenkulün yeri Sancaktepe Belediyesi'nde incelenen imar paftasından kontrol edilmiştir.

## 8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya ad alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazın mevcut imar şartlarına göre geliştirilecek proje kapsamında "Konut+Ticari" nitelikli olarak kullanılması olduğu düşünülmektedir.

# 9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

## 9.1. SWOT ANALİZİ

**Güçlü Yanlar:**

- Merkezi konumları
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Her iki taşınmazın da imar yoluna cepheli olması
- 6373 ada 21 parselin ana artere cepheli olması

**Zayıf Yanlar:**

- 6372 ada 25 parselin ana artere 1 parsel içeride olması

✓ **Fırsatlar:**

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin gelişmişlik seviyesi yüksektir
- Ana arterlere yakın olmaları nedeniyle ticari potansiyeli yüksektir

✕ **Tehditler:**

- Döviz kurundaki aşağı/yukarı hareketlerin, emlak piyasasında belirsizliğe neden olmaktadır

# 10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerleme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

## 10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

## 10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## 10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değerleme yapılmıştır.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip satılık arsa emsalleri ile yine konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkân, ofis/büro ve ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Parseller üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Taşınmazlar için düzenlenen proje geliştirme tablosu ekte sunulmuştur.

## 10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK ARSA EMSALLERİ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| No | Emsal Açıklaması | Kullanım Alanı (m²) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m²) |
| 1 | **CM TEAM - 0 (532) 435 54 40:** Taşınmaz ile aynı bölgede, ada ve parsel bilgileri belirtilmeyen, konut lejantlı, 24 dairelik projesi hazır 953 m² alanlı arsa 18.400.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıkla 17.500.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-re-max-city-firsat-arsa-24-dairelik-sancaktepe-satilik-953m2-1055700864/detay | 953 | 17.500.000 | 18.363 |
| 2 | **183K GAYRİMENKUL – 0216 509 11 94:** Taşınmaz ile aynı bölgede, 7764 ada 3 parsel numaralı, konut+ticaret imarlı, 1.600 m2 alanlı arsa için 61.300.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 58.000.000 bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-otel-hastane-ozel-okul-lux-site-5950m2-insaat-yapimina-uygun-1076990446/detay | 1.600 | 58.000.000 | 36.250 |
| 3 | **TURYAP SANCAKTEPE SAMANDIR – 0216 561 88 68:** Taşınmaz ile aynı bölgede, konut+ticaret imarlı, 1,5 emsal, giriş katı ticari, 48 daire üzerinden projelendirilen, 1.800 m2 alanlı arsa için 39.500.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 37.000.000 bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-otel-hastane-ozel-okul-lux-site-5950m2-insaat-yapimina-uygun-1076990446/detay | 1.800 | 37.000.000 | 20.550 |
| 4 | **HALUK YAZICI – 0506 469 76 86:** Taşınmaz ile aynı bölgede, konut imarlı, 957 m2 alanlı arsa için 30.000.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 27.000.000 bedelle satılabileceği düşünülmektedir. 7790 ada 3 parsel numaralı taşınmaz<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-sancaktepe-samandira-957-metre-kare-imarli-satilik-arsa-1077771021/detay | 957 | 27.000.000 | 28.213 |

***Emsallerin Yorumlanması:*** *Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki arsa olarak satışa sunulan emsallere yer verilmiştir. Bölgede bulunan daire değeri araştırması sonrası çıkan arsa değerleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Emsallerdeki pazarlık payları, rayiç üstü fiyatlar ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk da dikkate alınarak 6372 ada 21 parsel sayılı taşınmazın arsa* ***değeri*** *için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değerin toplamlarının aritmetik ortalaması alan* ***28.000.-TL/m²*** *ve 6372 ada 25 parsel sayılı taşınmazın arsa* ***değeri*** *için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değerin toplamlarının aritmetik ortalaması alan* ***26.000.-TL/m²*** *olacağına kanaat getirilmiştir.*

*Emsal Yöntemine göre taşınmazların değeri:*
*6372 ada 21 parsel: 115.910.000.-TL*
*6372 ada 25 parsel: 81.945.000.-TL*

| Uyumlaştırma Tablosu - 6373 ada 21 parsel (Arsalar) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Karşılaştırma Kriterleri | Karşılaştırılabilir Emsaller | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Satış Br. Fiyatı (TL) | 18.363,00 | 26.250,00 | 20.550,00 | 28.213,00 |
| 2 | Pazarlık Payı | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 3 | Mülkiyet Durumu | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 4 | Satış Koşulları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 5 | İmar Durumu Koşulları | -15,00% | 0,00% | -5,00% | -5,00% |
| 6 | Fiyata Koşulları | 0,00% | -5,00% | 0,00% | 0,00% |
| 7 | Lokasyon | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 10 | Kullanım Alanı | -15,00% | 0,00% | 0,00% | -15,00% |
| 12 | Diğer | -5,00% | 15,00% | -7,00% | 15,00% |
| | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | Ortalama Değer | | | | 27.513,68 |
| | Yarlık Değeri | | | | 28.000 |

| Uyumlaştırma Tablosu - 6372 ada 25 parsel (Arsalar) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Karşılaştırma Kriterleri | Karşılaştırılabilir Emsaller | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Satış Br. Fiyatı (TL) | 18.363,00 | 26.250,00 | 20.550,00 | 28.213,00 |
| 2 | Pazarlık Payı | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 3 | Mülkiyet Durumu | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 4 | Satış Koşulları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 5 | İmar Durumu Koşulları | -15,00% | 0,00% | -5,00% | -5,00% |
| 6 | Fiyata Koşulları | 0,00% | -5,00% | 0,00% | 0,00% |
| 7 | Lokasyon | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| 10 | Kullanım Alanı | -15,00% | 0,00% | 0,00% | -15,00% |
| 12 | Diğer | -5,00% | 15,00% | -7,00% | 15,00% |
| | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | Ortalama Değer | | | | 26.221,48 |
| | Yarlık Değeri | | | | 26.000 |

| SATILIK DAIRE EMSALLERİ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| No | Emsal Açıklaması | Kullanım Alanı (m²) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m²) |
| 1 | ***TURYAP MEYDAN SANCAKTEPE – 0212 529 00 49*** *- Sinpaş Egeboyu 3 oda 1 salon, balkonlu, 7. Katta, 140 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen ancak 96 m2 olduğu tahmin edilen yerden ısıtmalı ve eşyalı bir şekilde satılık olan daire için 4.675.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 4.440.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Eşya bedeli tahminen 200.000.-TL olabileceği ön görülmektedir. Taşınmazın eşyasız bir şekilde 4.240.000.-TL bedelle satılabileceği kanaati oluşmuştur.*<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-turyap-meydan-sinpas-egeboyu-3-plus1-balkonlu-serefiye-ozel-dekor-1035722922/detay | 96 | 4.240.000 | 44.166 |
| 2 | ***TURYAP MEYDAN SANCAKTEPE – 0212 529 00 49*** *- Sinpaş Egeboyu 4 oda 1 salon, balkonlu, depolu, 8. Katta, 210 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen ancak 149 m2 olduğu tahmin edilen yerden ısıtmalı satılık olan daire için 8.750.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 8.310.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.*<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-turyap-meydan-sinpas-egeboyu-4-plus1-210m2-ultra-luks-dekor-892511605/detay | 149 | 8.310.000 | 55.771 |
| 3 | ***NARLI GRUP GAYRİMENKUL – 0 554 583 75 30*** *- Sinpaş Egeboyu 1 oda 1 salon, peyzaj manzaralı, 1. Katta, 58 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen ancak 44 m2 olduğu tahmin edilen yerden ısıtmalı satılık olan daire için 2.600.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 2.450.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.*<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-sinpas-egeboyu-muhtesem-konumda-alcak-kat-1-plus1-peyzaja-hakim-1067517394/detay | 44 | 2.450.000 | 55.681 |
| 4 | ***TURYAP MEYDAN SANCAKTEPE – 0212 529 00 49*** *- Sinpaş Egeboyu 1+0 stüdyo, 10. Katta, 55 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen ancak 40 m2 olduğu tahmin edilen yerden ısıtmalı satılık olan daire için 2.000.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 1.900.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.*<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-turyap-meydan-sinpas-egeboyu-mukemmel-konumlu-daire-1068854692/detay | 40 | 1.900.000 | 47.500 |
| 5 | ***EVSEL SANCAKTEPE SATIŞ VE KİRALAMA OFİSİ – 0 532 065 50 11*** *- Sinpaş Egeboyu 4 oda 1 salon, 4. Katta, 205 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen ancak 157 m2 olduğu tahmin edilen yerden ısıtmalı, havuz ve site manzaralı* | 157 | 9.000.000 | 57.324 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | satılık olan daire için 9.500.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 9.000.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-evrell_egebayn-nda-en-buyuk-ultra-lux-dekor-205-m2-4-plus1-firsati-1058299718/detay | | | |
| 6 | **ROYALTY TEAM GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK – 0 216 755 39 91 –** Suryapı Lavender Sitesinde, 2 oda 1 salon, 4. Katta, 96 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen ancak 73 m2 olduğu tahmin edilen daire için 3.300.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 3.135.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-evrell_egebayn-nda-en-buyuk-ultra-lux-dekor-205-m2-4-plus1-firsati-1058299718/detay | 73 | 3.135.000 | 42.945 |
| 7 | **OBEN GAYRİMENKUL – 0506 103 54 91 –** Suryapı Lavender Sitesinde, 4 oda 1 salon, Bahçe Katı, 204 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen ancak 156 m2 olduğu tahmin edilen, kış bahçesi olan daire için 7.650.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 7.250.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-suryapi-lavender-de-kis-bahceli-kose-daire-bahce-kati-4-plus1-1068795003/detay | 156 | 7.250.000 | 46.474 |

***Emsallerin Yorumlanması:*** *Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki daire olarak satışa sunulan emsallere yer verilmiştir. Bölgede bulunan daire değeri araştırması sonrası çıkan daire değerleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Emsallerdeki pazarlık payları, rayiç üstü fiyatlar ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk da dikkate alınarak konu taşınmazın* ***daire değeri için*** *aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değerin toplamlarının aritmetik ortalaması olan* ***52.000.-TL/m²*** *olacağına kanaat getirilmiştir.*

| Uyumlaştırma Tablosu (Daire) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Karşılaştırma Kriterleri | Karşılaştırılabilir Emsaller | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Satış Br. Fiyatı (TL) | 44.166,00 | 55.771,00 | 55.681,00 | 47.500,00 | 57.324,00 | 42.945,00 | 46.474,00 |
| 2 | Pazarlık Payı | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 3 | Mülkiyet Durumu | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 4 | Satış Koşulları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 5 | Yenileme Masrafları | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| 6 | Piyasa Koşulları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 7 | Lokasyon | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -5,00% | -5,00% |
| 8 | Bina Yaşı / Kalitesi | -7,00% | -7,00% | -7,00% | -7,00% | -7,00% | -7,00% | -7,00% |
| 9 | Kullanım Alanı | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 10 | Konfor Koşulları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 11 | Diğer | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| | Uygunlaştırılmış Değer | 45.039,32 | 56.886,42 | 56.794,62 | 48.450,00 | 58.470,48 | 45.951,15 | 49.727,18 |
| | Ortalama Değer | | | | | | | 51.618 |
| | Yaklaşık Değer | | | | | | | 52.000 |

| SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| No | Emsal Açıklaması | Kullanım Alanı (m²) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m²) |
| 1 | **YTC GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE PROJE OFİSİ - 0 (535) 941 35 85:** Taşınmaz ile aynı bölgede, ofis ve dükkan olarak 2 bölmeli mevcutta kafe olarak kullanılan 190 m² olduğu beyan edilen ancak 150 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 12.500.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 11.000.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-ytc-gayrimenkulden-sancaktepe-samandirada-satilik-dukkan-953536574/detay | 150 | 11.000.000 | 73.333 |
| 2 | **AÇI GAYRİMENKUL – 0216 558 71 11:** Suryapı Lavender sitesinde, 286 m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen ancak 250 m2 tahmin edilen, tek bölmeden oluşan dükkan 14.430.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 13.000.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-sur-yapi-lavender-satis-ofisinden-tabela-degeri-yuksek-dukkanlar-965219138/detay | 250 | 13.000.000 | 52.000 |
| 3 | **GİZEM DEMİR – Sahibinden:** Sancaktepe Abdurrahmangazi Mahallesi belediye ve kongre merkezi karşısı Ebubekir Caddesi üzerinde iskanlı ve kat mülkiyetli 220 m² alanlı olduğu beyan edilen, 200 m2 alanlı olduğu düşünülen 2 bölmeli dükkan 12.200.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 11.000.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-metro-acilmadan-once-firsatcaddesi-uzeri-sahibinden-satilik-1075350502/detay | 200 | 11.000.000 | 55.000 |
| 4 | **YTC GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE PROJE OFİSİ - 0 (535) 941 35 85:** Sancaktepe Samandıra da Atayol Caddesi üzerinde, 700 m2 zemin kat, 650 m2 depo alanı ve 100 m2 bahçe kullanımı olan tek bölmeli dükkan 38.000.000.-TL istenmektedir. Pazarlıkla 34.000.000.-TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.<br><br>Taşınmazın depo alanın zemin kat alanına indirgeme oranı 1/5 alınmıştır. Taşınmazın zemin kat alanının 650 m2 olduğu, bodrum katının 550 m2 olduğu tahmine edilmektedir.<br><br>Buna bağlı olarak 650+(550/5)= 760 m2 alan üzerinden birim fiyat oluşturulmuştur.<br><br>https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-metro-acilmadan-once-firsatcaddesi-uzeri-sahibinden-satilik-1075350502/detay | 760 | 34.000.000 | 44.736 |

***Emsallerin Yorumlanması:*** *Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki dükkan olarak satışa sunulan emsallere yer verilmiştir. Bölgede bulunan daire değeri araştırması sonrası çıkan dükkan değerleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Emsallerdeki pazarlık payları, rayiç üstü fiyatlar ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk da dikkate alınarak konu taşınmazın* ***dükkan değeri için*** *aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değerin toplamlarının aritmetik ortalaması olan* ***54.000.-TL/m²*** *olacağına kanaat getirilmiştir.*

| Uyumlaştırma Tablosu (Dükkan) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Karşılaştırma Kriterleri | Karşılaştırılabilir Emsaller | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Satış Br. Fiyatı (TL) | 73.333,00 | 52.000,00 | 55.000,00 | 44.736,00 |
| 2 | Pazarlık Payı | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 3 | Maliyet Durumu | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 4 | Satış Koşulları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 5 | Yenileme Masrafları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 6 | Piyasa Koşulları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 7 | Lokasyon | 10,00% | 5,00% | 5,00% | -5,00% |
| 8 | Bina Yaşı / Kalitesi | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| 9 | Kullanım Alanı | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -7,00% |
| 10 | Konfor Koşulları | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 11 | Diğer | 20,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Uyumlaştırılmış Değer | | 54.944,75 | 52.000,00 | 55.000,00 | 57.311,17 |
| Ortalama Değer | | | | | 53.585 |
| Yaklaşık Değer | | | | | 54.000 |

## 10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yöntemi esasları çerçevesinde, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmadığında dolayı maliyet kullanılmamıştır.

## 10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerlemeye konu taşınmaz **'Gelir Yaklaşımı Yöntemi'** altında bulunan **'Proje Geliştirme Yöntemi'** kullanılmıştır. Bu yönteme göre değerleme konu taşınmazın değeri;
Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

<u>6373 ada 21 parsel:</u>
Değerleme konusu arsa ile ilgili düzenlenen net bugünkü değer ve iç verimlilik oranlarını içermektedir. Bölge için geliştirilen ticari nitelikte dükkân ve konuttan oluşan proje dikkate alınarak kurgulanmıştır. Bu senaryoda getirilen fonksiyonların, tüm satılabilir yapı alanlarına oranı; mağazalar için %10, ofis alanları için %90 olarak dağıtılmıştır. Kat karşılığı oranı %32 olarak uygulanmıştır.

*15.09.2022 tarihli imar durumunda bulunan aşağıdaki plan notuna göre hesaplanmıştır.*

Sancaktepe İlçesi sınırları içerisinde 17.02.2014 t.t.li imar planları sınırları dışında kalan planlı alanlarda yer alan parsellerin tevhit edilerek 800 m² ve üzeri yeni parseller oluşması durumunda her bir parselin tevhid işlemi öncesinde meri imar planı ve yönetmeliklere göre mevcut hakları korunarak iskan edilebilir inşaat alanlarında herhangi bir artış olmaması, oluşacak yapıda her bir bağımsız birim için 1 adet kapalı otopark ihtiyacının karşılanması kaydıyla, meri planda belirtilen kat adedine 2 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. 21.02.2017 T.T.

Emsale İnşaat Alanı: 14.325,05 m2,
Satılabilir İnşaat Alanı: 14.500 m2
Toplam İnşaat Alanı: 22.872,71 m2

[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

| İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi 6373 Ada 21 Parsel | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Emsal Alanına Göre Fizibilite | | Ada | Parsel | İl |
| 1. Arsa Bilgileri | | 6373 | 21 | İstanbul |
| 1.1. Brüt Alan (m²) | | 4.139,63 | İlçe | Mah |
| 1.1.1. Satın Alınması Gereken Miktar | 0,00% | 0,00 | Sancaktepe | Samandıra |
| 1.1.2. Kat Karşılığı/Hasılat Paylaşımı Arsa Miktarı | | 4.139,63 | | |
| 1.2. Terk Miktarı (m²) | 0% | 0,00 | Konut Alanı | Ticari Alan |
| 1.3. Net İmar Alanı (m²) | | 4.139,63 | 90% | 10% |
| 1.3.1. Satın Alınan Net Arsa Alanı | | 0,00 | 13.067,50 | 1.432,51 |
| 1.3.2. Kat Karşılığına Tabi Arsa Alanı | | 4.139,63 | Satılabilir Alan | Ortak Alan (otopark vs.) |
| 1.4. Emsal | | - | 14.500,00 | 6.373,03 |
| 1.5. İmar Durumu | | Ticaret + Konut | TK4 Alanı - Sancaktepe İlçesi sınırları içerisinde 17.02.2014 t.t.li imar planları sınırları dışında kalan planlı alanlarda yer alan parsellerin tevhid edilerek 800 m² ve üzeri yani parseller oluşması durumunda her bir parselin tevhid işlemi öncesinde meri imar planı ve yönetmeliklere göre mevcut hakları korunarak elde edilebilir inşaat alanlarında herhangi bir artış olmaması, oluşacak yapıda her bir bağımsız birim için 1 adet kapalı otopark ihtiyacının karşılanması kaydıyla, meri planda belirtilen kat adedine 2 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir 21.02.2017 T.T<br><br>Arsa Sahibi %32 - Müteahhit %68 | |
| 1.6. Emsale Göre İnşaat Alanı (m²) | | 14.325 | | |
| 1.6.1. Satın Alınan Arsanın Emsale Göre İnşaat Alanı | | 0 | | |
| 1.6.2. Kat Karşılığına Tabi Arsanın Emsale Göre İnşaat Alanı | | 14.325 | | |
| 1.7. Toplam İnşaat Alanı (m²) | 0% | 22.873 | | |
| 1.7.1. Satın Alınan Arsanın Toplam İnşaat Alanı | | 0 | | |
| 1.7.2. Kat Karşılığına Tabi Arsanın Toplam İnşaat Alanı | | 22.873 | | |
| 1.8. Satılabilir İnşaat Alanı (m²) | 0% | 14.500 | | |
| 1.8.1. Satın Alınan Arsanın Satılabilir İnşaat Alanı | | 0 | | |
| 1.8.2. Kat Karşılığına Tabi Arsanın Satılabilir İnşaat Alanı | | 14.500 | | |

| | | |
|---|---|---|
| **2. Toplam Yatırım Maliyeti** | | **315.821.010,55 $** |
| **2.1. Arsa Fiyatı** | | - $ |
| **2.2. Arsa Maliyeti** | | - $ |
| 2.2.1. Birim Fiyatı (m²) | | - $ |
| 2.2.2. Tapu Harcı | 2% | - $ |
| 2.2.3. Emlakçı Komisyonu | | - $ |
| 2.2.4. Plan Harcı | | - $ |
| 2.2.5. Plan Tadilatı Bedeli | | - $ |
| 2.2.6. Kira Yardımı | | - $ |
| 2.2.7. Taşınma Yardımı | 0 | - $ |
| 2.2.8. Diğer Muhtelif Masraflar (İmza Parası, Devir ve Ek komisyonlar) | | - $ |
| **2.3. İnşaat Maliyeti** | | **315.821.010,55 $** |
| 2.3.1. İnşaat Birim Maliyeti (m²) | | 18.027,33 $ |
| 2.3.1.1. Ortak Alan (otopark, sığınak vs.) İnşaat Birim Maliyeti (m²) | | 6.500,00 $ |
| 2.3.2. İnşaat Süresi (Yıl) | | 3,0 |
| **3. Toplam Yatırım Maliyetinin Bugünkü Değeri** | | **315.821.010,55 $** |

| | | A1 | A2 | A3 |
|---|---|---|---|---|
| Ortalama Satış Birim m² Fiyatı | | 58.197,59 $ | 52.377,83 $ | 46.558,07 $ |
| **4. Beklenen Satış Fiyatı (m²) (Konut)** | 90% | 13.067,50<br>**58.000,00 $** | **52.200,00 $** | **46.400,00 $** |
| **4.1. Beklenen Satış Fiyatı (m²) (Ofis)** | 0% | 0,00<br>- $ | - $ | - $ |
| **4.2. Beklenen Satış Fiyatı (m²) (Dükkan)** | 10% | 1.432,51<br>**60.000,00 $** | **54.000,00 $** | **48.000,00 $** |
| **4.3. Beklenen Satış Fiyatı (m²) (Dükkan - Depo Alanı)** | | 0,00<br>- $ | - $ | - $ |
| 5. Proje Toplam Ciro (KDV Hariç) | | 843.865.010,00 $ | 759.478.509,00 $ | 675.092.008,00 $ |
| 5.1. KDV (Toplam) | | - $ | - $ | - $ |
| 5.2. Kurumlar Vergisi | 0% | - $ | - $ | - $ |
| 5.3. KDV Alacağı | 1 | | | - $ |
| **5.4. Net Ciro** | | **843.865.010,00 $** | **759.478.509,00 $** | **675.092.008,00 $** |
| 5.5. Kar | | 528.043.999,45 $ | 443.657.498,45 $ | 359.270.997,45 $ |
| **5.6. Kar /Toplam Yatırım Maliyeti** | | **167%** | **140%** | **114%** |
| Yüklenici Ciro Miktarı (KDV Hariç) | | 573.828.206,80 $ | 516.445.386,12 $ | 459.062.565,44 $ |
| Yüklenici KDV Miktarı | | - $ | - $ | - $ |
| Kurumlar Vergisi | 0% | - $ | - $ | - $ |
| Yüklenici KDV Alacağı | 1 | | | - $ |
| **Yüklenici Net Ciro** | | **573.828.206,80 $** | **516.445.386,12 $** | **459.062.565,44 $** |
| Yüklenici Kar | | 258.007.196,25 $ | 200.624.375,57 $ | 143.241.554,89 $ |
| **Yüklenici Kar/Toplam Yatırım Maliyeti** | | **82%** | **64%** | **45%** |

| | Arsa Sahibine kalan ciro |
|---|---|
| Proje Sonu Arsa Değeri | 270.036.803,20 $ |
| Proje Sonu Arsa m² değeri ($) | 65.232,11 $ |
| Proje Sonu Arsa m² değeri (TL) | 65.232,11 $ |
| Arsanın Bugünkü Değeri (TL) | 157.386.202,20 $ |
| Arsanın Bugünkü Birim m2 Değeri (TL) | 38.019,39 $ |

| | Birim Değer | Birim Maliyet (TL) | Birim Büyüklük (Adet, Değer, m² vs.) | Toplam Değer |
|---|---|---|---|---|
| İNŞAAT FİZİKSEL MALİYETİ (FM) | 0 | - ₺ | 0,00 | 245.195.986,00 ₺ |
| YAPI DENETİM (TM x %1,5(Kat Sayısı %18 KDV)) x 1000TL/M2 (Yapı Sınıfı Birim Maliyeti) | 82,31 ₺ | 82,31 ₺ | 22.873,09 | 1.882.964,57 ₺ |
| TASARIM MALİYETİ (TM x Birim Fiyat) | 100,00 ₺ | 100,00 ₺ | 22.873,09 | 2.287.302,80 ₺ |
| RUHSAT VE RESMİ HARÇ (FM x Birim Değer) | 4% | 1,00 | 9.807.839,44 ₺ | 9.807.839,44 ₺ |
| DAMGA VERGİSİ (FM * Birim Değer) | 1% | 1,00 | 2.451.959,86 ₺ | 2.451.959,86 ₺ |
| YOL YAPIM BEDELİ (Birim x Birim Değer) | 0% | 0% | 245.195.986,00 ₺ | - ₺ |
| PAZARLAMA (FM x %2) | 2,0% | 2,0% | 516.445.386,12 ₺ | 10.328.907,72 ₺ |
| FİNANSMAN (FM x %25 x %10 x Hizmet Süresi) | 8% | 8% | 245.195.986,00 ₺ | 18.389.898,95 ₺ |
| SATIŞ TAPU MASRAFI (FM x Birim Değer) | 2% | 2% | 516.445.386,12 ₺ | 10.328.907,72 ₺ |
| ARSA EMLAK VERGİSİ (Birim Rayiç Değer * Her Arsa Alanı * 0,004 * 2 Yıl) | 26,27 | 26,27 ₺ | 4.139,63 | 108.747,75 ₺ |
| ÖN GÖRÜLEMEYEN MALİYET (Toplam Maliyet x Birim Değer) | 5,0% | 5,0% | 300.781.934,81 ₺ | 15.000.096,74 ₺ |

| | |
|---|---|
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ | 315.821.010,55 ₺ |
| PAÇAL MALİYET (SATILABİLİR ALANINA GÖRE) | 21.780,76 ₺ |
| PAÇAL MALİYET (TOPLAM İNŞAAT ALANINA GÖRE) | 13.807,57 ₺ |
| İNŞAAT FİZİKSEL MALİYETİ (FM) | 10.719,87 ₺ |

| İmar Yapılaşma Şartları | | Ticaret + Konut |
|---|---|---|
| Kaks (emsal kat sayısı) | | 3,46 |
| Taks (teban oturumu kat sayısı) | | 0,50 |
| Yükseklik Bilgisi (Hmaks) | | 6 Kat |
| Arsa alanı | | 4.139,63 |
| Zemin Oturumu | | 2.069,82 |
| Emsal inşaat alanı | | 14.325,05 |
| İmar hakkından doğan ortak alan artış alanı (m²) | 0% | 0,00 |
| Bodrum Kat - İskan Edilebilir Alan (m²) | 0 | 0,00 |

| Toplam Satılabilir Toprak Üstü İnşaat Alanı Dağılımı | | |
|---|---|---|
| Toprak Üstü İnşaat Alanı | | 14.325,05 |
| Konut Alanı | 90% | 12.892,55 |
| Ofis Alanı | 0% | 0,00 |
| Dükkan Alanı | 10% | 1.432,51 |

| Depo Hesabı | | |
|---|---|---|
| Daire Depo Alanı (m²) (Emsal alanın %5 kadar) | 2,00% | 175 |
| Ofis Depo Alanı (m²) (Emsal alanın %5 kadar) | 0,00% | 0 |
| Dükkan Depo Alanı (m²) (Dükkan alanı kadar depo alanı) | | 0 |
| Toplam Depo Alanı (m²) | | 174,95 |

| Sosyal ve Spor Alanı Hesabı | | |
|---|---|---|
| Sosyal Tesis Alanı (m²) | 0,0% | 0 |
| Spor Alanı (m²) | 0,0% | 0 |
| Toplam Depo Alanı (m²) | | 0,00 |

| Toplam Satılabilir Toprak Altı İnşaat Alanı Dağılımı | |
|---|---|
| Toprak Altı İnşaat Alanı | 174,95 |

| Otopark Hesabı | |
|---|---|
| 1 adet Otopark Alanı (m²) | 30,00 |
| Konut otopark ihtiyacı | 172 |
| Ofis otopark ihtiyacı | 0 |
| Dükkan otopark ihtiyacı | 12 |
| Misafir Otopark Adedi | |
| Toplam Otopark Alanı (m²) | 5.508,02 |

| Sığınak Hesabı | | |
|---|---|---|
| Sığınak Alanı (Emsal Alanı * %5) | 10% | 1.432,51 |
| Tesisat Katı | 10% | 1.432,51 |
| Toplam Sığınak Alanı (m²) | | 2.865,01 |

## YÜKLENİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| İşin Adı | İstanbul İli Esenyurt İlçesi Yenimahalle Mahallesi 6257 Ada 11 Parsel | | Toplam İnşaat Alanı (m²) | 14.335,00 |
| Yer | İstanbul/Esenyurt | Yenimahalle | Konut Satışı Gerçekleşmiş Alanların Oranı | 100% |
| İnşaat Ruhsat Türü | Tasarım + İnşaat | | Toplam Satılabilir Alan (m²) | 14.335,00 |
| Ada | 6257 | | | |
| Parsel | 11 | | | |
| Brüt İnşaa Alanı (m²) | 4.179,00 | | 14.11.2018 | 1,0000 x |
| Net İnşaa Alanı (m²) | 4.179,00 | | İlk Yükümlülük Oranı | 100% |
| Emsal | 3,43 | | İlk İnşaa Sahibi Payı | 25% |

| Yükümlülük Toplam Bahçe Dağılımı | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Yıl | Konut | Ofis | Dükkan | Toplam |
| 1 | 10.621.432,00 x | - x | - x | 10.621.432,00 x |
| 2 | 109.675.725,00 x | - x | 10.000.000,00 x | 119.675.725,00 x |
| 3 | 70.011.932,00 x | - x | 11.444.300,70 x | 81.456.232,70 x |
| Yükümlülük Toplam Ciro | | | | 210.753.757,70 x |
| Toplam KDV Tahakkuku | | | | - x |
| Yükümlülük Net Ciro | | | | 180.192.154,70 x |

## YÜKLENİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

| Yükümlülük Bedeli | Bağımsız/Toplam Bağımsız | 1. Yıl (1. Ayın Sonu) | 1. Yıl (2. Ayın Sonu) | 1. Yıl (3. Ayın Sonu) | 1. Yıl (4. Ayın Sonu) | 1. Yıl (5. Ayın Sonu) | 1. Yıl (6. Ayın Sonu) | 1. Yıl (7. Ayın Sonu) | 1. Yıl (8. Ayın Sonu) | 1. Yıl (9. Ayın Sonu) | 1. Yıl (10. Ayın Sonu) | 1. Yıl (11. Ayın Sonu) | 1. Yıl (12. Ayın Sonu) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Konut Satış Oranı (Gerçekleşmiş) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% | 5% | 5% | 100% |
| Konut Satış Oranı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% | 5% | 20% | 20% | 20% | 10% | 10% | 5% | 100% |
| Satılan Konut Adedi | | 0 | 0 | 0 | 0 | 440 | 440 | 880 | 2.200 | 2.200 | 1.100 | 880 | 440 | 8.800 |
| Konut Satış Hasılatı | 10.684.200 x | 10.684.200 x | 10.684.200 x | 10.684.200 x | 10.684.200 x | 43.894.200 x | 43.894.200 x | 87.788.400 x | 219.470.000 x | 219.470.000 x | 109.735.000 x | 87.788.000 x | 43.894.200 x | 1.119.127,4 x |
| Konut Satış Bedeli | | - x | - x | - x | - x | 10.684.200,00 x | 54.578.400,00 x | 142.366.800,00 x | 361.836.800,00 x | 581.306.800,00 x | 691.041.800,00 x | 778.829.800,00 x | 822.723.800,00 x | 822.723.800,00 x |
| Konut KDV Tahakkuku | 1,20 | - x | - x | - x | - x | 2.136.840,00 x | 10.915.680,00 x | 28.473.360,00 x | 72.367.360,00 x | 116.261.360,00 x | 138.208.360,00 x | 155.765.960,00 x | 164.544.760,00 x | 164.544.760,00 x |
| Ofis Satış Payı Oranı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | Toplam |
| Ofis Satış Yüzdesi | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 100% |
| Satılan Ofis Adedi | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ofis Satış Payı | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x |
| Ofis Satış Bedeli | | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x |
| Ofis KDV Tahakkuku | 1,20 | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x |
| Dükkan Satış Payı Oranı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | Toplam |
| Dükkan Satış Yüzdesi | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 33% | 33% | 33% | 100% |
| Satılan Dükkan Adedi | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 144 | 144 | 144 | 432 |
| Dükkan Satış Payı | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 34.945,00 x | 41.377,50 x | 41.377,50 x | 41.377,50 x | 1.446.375,00 x |
| Dükkan Satış Bedeli | | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | 11.792.304,14 x | 14.000.768,40 x | 16.209.232,66 x | 16.209.232,66 x |
| Dükkan KDV Tahakkuku | 1,20 | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | 2.204.928,24 x | 2.177.088,24 x | 2.450.279,88 x | 2.450.279,88 x |

| İnşaat Maliyeti | Bağımsız/Toplam Bağımsız | 1. Yıl (1. Ayın Sonu) | 1. Yıl (2. Ayın Sonu) | 1. Yıl (3. Ayın Sonu) | 1. Yıl (4. Ayın Sonu) | 1. Yıl (5. Ayın Sonu) | 1. Yıl (6. Ayın Sonu) | 1. Yıl (7. Ayın Sonu) | 1. Yıl (8. Ayın Sonu) | 1. Yıl (9. Ayın Sonu) | 1. Yıl (10. Ayın Sonu) | 1. Yıl (11. Ayın Sonu) | 1. Yıl (12. Ayın Sonu) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İNŞAAT İÇİNDE MALİYETLİ İŞLER | 143.134.084,00 x | - x | - x | 16.171.207,00 x | 22.121.108,00 x | 22.121.108,00 x | 24.303.108,00 x | 24.303.108,00 x | 24.303.108,00 x | 24.303.108,00 x | 24.303.108,00 x | 24.775.207,00 x | - x | 243.195.565,00 x |
| İNŞAİ İŞLER TOPLAMI (İnşaat Sözleşme Bedeli) | 1.980.534,22 x | - x | - x | 397.396,00 x | 589.733,40 x | 589.733,40 x | 588.232,40 x | 588.232,40 x | 588.232,40 x | 588.232,40 x | 588.232,40 x | 397.396,00 x | - x | 7.802.340,82 x |
| | | 10% | 10% | 10% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| TAMAM İNŞAİ İŞLER (İnşaat Maliyeti) | 3.267.300,00 x | 326.730,00 x | 326.730,00 x | 326.730,00 x | 326.730,00 x | 0,00 x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | 3.267.300,00 x |
| | | 0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| İNŞAİ İŞLER TOPLAMI (İnşaat Maliyeti) | 9.807.900,00 x | - x | 9.807.900,00 x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | 9.807.900,00 x |
| İnşaat Maliyeti Toplamı (İnşaat Bedeli) | 9.807.900,00 x | - x | 9.807.900,00 x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | 9.807.900,00 x |
| | | 0% | 0% | 0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| TOPLAMAM İNŞAİ İŞLER | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x |
| | | 0% | 0% | 0% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 100% |
| TAMAMLANAN İŞLER (İş İlerleme Oranı) | 10.339.907,73 x | - x | - x | 616.126,00 x | 910.463,78 x | 1.021.830,77 x | 1.022.930,77 x | 1.022.930,77 x | 1.022.930,77 x | 1.022.930,77 x | 1.022.930,77 x | 1.349.326,14 x | 1.691.888,77 x | 10.339.907,73 x |
| | | 10% | 0% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 100% |
| TAMAMLANAN İŞLER (İş İlerleme Oranı) | 10.339.907,73 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 10.339.907,73 x |
| | | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| İŞİN İLERLEME ORANI (İş İlerleme Oranı) | 10.339.907,73 x | - x | - x | - x | - x | 910.463,78 x | 889.133,78 x | 889.133,78 x | 889.133,78 x | 889.133,78 x | 889.133,78 x | 889.133,78 x | 889.133,78 x | 10.339.907,73 x |
| | | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 100% |
| Ön Ödemelerden Mahsup Edilecek (Toplam Maliyete Göre Oran) | 10.339.907,73 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 1.033.990,77 x | 753.054,79 x | 1.033.990,77 x | 753.054,79 x | 1.033.990,77 x | 753.054,79 x | 1.033.990,77 x | 753.054,79 x | 1.033.990,77 x | 11.033.990,77 x |
| **Toplam İnşaat Toplam Maliyeti** | 23.147.100,18 x | 9.293.409,45 x | 23.219.206,23 x | 42.294.206,23 x | 27.800.202,18 x | 28.300.854,94 x | 28.025.004,07 x | 28.401.049,01 x | 28.677.206,75 x | 28.701.982,00 x | 29.006.948,99 x | 31.296.900,38 x | 5.368.688,74 x | 323.917.410,18 x |
| İnşaat KDV Bedeli | 1,20 | 111.518,74 x | 111.742,23 x | 1.294.828,02 x | 1.000.224,45 x | 1.000.224,45 x | 1.000.224,45 x | 1.000.224,45 x | 1.000.224,45 x | 1.000.224,45 x | 1.000.224,45 x | 1.000.224,45 x | 107.368,14 x | 11.014.000,00 x |

| | 14.11.2021 | 14.12.2021 | 14.01.2022 | 14.02.2022 | 14.03.2022 | 14.04.2022 | 14.05.2022 | 14.06.2022 | 14.07.2022 | 14.08.2022 | 14.09.2022 | 14.10.2022 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **YÜKLENİCİ TOPLAM SATIŞ GELİRİ (Kdv Dahil)** | - x | - x | - x | - x | 30.625.432,91 x | 31.498.475,00 x | 44.176.916,38 x | 119.705.795,61 x | 139.004.800,05 x | 58.413.051,76 x | 57.203.998,25 x | 44.245.824,84 x | 590.202.754,70 x |
| **TOPLAM MALİYET (Kdv Dahil)** | 9.141.435,45 x | 23.218.206,23 x | 41.294.202,84 x | 27.800.202,18 x | 28.300.854,94 x | 28.025.004,07 x | 28.401.049,01 x | 28.677.206,75 x | 28.701.982,00 x | 29.006.948,99 x | 31.296.900,38 x | 5.368.688,74 x | 323.917.410,18 x |
| **PROJE SÜRESİ İçerisindeki NAKİT AKIŞI (Vergi Öncesi)** | 6.141.435,45 x | 23.218.206,23 x | 41.294.202,84 x | 27.800.202,18 x | 2.325.421,04 x | -6.473.916,17 x | 15.775.867,37 x | 91.028.588,86 x | 110.303.818,05 x | 29.406.903,77 x | 25.907.098,87 x | 38.877.136,10 x | 266.284.344,52 x |
| **YÜKLENİCİ TOPLAM SATIŞ GELİRİ (Kdv Hariç)** | - x | - x | - x | - x | 30.625.432,91 x | 31.498.475,00 x | 44.176.916,38 x | 119.705.795,61 x | 139.004.800,05 x | 58.413.051,76 x | 57.203.998,25 x | 44.245.824,84 x | 590.202.754,70 x |
| **TOPLAM MALİYET (Kdv Hariç)** | 4.851.338,79 x | 21.157.849,24 x | 35.479.594,21 x | 23.910.299,79 x | 21.172.499,52 x | 21.098.449,62 x | 25.478.314,76 x | 25.844.342,88 x | 27.774.400,55 x | 25.435.769,14 x | 27.499.534,71 x | 5.068.127,13 x | 276.302.915,09 x |
| **YÜKLENİCİ KURUMLAR VERGİSİNİ TABİ KARI** | 4.851.338,79 x | 21.157.849,24 x | 35.479.594,21 x | 23.910.299,79 x | 4.058.216,63 x | 2.984.711,11 x | 17.265.186,58 x | 90.689.415,86 x | 99.926.192,18 x | 58.366.950,61 x | 26.899.417,54 x | 38.336.243,94 x | 280.299.839,61 x |
| Kurumlar Vergisi | 0% | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x | - x |
| **VERGİ SONRASI NET NAKİT AKIŞI** | - 4.851.338,79 x | 21.157.849,24 x | 35.479.594,21 x | 23.910.299,79 x | 4.058.216,63 x | 2.984.711,11 x | 17.265.186,58 x | 90.689.415,86 x | 99.926.192,18 x | 58.366.950,61 x | 26.899.417,54 x | 38.336.243,94 x | 280.299.839,61 x |
| Indirgenmiş Vergi Oranı | 25% | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Yüklenici E.V. | [illegible] |
| Toplam Maliyet | [illegible] |
| Proje Bazlı İndirgenmiş Nakit Akımı (Vergi Dahil) | [illegible] |
| İndirgenmiş Nakit Akımı (Vergi Hariç) | [illegible] |
| Yüklenici Proje Karı | [illegible] |
| Yüklenici Proje Toplam Maliyete Göre Karlılık Oranı | [illegible] |
| Yüklenici Proje Kaç Yılda Kendini Ödüyor (Sermaye Geri Dönüş Süresi) | [illegible] |
| Karlılık Oranı | [illegible] |

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun ve orta-üst sınıf olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %25,00 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İnşaat işlerinin nitelikli inşaat malzemeleri ile yapılacağı varsayılmıştır.
- Satış - pazarlama sürecindeki giderlerin müteahhit tarafından karşılanacağı varsayılmıştır.

**Sonuç;**
Taşınmaz için yapılan proje geliştirme çalışması sonucunda 6373 ada 21 nolu parselin arsa birim değerinin yaklaşık **38.000 TL/m²** olabileceği tespit edilmiştir. Buna göre arsanın tamamının değeri net alan üzerinden yaklaşık **157.385.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kat karşılığı oranı %32 olarak hesaplanmıştır.

<u>6372 ada 25 parsel:</u>
Değerleme konusu arsa ile ilgili düzenlenen net bugünkü değer ve iç verimlilik oranlarını içermektedir. Bölge için geliştirilen ticari nitelikte dükkân ve konuttan oluşan proje dikkate alınarak kurgulanmıştır. Bu senaryoda getirilen fonksiyonların, tüm satılabilir yapı alanlarına oranı; mağazalar için %10, ofis alanları için %90 olarak dağıtılmıştır. Kat karşılığı oranı %32 olarak uygulanmıştır.

*15.09.2022 tarihli imar durumunda bulunan aşağıdaki palan notuna göre hesaplanmıştır.*

Sancaktepe İlçesi sınırları içerisinde 17.02.2014 t.t.li imar planları sınırları dışında kalan planlı alanlarda yer alan parsellerin tevhit edilerek 800 m² ve üzeri yeni parseller oluşması durumunda her bir parselin tevhid işlemi öncesinde meri imar planı ve yönetmeliklere göre mevcut hakları korunarak iskan edilebilir inşaat alanlarında herhangi bir artış olmaması, oluşacak yapıda her bir bağımsız birim için 1 adet kapalı otopark ihtiyacının karşılanması kaydıyla, meri planda belirtilen kat adedine 2 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. 21.02.2017 T.T.

Emsale İnşaat Alanı: 10.312,87 m2,
Satılabilir İnşaat Alanı: 10.312,87m2
Toplam İnşaat Alanı: 15.234 m2

[illegible]
Der Tel: [illegible]
Fevzi Çakmak Mah. No: 178 [illegible]
Tel: +90 216 336 36 85
Fax: +90 216 336 36 87
varlik@varlikdd.com

VARLIK DEĞERLEME

| İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi 6372 Ada 25 Parsel | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Emsal Alanına Göre Fizibilite | | Ada | Parsel | İl |
| 1. Arsa Bilgileri | | 6372 | 25 | İstanbul |
| 1.1. Brüt Alan (m²) | | 3.151,81 | İlçe | M/K |
| 1.2. Terk Miktarı (m²) | 0% | 0,00 | Sancaktepe | Samandıra |
| 1.3. Net İmar Alanı (m²) | | 3.151,81 | Konut Alanı | Ticari Alan |
| 1.4. Emsal | | 3,27 | 9.281,58 | 1.031,29 |
| 1.5. İmar Durumu | | Ticaret + Konut | Satılabilir Alan | Ortak Alan (otopark vs.) |
| 1.6. Emsale Göre İnşaat Alanı (m²) | | 10.312,87 | 10.312,87 | 4.921,57 |
| 1.7. Toplam İnşaat Alanı (m²) | 0% | 15.234,44 | TK4 Alanı - Sancaktepe İlçesi sınırları içerisinde 17.02.2014 t.t.li imar planları sınırları dışında kalan planlı alanlarda yer alan parsellerin tevhit edilerek 800 m² ve üzeri yeni parseller oluşması durumunda her bir parselin tevhid işlemi öncesinde meri imar planı ve yönetmeliklere göre mevcut hakları korunarak ikiye edilebilir inşaat alanlarında herhangi bir artış olmaması, oluşacak yapıda her bir bağımsız birim için 1 adet kapalı otopark ihtiyacının karşılanması kaydıyla, meri planda belirtilen kat adedine 2 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. 21.02.2017 T.T. Arsa Sahibi %32 - Müteahhit %68 | |
| 1.8. Satılabilir İnşaat Alanı (m²) | 0% | 10.312,87 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 2. Toplam Yatırım Maliyeti | | 216.858.075,93 ₺ |
| 2.3. İnşaat Maliyeti | | 216.858.075,93 ₺ |
| 2.3.1. İnşaat Birim Maliyeti (m²) | | 17.925,94 ₺ |
| 2.3.1.1. Ortak Alan (otopark, sığınak vs.) İnşaat Birim Maliyeti (m²) | | 6.500,00 ₺ |
| 2.3.2. İnşaat Süresi (Yıl) | 3,0 | |
| 3. Toplam Yatırım Maliyetinin Bugünkü | | 216.858.075,93 ₺ |
| | A2 | |
| Ortalama Satış Birim m² Fiyatı | | 50.580,00 ₺ |
| 4. Beklenen Satış Fiyatı (m²) (Konut) | 90% | 9.281,58 |
| | | 50.400,00 ₺ |
| 4.1. Beklenen Satış Fiyatı (m²) (Ofis) | 0% | 0,00 |
| | | - ₺ |
| 4.2. Beklenen Satış Fiyatı (m²) (Dükkan) | 10% | 1.031,29 |
| | | 52.200,00 ₺ |
| 4.3. Beklenen Satış Fiyatı (m²) (Dükkan - Depo Alanı) | | 0,00 |
| | | 13.050,00 ₺ |
| 5. Proje Toplam Ciro (KDV Hariç) | | 521.624.964,60 ₺ |
| 5.4. Net Ciro | | 521.624.964,60 ₺ |
| 5.5. Kar | | 304.766.888,67 ₺ |
| 5.6. Kar /Toplam Yatırım Maliyeti | 141% | |
| Yüklenici Net Ciro | | 354.704.975,93 ₺ |
| Yüklenici Kar | | 137.846.900,00 ₺ |
| Yüklenici Kar/Toplam Yatırım Maliyeti | 64% | |

| | Arsa Sahibine kalan ciro |
|---|---|
| Proje Sonu Arsa Değeri | 105.466.654,08 ₺ |
| Proje Sonu Arsa m² değeri (TL) | 58.844,49 ₺ |
| Arsanın Bugünkü Değeri (TL) | 108.081.959,26 ₺ |
| Arsanın Bugünkü Birim m2 Değeri (TL) | 34.292,03 ₺ |

| | Birim Değer | Birim Maliyet (TL) | Birim Büyüklük (Adet, Değer, m² vs.) | Toplam Değer |
|---|---|---|---|---|
| İNŞAAT FİZİKSEL MALİYETİ (BM) | 0 | - ₺ | 0,00 | 168.429.501,10 ₺ |
| YAPI DENETİM (TK x %1,8 (Kat Sayısı % 18 KDV) x 1993TL/M2 (Toplam Sabit Birim Maliyeti)) | 82,31 ₺ | 82,31 ₺ | 15.234,44 | 1.253.870,91 ₺ |
| TASARIM MALİYETİ (TK x Birim Fiyat) | 100,00 ₺ | 100,00 ₺ | 15.234,44 | 1.523.444,40 ₺ |
| RUHSAT VE RESMİ HARÇ (BM x Birim Değer) | 4% | 1,00 | 6.737.180,04 ₺ | 6.737.180,04 ₺ |
| DAMGA VERGİSİ (BM x Birim Değer) | 1% | 1,00 | 1.684.295,01 ₺ | 1.684.295,01 ₺ |
| YOL YAPIM BEDELİ (BM x Birim Değer) | 0% | 0% | 168.429.501,10 ₺ | - ₺ |
| PAZARLAMA (BM x %2) | 2,0% | 2,0% | 354.704.975,93 ₺ | 7.094.099,52 ₺ |
| FİNANSMAN (BM x %25 x %10 x PROJE SÜRESİ) | 8% | 8% | 168.429.501,10 ₺ | 12.632.212,58 ₺ |
| SATIŞ TAPU MASRAFI (BM x Birim Değer) | 2% | 2% | 354.704.975,93 ₺ | 7.094.099,52 ₺ |
| ARSA EMLAK VERGİSİ (Birim Rak. Değeri * Net Arsa Alanı * 0,0006 * 2 Yıl) | 26,27 | 26,27 ₺ | 3.151,81 | 82.797,80 ₺ |
| ÖN GÖRÜLEMEYEN MALİYET (Toplam Maliyet x Birim Değer) | 5,0% | 5,0% | 206.581.500,88 ₺ | 10.329.075,04 ₺ |

[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

| | |
|---|---|
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ | 216.858.075,93 ₺ |
| PAÇAL MALİYET (SATILABİLİR ALANINA GÖRE) | 21.027,91 ₺ |
| PAÇAL MALİYET (TOPLAM İNŞAAT ALANINA GÖRE) | 14.234,72 ₺ |
| İNŞAAT FİZİKSEL MALİYETİ (FM) | 11.055,84 ₺ |

| İmar Yapılaşma Şartları | | Ticaret + Konut |
|---|---|---|
| Kaks (emsal kat sayısı) | | 3,27 |
| Taks (taban oturumu kat sayısı) | | 0,50 |
| Yükseklik Bilgisi (Hmaks) | | 6 Kat |
| Arsa alanı | | 3.151,81 |
| Zemin Oturumu | | 1.575,91 |
| Emsal inşaat alanı | | 10.312,87 |
| İmar hakkından doğan ortak alan artış alanı (m²) | 0% | 0,00 |
| Bodrum Kat - İskan Edilebilir Alan (m²) | 0 | 0,00 |

| Toplam Satılabilir Toprak Üstü İnşaat Alanı Dağılımı | | |
|---|---|---|
| Toprak Üstü İnşaat Alanı | | 10.312,87 |
| Konut Alanı | 90% | 9.281,58 |
| Ofis Alanı | 0% | 0,00 |
| Dükkan Alanı | 10% | 1.031,29 |

| Depo Hesabı | | |
|---|---|---|
| Daire Depo Alanı (m²) (Emsal alanın %5 kadar) | 0,00% | 0 |
| Ofis Depo Alanı (m²) (Emsal alanın %5 kadar) | 0,00% | 0 |
| Dükkan Depo Alanı (m²) (Dükkan alanı kadar depo alanı) | | 0 |
| Toplam Depo Alanı (m²) | | 0,00 |

| Sosyal ve Spor Alanı Hesabı | | |
|---|---|---|
| Sosyal Tesis Alanı (m²) | 0,0% | 0 |
| Spor Alanı (m²) | 0,0% | 0 |
| Toplam Depo Alanı (m²) | | 0,00 |

| Toplam Satılabilir Toprak Altı İnşaat Alanı Dağılımı | |
|---|---|
| Toprak Altı İnşaat Alanı | 0,00 |

| Otopark Hesabı | |
|---|---|
| 1 adet Otopark Alanı (m²) | 30,00 |
| Konut otopark ihtiyacı | 95 |
| Ofis otopark ihtiyacı | 0 |
| Dükkan otopark ihtiyacı | 0 |
| Misafir Otopark Adedi | 0 |
| Toplam Otopark Alanı (m²) | 2.859,00 |

| Sığınak Hesabı | | |
|---|---|---|
| Sığınak Alanı (Emsal Alanı * %5) | 10% | 1.031,29 |
| Tesisat Katı | 10% | 1.031,29 |
| Toplam Sığınak Alanı (m²) | | 2.062,57 |

## YÜKLENİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

| | | | |
|---|---|---|---|
| İşin Adı | Yenimahalle İlçesi Cafer Kocatepe Mahallesi 8113 Ada 26 Parsel | Toplam Emsal Alanı (m²) | 10.112,0 |
| Yer | Çankırı Yolu / Ankara | Emsal Üzerindeki Satılabilir Alan Net Oranı | 100% |
| İmar Statüsü | Ticaret + Konut | Toplam Satılabilir Alan (m²) | 10.112,0 |
| Ada | 8113 | | |
| Parsel | 26 | | |
| Brüt Arsa Alanı (m²) | 3.370,00 | 10.112,0 m² | 3,000 m² |
| Net Arsa Alanı (m²) | 3.370,00 | Bir Yüklenici Payı | 100% |
| KAKS | 3,00 | Bir Arsa Sahibi Payı | 0% |

| Yüklenici Toplam Satış Geliri | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Yıl | Konut | KDV | Ticaret | Toplam |
| 1 | 14.279.984,80 ₺ | - ₺ | - ₺ | 14.279.984,80 ₺ |
| 2 | 273.134.952,76 ₺ | - ₺ | 18.906.108,11 ₺ | 292.041.060,86 ₺ |
| 3 | 52.124.375,00 ₺ | - ₺ | 19.398.181,04 ₺ | 71.522.556,04 ₺ |
| Yüklenici Toplam Ciro | | | | 364.079.596,61 ₺ |
| Toplam KDV Ödemesi | | | | - ₺ |
| Yüklenici Net Ciro | | | | 364.079.596,61 ₺ |

### YÜKLENİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

| Yüklenici Gelirleri | Başlangıç/Toplam Değer | 1. Yıl (1. Ayın Sonu) | 2. Yıl (2. Ayın Sonu) | 3. Yıl (3. Ayın Sonu) | 4. Yıl (4. Ayın Sonu) | 5. Yıl (5. Ayın Sonu) | 6. Yıl (6. Ayın Sonu) | 7. Yıl (7. Ayın Sonu) | 8. Yıl (8. Ayın Sonu) | 9. Yıl (9. Ayın Sonu) | 10. Yıl (10. Ayın Sonu) | 11. Yıl (11. Ayın Sonu) | 12. Yıl (12. Ayın Sonu) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Konut Satış Toplam Artışı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | Toplam |
| Konut Satış Miktarı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| Satılan Konut Adedi | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Konut Satış Fiyatı | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ | 15.248,80 ₺ |
| Konut Satış Geliri | | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 16.278.800,00 ₺ | 16.707.000,00 ₺ | 16.707.000,00 ₺ | 16.707.000,00 ₺ | 16.707.000,00 ₺ | 16.707.000,00 ₺ | 16.707.000,00 ₺ | 16.707.000,00 ₺ | 111.154.800,00 ₺ |
| Konut KDV Ödemesi | 0,00 | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 1.631.897,80 ₺ | 1.675.818,00 ₺ | 1.675.818,00 ₺ | 1.675.818,00 ₺ | 1.675.818,00 ₺ | 1.675.818,00 ₺ | 1.675.818,00 ₺ | 1.675.818,00 ₺ | 11.147.494,00 ₺ |
| Ofis Satış Fiyatı Artışı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | Toplam |
| Ofis Satış Miktarı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| Satılan Ofis Alanı | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ofis Satış Fiyatı | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ |
| Ofis Satış Geliri | | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ |
| Ofis KDV Ödemesi | 0,00 | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ |
| Ticaret Satış Fiyat Artışı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | Toplam |
| Ticaret Satış Miktarı | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| Satılan Ticaret Alanı | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ticaret Satış Fiyatı | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ | 34.752,00 ₺ |
| Ticaret Satış Geliri | | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 3.200.824,00 ₺ | 3.200.824,00 ₺ | 3.200.824,00 ₺ | 3.200.824,00 ₺ | 19.204.944,00 ₺ |
| Ticaret KDV Ödemesi | 0,00 | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 1.056.272,00 ₺ | 1.056.272,00 ₺ | 1.056.272,00 ₺ | 1.056.272,00 ₺ | 6.337.632,00 ₺ |

| İnşaat Maliyeti | Başlangıç/Toplam Değer | 1. Yıl (1. Ayın Sonu) | 2. Yıl (2. Ayın Sonu) | 3. Yıl (3. Ayın Sonu) | 4. Yıl (4. Ayın Sonu) | 5. Yıl (5. Ayın Sonu) | 6. Yıl (6. Ayın Sonu) | 7. Yıl (7. Ayın Sonu) | 8. Yıl (8. Ayın Sonu) | 9. Yıl (9. Ayın Sonu) | 10. Yıl (10. Ayın Sonu) | 11. Yıl (11. Ayın Sonu) | 12. Yıl (12. Ayın Sonu) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0% | 0% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 0% | 100% |
| İNŞAAT FİİLİ MALİYETİ (BFM) | 148.429.944,44 ₺ | - ₺ | - ₺ | 14.844.995,44 ₺ | 14.844.995,44 ₺ | 14.844.995,44 ₺ | 14.844.995,44 ₺ | 14.844.995,44 ₺ | 14.844.995,44 ₺ | 14.844.995,44 ₺ | 14.844.995,44 ₺ | 14.844.995,44 ₺ | - ₺ | 148.449.944,44 ₺ |
| YAPI DENETİM (Ölçü ve İş Sonu + Yıldız Endeksi + Çevre Sınıf Belge Maliyeti) | 1.010.000,00 ₺ | - ₺ | - ₺ | 100.000,00 ₺ | 101.000,00 ₺ | 101.000,00 ₺ | 101.000,00 ₺ | 101.000,00 ₺ | 101.000,00 ₺ | 101.000,00 ₺ | 101.000,00 ₺ | 101.000,00 ₺ | - ₺ | 1.010.000,00 ₺ |
| | | 10% | 10% | 10% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| TASARIM MALİYETİ (Ön ve Kesin Proje) | 1.525.444,40 ₺ | 152.544,44 ₺ | 152.544,44 ₺ | 152.544,44 ₺ | 152.544,44 ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 1.525.444,44 ₺ |
| | | 0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| BİNA İÇİ VE DIŞINA İLİŞKİN İŞLER (İFİİ + Kesin Projeler) | 6.707.180,04 ₺ | - ₺ | 6.707.180,04 ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 6.707.180,04 ₺ |
| İNŞAİ OLMAYAN İŞLER (Kesin Projeler) | 5.684.795,01 ₺ | - ₺ | 1.684.795,01 ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 1.684.795,01 ₺ |
| | | 0% | 0% | 0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| TİC. Sanat Merkezi (Ön + Kesin Projeler) | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ |
| | | 0% | 0% | 1% | 1% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 100% |
| PAZARLAMA (Web Site) | 7.204.200,11 ₺ | - ₺ | - ₺ | 72.042,00 ₺ | 72.042,00 ₺ | 720.420,01 ₺ | 720.420,01 ₺ | 720.420,01 ₺ | 720.420,01 ₺ | 720.420,01 ₺ | 720.420,01 ₺ | 720.420,01 ₺ | 720.420,01 ₺ | 7.204.200,11 ₺ |
| | | 10% | 0% | 10% | 0% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 100% |
| RUHSAT (İFİİ + İŞİ + İKİLİ + PROJE İZİNİ) | 12.602.351,16 ₺ | 1.260.235,16 ₺ | 757.941,71 ₺ | 1.260.235,16 ₺ | 757.941,71 ₺ | 1.260.235,16 ₺ | 757.941,71 ₺ | 1.260.235,16 ₺ | 757.941,71 ₺ | 1.260.235,16 ₺ | 757.941,71 ₺ | 1.260.235,16 ₺ | 1.260.235,16 ₺ | 12.602.351,16 ₺ |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| GİDİŞ TİPİ KONTROL BİR + Kesin Projeler | 3.346.166,11 ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 334.146,61 ₺ | 334.146,61 ₺ | 334.146,61 ₺ | 334.146,61 ₺ | 334.146,61 ₺ | 334.146,61 ₺ | 334.146,61 ₺ | 334.146,61 ₺ | 3.346.166,11 ₺ |
| | | 10% | 10% | 10% | 0% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 100% |
| İlk Zorunlu Mali Yük (Toplam Maliyet Hesaplanır) | 18.325.315,04 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 1.832.532,50 ₺ | 18.325.315,04 ₺ |
| **Toplam İnşaat Yapım Maliyeti** | 214.472.764,75 ₺ | 3.426.266,50 ₺ | 10.646.761,61 ₺ | 18.191.666,50 ₺ | 16.109.999,20 ₺ | 18.239.287,00 ₺ | 19.204.237,82 ₺ | 19.204.237,82 ₺ | 19.121.222,76 ₺ | 21.772.700,52 ₺ | 20.182.159,31 ₺ | 20.734.457,79 ₺ | 3.025.675,16 ₺ | 214.472.764,75 ₺ |
| Birim Fiyat | 1,28 | 31.736,99 ₺ | 98.606,47 ₺ | 1.972.351,84 ₺ | 2.721.614,40 ₺ | 2.600.605,50 ₺ | 2.750.171,84 ₺ | 2.600.605,50 ₺ | 2.604.605,50 ₺ | 2.604.605,50 ₺ | 2.604.605,50 ₺ | 4.294.355,71 ₺ | 108.151,08 ₺ | 27.208.800,80 ₺ |

| | 14.10.2022 | 14.01.2023 | 14.04.2023 | 14.06.2023 | 14.10.2023 | 14.01.2024 | 14.04.2024 | 14.06.2024 | 14.10.2024 | 14.01.2025 | 14.04.2025 | 14.06.2025 | 14.10.2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **YÜKLENİCİ TOPLAM SATIŞ GELİRİ (Kdv Dahil)** | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 14.279.984,80 ₺ | 14.707.484,40 ₺ | 30.197.962,00 ₺ | 38.015.704,74 ₺ | 85.955.036,17 ₺ | 60.599.212,49 ₺ | 40.295.514,60 ₺ | 20.529.212,26 ₺ | **364.079.896,61 ₺** | |
| **TOPLAM MALİYET (Kdv Dahil)** | 2.809.084,30 ₺ | 10.440.561,97 ₺ | 28.310.406,29 ₺ | 19.130.549,14 ₺ | 20.170.287,60 ₺ | 19.346.287,60 ₺ | 20.908.238,11 ₺ | 20.412.681,78 ₺ | 21.772.700,52 ₺ | 20.182.159,31 ₺ | 20.734.457,79 ₺ | 3.025.675,16 ₺ | **216.972.764,75 ₺** | |
| **PROJE SÜRESİ İÇERİSİNDE BİR NAKİT AKIŞI (Hazırlayan Ödemesi)** | 2.809.084,30 ₺ | 10.440.561,97 ₺ | 28.310.406,29 ₺ | 19.130.549,14 ₺ | 5.890.303,20 ₺ | 4.638.803,20 ₺ | 9.343.083,95 ₺ | 17.602.983,04 ₺ | 64.182.499,75 ₺ | 40.347.052,18 ₺ | 19.561.056,80 ₺ | 17.503.537,10 ₺ | **147.906.841,86 ₺** | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **YÜKLENİCİ TOPLAM SATIŞ GELİRİ (Kdv Hariç)** | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | 14.121.767,13 ₺ | 14.544.888,49 ₺ | 29.897.881,19 ₺ | 37.635.271,02 ₺ | 85.095.085,09 ₺ | 59.953.171,30 ₺ | 39.882.439,27 ₺ | 20.283.511,87 ₺ | **360.796.741,81 ₺** | |
| **TOPLAM MALİYET (Kdv Hariç)** | 2.747.747,86 ₺ | 10.405.723,50 ₺ | 24.182.054,56 ₺ | 16.406.674,43 ₺ | 17.542.682,35 ₺ | 16.549.551,50 ₺ | 18.169.901,60 ₺ | 17.615.712,29 ₺ | 19.076.121,02 ₺ | 17.465.547,80 ₺ | 15.601.502,54 ₺ | 1.287.440,00 ₺ | **189.774.323,84 ₺** | |
| **YÜKLENİCİ KURUMLAR VERGİSİNE TABİ KAR** | - 2.747.747,86 ₺ | 10.405.723,50 ₺ | - 24.182.054,56 ₺ | - 16.406.674,43 ₺ | - 3.420.084,88 ₺ | - 1.997.331,00 ₺ | 11.813.821,11 ₺ | 19.437.554,74 ₺ | 66.019.237,02 ₺ | 40.487.623,50 ₺ | 18.280.936,74 ₺ | 18.995.871,87 ₺ | **171.022.417,97 ₺** | |
| Gelir Vergisi | 0% | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ | - ₺ |
| **VERGİ SONRASI NET NAKİT AKIŞI** | - 2.747.747,86 ₺ | 10.405.723,50 ₺ | - 24.182.054,56 ₺ | - 16.406.674,43 ₺ | - 3.420.084,88 ₺ | - 1.997.331,00 ₺ | 11.813.821,11 ₺ | 19.437.554,74 ₺ | 66.019.237,02 ₺ | 40.487.623,50 ₺ | 18.280.936,74 ₺ | 18.995.871,87 ₺ | **165.025.411,11 ₺** | |
| Enflasyon Sat Oranı | 75% | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| TOPLAM KAT D [illegible] | [illegible] |
| Toplam Maliyet [illegible] | [illegible] |
| Proje Bedelinin Söz Verilen Bankalar Nezdinde Kredi Kısmı | [illegible] |
| Proje İçin Temin Edilen Özkaynak Tutarı [illegible] | [illegible] |
| Toplam Kat Karşılığı Arsa Sahibinin Payına Düşen Kısım | [illegible] |
| Yüklenici Proje Toplam Maliyetine Göre Karlılık Oranı | [illegible] |
| Toplam Proje Bedelinin Arsa Sahibinin Payına Düşen Kısmına Göre Karlılık Oranı | [illegible] |
| Karlılık Oranı | [illegible] |

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun ve orta-üst sınıf olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %25,00 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İnşaat işlerinin nitelikli inşaat malzemeleri ile yapılacağı varsayılmıştır.
- Satış - pazarlama sürecindeki giderlerin müteahhit tarafından karşılanacağı varsayılmıştır.

**Sonuç;**

Taşınmaz için yapılan proje geliştirme çalışması sonucunda 6372 ada 25 nolu parselin arsa birim değerinin yaklaşık **34.292 TL/m²** olabileceği tespit edilmiştir. Buna göre arsanın tamamının değeri terklerden sonra kalan net alan üzerinden yaklaşık **~ 108.080.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kat karşılığı oranı %30 olarak hesaplanmıştır.

## 11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

İlgili Tapu, Kadastro Müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli arsa emsali sayısına sahip olup taşınmaza benzer konumda ve imar koşullarına sahip arsa emsalleri seçilerek ve bölgede yeni inşa edilmiş projelerde konumlu dükkan ve ofis emsallerinden elde edilen birim değer ile parsel için proje geliştirme çalışması yapılmıştır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın bölgede oluşmuş olması, seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olması, aynı zamanda taşınmazın gelir getirebilecek bir mülk olması sebebiyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı yönteminden elde edilen sonuç değer olarak takdir edilmiştir.

Değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi aynı zamanda, proje geliştirme yöntemine göre değer bileşenlerinden olan arsa değerinin tespiti amacı ile kullanılmıştır. Seçilen dükkân ve ofis nitelikli emsallerden indirgeme yapılarak proje geliştirme çalışması yapılmış olup, bu yöntemden çıkan sonucun emsal karşılaştırma yönteminden çıkan sonuca göre daha gerçekçi olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın değer tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemleri birlikte kullanılarak değerleme yapılmıştır. Her iki yöntemden çıkan sonuçlar birbirine yakındır. Bu nedenle değerlemede, emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yönteminden elde edilen sonuçların aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazlar için net arsa alanı üzerinden;

- 6373 ada 21 parsel arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre 115.910.000,00 TL, proje geliştirme yöntemine göre 157.385.000,00 TL çıkmış olup ortalaması olan 136.650.000,00 TL,
- 6372 ada 25 parsel arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre 81.945.000,00 TL, proje geliştirme yöntemine göre 108.080.000,00 TL çıkmış olup ortalaması olan 95.015.000,00 TL, alınarak bu değer üzerinden sonuç kısmında taşınmazların toplam değeri belirtilmiştir.

### 11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 12. SONUÇ

İş bu Rapor; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6373 Ada 21 Parsel ve 6372 Ada 25 Parseller Üzerinde "Arsa" nitelikli Ana Taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi ve **pazar değerinin tespitine** yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen huşular ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

**Değerleme tarihi itibarıyle ve peşin değer esasına göre,**

| ÖZET TABLO (YASAL ve MEVCUT) Kullanılan Yöntemler | | | |
|---|---|---|---|
| Ada / Parsel | Pazar Yaklaşımına Göre Bulunan Toplam Değer | Gelir Yaklaşımına Göre Bulunan Değer | Maliyet Yaklaşımına Göre Bulunan Toplam Değer |
| 6373 Ada 21 Parsel Arsa | 115.910.000,00 ₺ | 157.385.000,00 ₺ | - |
| Ortalama Değer | 136.647.500,00 ₺ | | |
| Yuvarlatılmış Ortalama Değer | 136.650.000,00 ₺ | | |

| ARSA DEĞERİ | | | |
|---|---|---|---|
| | Arsa Alanı(m2) | Arsa Birim Değeri (TL/m²) | Arsa Değeri (TL) |
| 6373 ADA 21 PARSEL ARSA DEĞERİ (TL) | 4.139,63 | 33.010,20 | 136.650.000,00 |
| Arsa Değeri (KDV Hariç) | 136.650.000,00 | Yüz Otuz Altı Milyon Altı Yüz Elli Bin Türk Lirası | |
| Arsa Değeri (KDV Dahil) | 161.247.000,00 | Yüz Altmış Altı Milyon İki Yüz Kırk Yedi Bin Türk Lirası | |

| ÖZET TABLO (YASAL ve MEVCUT) Kullanılan Yöntemler | | | |
|---|---|---|---|
| Ada / Parsel | Pazar Yaklaşımına Göre Bulunan Toplam Değer | Gelir Yaklaşımına Göre Bulunan Değer | Maliyet Yaklaşımına Göre Bulunan Toplam Değer |
| 6372 ADA 25 PARSEL ARSA | 81.945.000,00 ₺ | 108.080.000,00 ₺ | - |
| Ortalama Değer | 95.012.500,00 ₺ | | |
| Yuvarlatılmış Ortalama Değer | 95.015.000,00 ₺ | | |

| ARSA DEĞERİ | | | |
|---|---|---|---|
| | Arsa Alanı(m2) | Arsa Birim Değeri (TL/m²) | Arsa Değeri (TL) |
| 6372 ADA 25 PARSEL ARSA DEĞERİ (TL) | 3.151,81 | 30.146,17 | 95.015.000,00 |
| ARSA DEĞERİ (KDV HARİÇ) - TL | 95.015.000,00 | Doksan Beş Milyon Bin Türk Lirası | |
| ARSA DEĞERİ (KDV DAHİL) - TL | 112.117.700,00 | Yüz On İki Milyon Yüz On Yedi Bin Yedi Yüz Türk Lirası | |

**Sonuç olarak taşınmazların;**
KDV hariç toplam değeri: 231.665.000,00 TL - (İkiYüzOtuzBirMilyonAltıYüzAltmışBeşBinTürkLirası)
KDV dahil toplam değeri: 273.364.700,00 TL – (İkiYüzYetmişÜçMilyonÜçYüzAltmışDörtBinYediYüzTürkLirası)

olarak hesaplanmıştır.

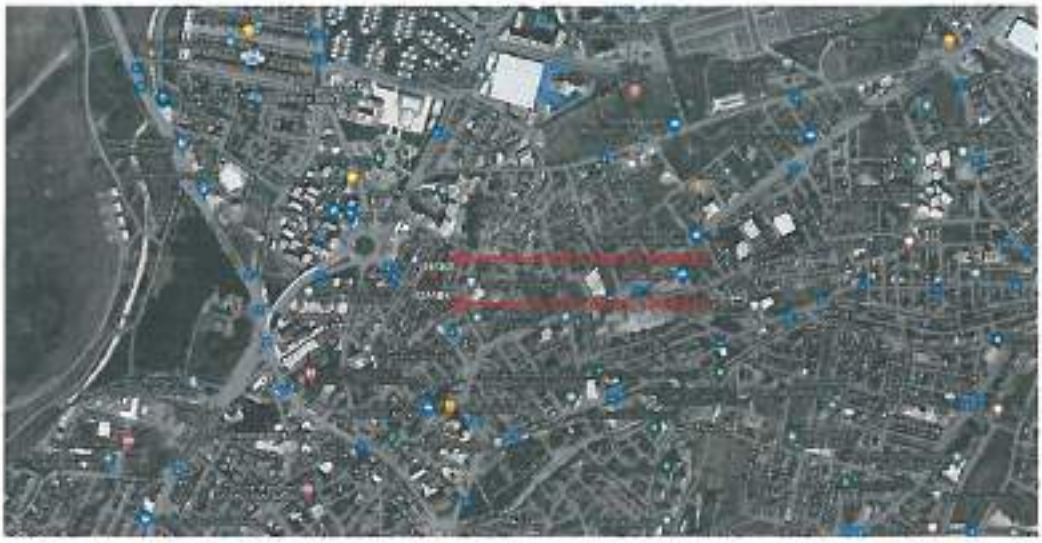
**KDV oranı %18 olarak alınmıştır.**
İşbu değerleme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.
Bilgilerinize Sunulur,
Saygılarımızla.
20 Mart 2023

| Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | |
|---|---|
| Hazırlayan | Kontrol - Onay |
| Recep AKÇA | Mustafa Volkan CANTEKİNLER |
| Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| SPK No: 405081 | SPK No:403847 |
| | VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Altunizade Mah. [illegible] Ekşi İş Merkezi Blok No: 12 D: 2 Üsküdar/İSTANBUL Üsküdar V.D.: 9230482350 |

**Ekler:**
- **Uydu Görünüşleri**
- **Fotoğraflar**
- **Proje Fotoğrafları**
- **Tapu Kayıt Örnekleri**
- **İmar Durum Belgesi**
- **Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri**

## 13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARITASI



[illegible]
Tel: +90 216 [illegible]
Fax: +90 216 [illegible]
[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

## 13.2. FOTOĞRAFLAR

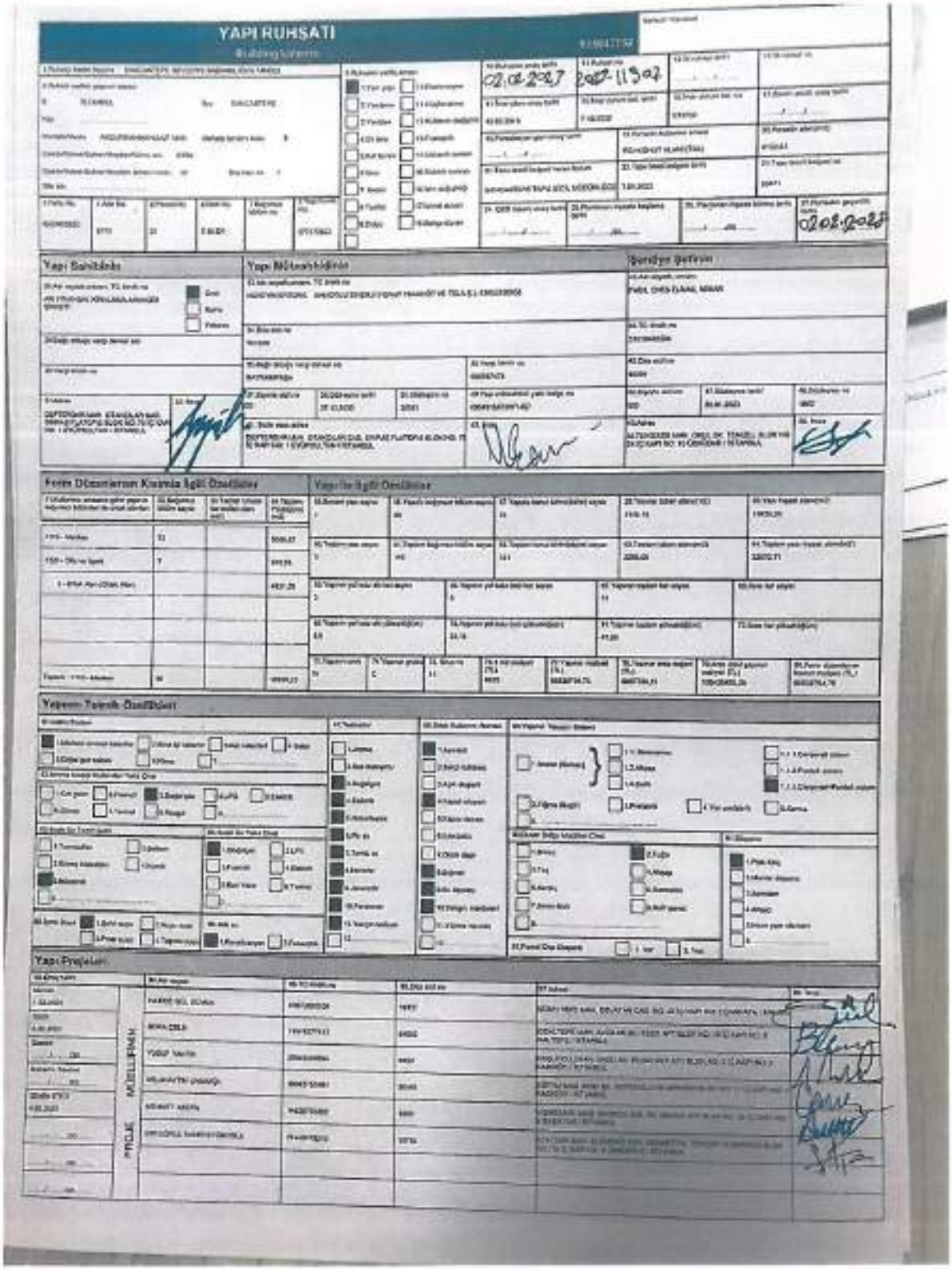
[illegible]

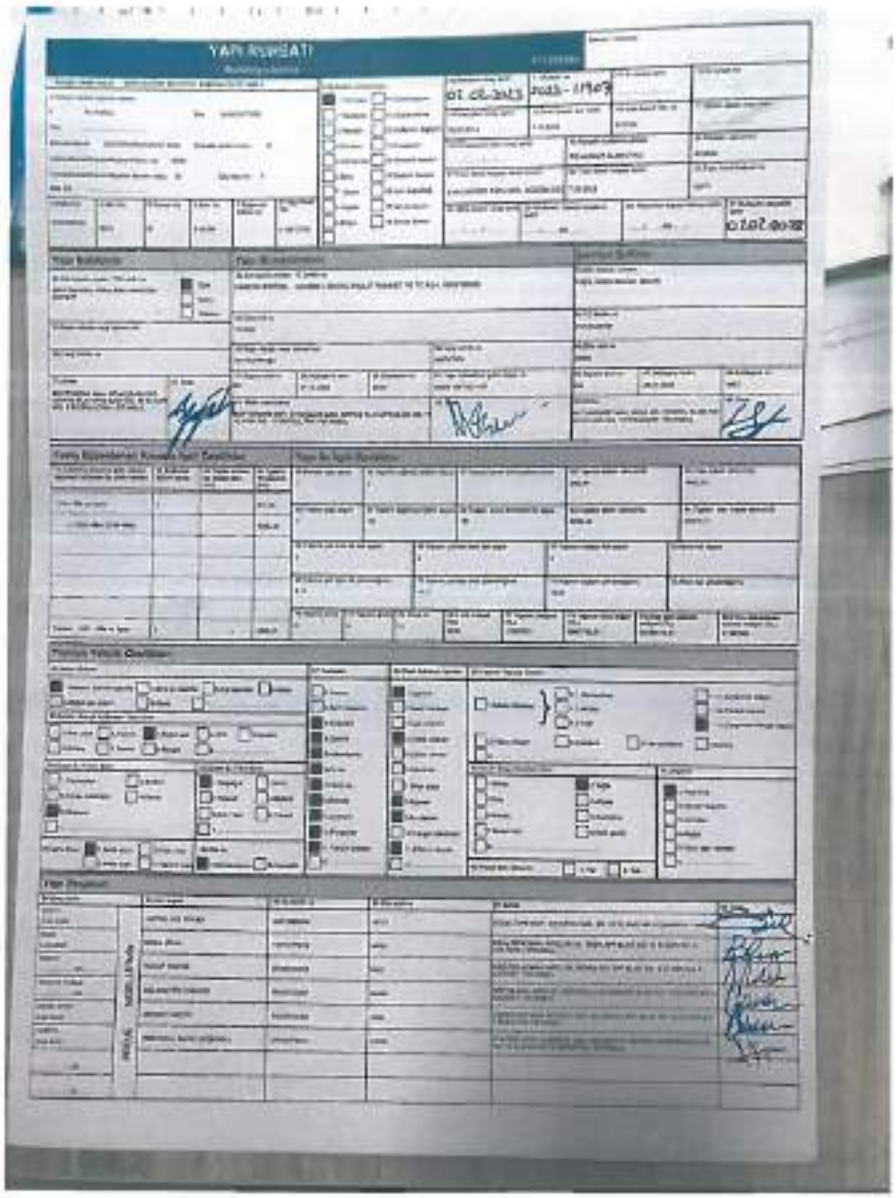
VARLIK DEĞERLEME

[redacted]

VARLIK DEĞERLEME

## 13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI




YAPI RUHSATI

VARLIK DEĞERLEME

# YAPI RUHSATI

Building Licence

02.08.2023 2023-11707

02.02.2022

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Sertifiye Edilen

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Ölçüler

Yan İle İlgili Ölçüler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

[illegible]
[illegible]
[illegible]
Tel: [illegible]
Faks: [illegible]
[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

## 13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detayısı - SBİ yok + Pasif Malikler)**

tk39054

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 437/17 |
| Zemin No | : 1937/202 | Yüzölçüm | : m2 |
| İl/İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş./Niteliği | : |
| Harem Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle/Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt/Sayfa No | : 118/11873 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

**MİLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıraya No | Malik | Edinme Şekli | Hissesi Paydaşı | Mesleği | Edinme Şekli - Tarih - Yev. | Terkin Şekli - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | Tam | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | Tam | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | Tam | [illegible] | [illegible] | Terkin İşlemi [illegible] - [illegible] 00:00:00 - [illegible] |

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar mülk elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saat : 17.02.2023 11:41

1

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detayısı - SBİ yok + Pasif Malikler)**

tk39054

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 437/18 |
| Zemin No | : 1937/203 | Yüzölçüm | : m2 |
| İl/İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Harem Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle/Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt/Sayfa No | : 118/11873 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

**MİLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıraya No | Malik | Edinme Şekli | Hissesi Paydaşı | Mesleği | Edinme Şekli - Tarih - Yev. | Terkin Şekli - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | Tam | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | Tam | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | Satış - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | Tam | [illegible] | [illegible] | Terkin İşlemi [illegible] - [illegible] 00:00:00 - [illegible] |

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar mülk elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saat : [illegible] 11:41

1

VARLIK DEĞERLEME

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - Şİİ yok + Pasif Malikler)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : [illegible] |
| Zemin No | : [illegible] | Yüzölçüm | : m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Zeyniloğlu TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA MAH. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 110 / 1180 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tk39054

**MİLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıraya No | Malik | Ünvanlı No | Hisse Pay/Paydı | Mülkiyet | Edinme Sebebi - Tarih - Ver. | Terkin Sebebi - Tarih - Ver. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | | 1/1 | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | 1/1 | | [illegible] | Satış - 24.10.2021 00:00:00 - 32150 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | 1 | | [illegible] | Satış - 24.10.2021 00:00:00 - 32150 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | 1 | | [illegible] | Satış - 24.10.2021 00:00:00 - 32150 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | 1 | | [illegible] | Satış - 24.10.2021 00:00:00 - 32150 |
| [illegible] | [illegible] | | 1/1 | | [illegible] | [illegible] 00:00:00 - 30411 |

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sabi elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kayıtlara Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:47

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - Şİİ yok + Pasif Malikler)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : [illegible] |
| Zemin No | : [illegible] | Yüzölçüm | : m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Zeyniloğlu TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 110 / 1180 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tk39054

**MİLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıraya No | Malik | Ünvanlı No | Hisse Pay/Paydı | Mülkiyet | Edinme Sebebi - Tarih - Ver. | Terkin Sebebi - Tarih - Ver. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | | 1/1 | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | 1/1 | | [illegible] | Satış - 24.10.2021 00:00:00 - 32150 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | 1 | | [illegible] | Satış - 24.10.2021 00:00:00 - 32150 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | 1 | | [illegible] | Satış - 24.10.2021 00:00:00 - 32150 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | 1 | | [illegible] | Satış - 24.10.2021 00:00:00 - 32150 |
| [illegible] | [illegible] | | 1/1 | | [illegible] | [illegible] 00:00:00 - 30411 |

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sabi elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kayıtlara Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:48

VARLIK DEĞERLEME

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ yok + Pasif Mülkler)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 607/11 |
| Zemin No | : 19371500 | Yüzölçümü | : m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 118 / 11607 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tk39054

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sıralama No | Mülk | Elektriği No | Hissa Payı/Paydı | Mülkiyet | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | Satış - [illegible] - 32950 |
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | Satış - [illegible] - 32950 |
| [illegible] | [illegible] | | | | [illegible] | Satış - [illegible] - 32950 |
| [illegible] | [illegible] | | | | [illegible] | Satış - [illegible] - 32950 |
| [illegible] | [illegible] | | | | [illegible] | Satış - [illegible] - 32950 |
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | Terkin İşlemi (TSBİ) - [illegible] - 30411 |

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan tk39054
Hayder SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:40

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Bahsiler)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 607/11 |
| Zemin No | : 19371500 | Yüzölçümü | : 4.106,60 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : Arsa |
| Kurum Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 203 / 18492 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

tk39054

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sıralama No | Mülk | Elektriği No | Hissa Payı/Paydı | Mülkiyet | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | ABİ İSTANBUL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ | | TAM | [illegible] | [illegible] | - - |

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan tk39054
Hayder SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:40

VARLIK DEĞERLEME

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detayın - ŞİŞ yok + Pasif Malikler)**

tk39054

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 637/33 |
| Zemin No | : 19371384 | Yüzölçümü | : m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş./Yüzölç. | : |
| Mevkii Adı | : Zemin<gt;TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAHABDERA MAH. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 108 / 11865 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

**MİLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıranın No | Malik | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

* Terkin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydın Uygunluğu:
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:32

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detayın - ŞİŞ yok + Pasif Malikler)**

tk39054

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 637/51 |
| Zemin No | : 19371384 | Yüzölçümü | : m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş./Yüzölç. | : |
| Mevkii Adı | : Zemin<gt;TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAHABDERA MAH. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 108 / 11865 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

**MİLKİYET BİLGİLERİ**

| Sıranın No | Malik | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

* Terkin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydın Uygunluğu:
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:32

VARLIK DEĞERLEME

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaysız - Şöhf yok + Pasif Mülkler)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : [illegible] |
| Zemin No | : [illegible] | Yüzölçüm | : m2 |
| İl/İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş.Niteliği | : |
| Mevcut Adı | : Sancaktepe Tbl | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA MAH. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| CİN / Sayfa No | : [illegible] | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tk39054

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sıra No | Malik | Edinildiği Pay | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | [illegible] |

* Terkin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda muhafazadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ -
Kayıtlara Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarih/Saat : 17.02.2023 11:43

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaysız - Şöhf yok + Pasif Mülkler)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 63/235 |
| Zemin No | : 12115487 | Yüzölçüm | : 2.151,01 m2 |
| İl/İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : ARSA |
| Mevcut Adı | : Sancaktepe Tbl | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| CİN / Sayfa No | : 357 / 2441 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

tk39054

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sıra No | Malik | Edinildiği Pay | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | ABU FAHRAZ KİNALAMA KİMYA İNŞ. [illegible] | | TAM | 2.151,01 | Terkin İşlemi (Şöhf) + Satış - 15/05/2022 - 28126 | - - |

* Terkin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda muhafazadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kayıtlara Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarih/Saat : 17.02.2023 11:43

VARLIK DEĞERLEME

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detayın - SBİ yok + Pasif Malikler)

tk39054

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 407/13 |
| Zemin No | : 10371381 | Yüzölçüm | : m2 |
| İl/İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SARAMİŞRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇURUKALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 118 / 11860 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sıranın No | Malik | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:44


## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detayın - SBİ yok + Pasif Malikler)

tk39054

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 407/13 |
| Zemin No | : 10371381 | Yüzölçüm | : m2 |
| İl/İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SARAMİŞRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇURUKALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 118 / 11834 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sıranın No | Malik | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:49

VARLIK DEĞERLEME

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detayın - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 6375/19 |
| Zemin No | : 1937/181 | Yüzölçüm | : m2 |
| İl/İlçe | : İSTANBUL/SAMCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 118 / 11631 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tk39054

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sıranın No | Malik | Ehliyetli No | Hisse Payı/Paydası | Mülkiyetin | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | * | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | * | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | * | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | [illegible] |

* Terkin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:10

1

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detayın - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 6375/18 |
| Zemin No | : 1937/181 | Yüzölçüm | : m2 |
| İl/İlçe | : İSTANBUL/SAMCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 118 / 11662 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tk39054

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sıranın No | Malik | Ehliyetli No | Hisse Payı/Paydası | Mülkiyetin | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | * | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | * | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | * | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | [illegible] |

* Terkin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2023 11:11

1

YARLIK DEĞERLEME

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 4372/10 |
| Zemin No | : 19371303 | Yüzölçüm | : m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 110 / 11604 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tk39054

### MİLKİYET BİLGİLERİ

| Sıraya No | Malik | Kısmi Hiss. | Hisse Paydaşlı | Mirasçıdır | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | [illegible] |

* Tüzel edilen şerhler ve beyanlar sah elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kayıtlı Uygundur.
17.05.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.05.2023 11:12

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 4372/10 |
| Zemin No | : 19371303 | Yüzölçüm | : m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/SANCAKTEPE | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Sancaktepe TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAMANDIRA Mah. | | |
| Mevkii | : ÇUKURALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 110 / 11604 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tk39054

### MİLKİYET BİLGİLERİ

| Sıraya No | Malik | Kısmi Hiss. | Hisse Paydaşlı | Mirasçıdır | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | [illegible] |

* Tüzel edilen şerhler ve beyanlar sah elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kayıtlı Uygundur.
17.05.2023

Rapor Tarihi / Saati : 17.05.2023 11:14

[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - Şİİ yok + Pasif Malikler)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 127/128 |
| Zemin No | : 19011205 | Yüzölçümü | : m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BAHÇELİEVLER | Ana Taş. Niteliği | : |
| Kurum Adı | : Tarafımızca Tfd | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SAHABİYE Mah. | | |
| Mevkii | : ÇİRİLİKALÇAĞI | | |
| Cilt / Sayfa No | : 118 / 11816 | | |
| Kayıt Durum | : Pasif | | |

tK39054

**AÇIKLAYICI BİLGİLERİ**

| Sıralama No | Malik | Uzaklığı No | Hisse Pay/Paydaş | Mükerrer | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | Kalan - [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | TAM | | [illegible] | Satış - 26.10.2011 00:00:00 - 32750 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | Satış - 26.10.2011 00:00:00 - 32750 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | Satış - 26.10.2011 00:00:00 - 32750 |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | | [illegible] | Satış - 26.10.2011 00:00:00 - 32750 |
| [illegible] | [illegible] | | TAM | | [illegible] | Terkin Kaynağı (Tüm) - 1.00.2022 00:00:00 - 20411 |

* Tanzim edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39054
Haydar SAĞDIÇ
Kaydına Uygundur.
17.02.2023

Rapor Tarih / Saati : 17.02.2023 11:31

## 13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ

VARLIK DEĞERLEME

T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : Z-80059122-622.03-72756
Konu : Samandıra 6373 Ada 21 No.lu Parselin Resmi İmar Durumu

07.10.2022

Sayın Ari Finansal Kiralama A. Ş Vekili Irmak Ağaoğlu AKPOLAT
Barbaros Bulvarı Yenikoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : 09.09.2022 tarih ve 49097 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Sancaktepe İlçesi Samandıra 6373 ada 21 no.lu parsele ait Resmi İmar Durum Belgesi talep edilmektedir.

Söz konusu Sancaktepe İlçesi Samandıra 6373 ada 21 no.lu parsele ait Resmi İmar Durum Belgesi yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinizi rica ederim.

Şaban KAPLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: İmar Durum Belgesi

07 10 22

Abdurrahmangazi Mahallesi Sadıkoğlu Caddesi No:2 Sancaktepe/İstanbul
Telefon No: (216)612 33 33 Faks No: (216)620 95 37
e-Posta: bilgi@sancaktepe.bel.tr İnternet Adresi: http://www.sancaktepe.istanbul
Kep Adresi: sancaktepe.bld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ferhat DEMİRALP
Mühendis
Telefon No:

ASANTA
BDP : 318.06

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :
Tarih :
Konu : İmar Durumu

Ad - Soyad : İbrahim Ağaoğlu Akademi
Müdürlük : Ar. Fizibilite Ürünleri Anonim Şirketi

Adres : Abdurrahmangazi Mah. Selma Sok. No 3/11 Sancaktepe/İST
Sancaktepe/İSTANBUL

İlg. 09.08.2022 Tarih ve 49007 sayılı dilekçeye karşılık hazırlanmıştır.

- İmar Durumu ve İmar Planı şartları bilirli İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olmalı, boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yapılacak proje taslağı onaylıdır. İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olduğunda, ilk hali ile iptal edilecektir.
- Projeler mevzuat çerçevesinde 1/50 ölçeğinde proje, statik, mimari, elektrik, su yalıtım projeleri, otopark kroki, kat-kat krokisi, İmar durumu ekleri ve tadilat belgesi eklenecektir.
- Zemin ve Temel Etüdü raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 01.03.2019 tarih ve 30709 sayılı "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı"na göre hazırlanacaktır.
- (Bu İmar Durumu 1 (bir) yıl geçerlidir.)

ÖNLENMİŞ ALAN - (B)

| Plan Tanılı | Uygulama İmar Planı Adı | YAPILAŞMA ŞARTLARI | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/03/2010 | SANCAKTEPE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI | İmza Yüksekliği | PLAN NOTU | İnşaat Nizamı | | AYRIK (KİZ) |
| | | İrtifa Derinliği | PLAN NOTU | T.A.K.S | | 0.50 |
| | | Ön Bahçe | 5.00 M | K.A.K.S | | 1.65 |
| | | Yan Bahçe | YÖNETMELİK | Şart | Cephe | - |
| Ölçeği | 1/1000 | Arka Bahçe | YÖNETMELİK | | Derinlik | - |
| İlçesi | SANCAKTEPE | Kat Adet. Notu | | İmar | Alan | - |
| Bağımsız Adı | SAMANDIRA | İmar Planında Tahsis Edildiği Alan | | | | |
| İdari Mahalle | ABDURRAHMANGAZİ | *TİCARET+ KONUT ALANI(T+Kn) | | | | |
| Cadde/Sokak | ULUS CADDE | | | | | |
| Dış Kapı No | 022A05810 | | | | | İmar Kanunu 23. Maddesi Geçerlidir |

İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur

| Tapu Paftası No | | Harita Çizimi Uygundur | Kontrol Eden | Tasdik Olunur | Onaylayan |
|---|---|---|---|---|---|
| Ada | 6372 | Düzenleyen Raportör | İmar Durum Şefi | İmar ve Şehircilik Müdürü | Teknik İşlerden Yardımcısı |
| Parsel | 21 Cinsi ARSA | Ayşegül KAYMAK KOÇ | F. Feyza DEL BAŞOĞLU | Serhan KAPLAN | Dr. E. Sağlık ELMAS |
| Yüzölçümü | 4136.53 | İmza | İmza | İmza | İmza |
| Tapu Mük. Adı - K.İ.S. No | | | | | |
| SAMANDIRA | | 10.08.2022 | / /20 | / /20 | / /20 |

VARLIK DEĞERLEME

T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

CAMLA BAŞLA

Sayı : E-80059122-622.03-69923
Konu : İMAR DURUM BELGESİ

15.09.2022

Sayın Irmak Ağaoğlu AKBOLAT
Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sok. No:36 Dorphane Beşiktaş/İST.

İlgi : 29.08.2022 tarihli ve 46975 sayılı yazı.

İlgi dilekçede Sancaktepe İlçesi Samandıra 6372 ada 25 No.lu parsele ait Resmi İmar Durum Belgesi talep edilmektedir.

Söz konusu Sancaktepe İlçesi Samandıra 6372 ada 25 No.lu parsele ait Resmi İmar Durum Belgesi yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinizi rica ederim.

Şaban KAPLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: İmar Durum Belgesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: d15f0A7-x112Jfi-gaaRZ5-5K0F0J-225d0m2 Doğrulama Linki: https://belge.sancaktepe.bel.tr/belgedogrulama

Abdurrahmangazi Mahallesi Erdoğan Caddesi No:2 Sancaktepe/İstanbul
Telefon No: (216)622 53 11 Faks No: (216)620 93 37
e-Posta: bilgi@sancaktepe.bel.tr İnternet Adresi: http://www.sancaktepe.istanbul
Kep Adresi: sancaktepe.belediye01.kep.tr

Bilgi için: Ayşegül KAYMAK KOÇ
Mimar
Telefon No:



İŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / Rapor No: 2023DELP00025 / Gizlidir.

[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

#SAYFA

SDP: 310 05

T.C.
SANCAKTEPE
BELDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı
Tarih:
Konu: İmar Durumu

Ad - Soyad: Ari Finansal Kiralama Anonim Şirketi vekili Mehmet Ağaoğlu AKDOLAT
Mülkiyet: Ari Finansal Kiralama Anonim Şirketi

Adres: Barbaros Mahalesi Yenidoğan Sok. No: 36
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi: 29.06.2022 Tarih ve 40071 sayılı dilekçeye karşılık hazırlanmıştır.

- İmar Durumu ve inşaat şartları Mart İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak hazırlanarak aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu de yalnızca proje onayı amaçlıdır. İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde bu bir hak ifade etmez.

- Proje de onaycan esasında İN K T'den onaylı proje; statik, mimari, elektrik, ısı yalıtım projeleri, otopark krokisi, kat-kesit krokisi, taşıma-sıvılaşma rölevesi ve tevdi belgesi eklenecektir.

- Zemin ve temel etüdü raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 01.03.2018 tarih ve 20301 sayılı "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı"na göre hazırlanacaktır.

- (Bu İmar Durumu 1 (bir) yıl geçerlidir.)

ÖNLEKİ ALAN : (0)

* 20.06.2014 Tarih 3242 Sayılı Encümet İmar Komisyonu Müdürlüğü ve Müdürlüğü gereğince
* 21.09.2022 tarihli ve 9 sayılı Aplikasyon Krokisine göre hazırlanmıştır
* 6812 Ada 17 Sa'lı parsele verilen yapı ruhsatını etkisiz 29 nolu parsel Ticari Sıfatlıdır. 1 kişi yüksek yapılamaz
* 6172 ada 29 nolu parsel ada 14, 15, 28, 26 ve 27 nolu parsellere ortak giriş olarak kullanılmış olup Tarlada tevhid ifraz onayı yapılmamış hepsiden bel ediliyor
* 21.1.2003 tarihli dilekçe ile onaylı Mimari Projeye göre yapılmaktadır

* 1.6.2005 tarihli Uygulama İmar Planında belirtilen Konut ve Ticaret, Alışveriş Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (YSA), Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Ulaşım Tesisi, Resmi Binalar, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları ve Otoparklara paşmadan uygulama yapılamaz. (Madde 1)

* Çekme ve gün ışığı şartlarına Çatı arasında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu katlarında ancak ana kullanıcı bağımsız bölümler ile mahdut paşmalar yapılabilir. Bu paşmalar çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla 8 m'ye ulaştığı bağımsız bölümler ana kullanıcı mesleğinin kapladığı alan paşmadık oranının 30 m² olanlar ve olmasınlar ve mçek sayısı 1.00 m'ye yükseltilmesinde şart ile yapılabilir. (Madde 14)

* Planlama alanında uygulama aşamasında parsel sınırında ağaç, taşıt şöyleyeni yapılacak ve bu taşıtı göre mevcut olan ağaç ve ağaç topluluklarını korumaktır. (Madde 15)

* İlan mevcudu paşmış olan yol genişlikleme uygulamaları Ticaret planda yeniden yol genişliği mevcut yeniden yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğini uygulanacak. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan mevcudu ölçü alınacaktır. (Madde 17)

* Konut, Ticaret/Konut ve Ticaret alanlarında yapılacaktır. Ankara yönetmelik ve plan esaslarına göre ticaret ve hizmet gelirleri ve mevcut belediyeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Madde 25)

* İlan parselde farklı fiziki ölçü yapılabilir. Ancak farklılaşan bölümde ulaşım mesafeleri, bir binanın ayrı planda bulunması yasaktır. Mevcutlarının uygulamaları ve ulaşımı (Madde 30)

* Bu plan kapsamında otoparkın nasıl yapılacağı aşağıdaki ile ilgili gayri, nasıl hesaplanılır ve az bir bölümü kat yapılmasına gerekmektedir. (Madde 40)

* Sancaktepe İlçesi mevcut kamusal alanlarda, 17.02.2014 tarih imar planlama esasları dışında kalan plaka alanlarda yer alan parsellerin tevhid edilecek 750 m2 ve üzeri yeni parseller oluşmuş durumunda her bir parsel üç kişi ifraz olunur durumunda mevcut imar planı ve yönetmelikler göre mevcut hakkın kullanarak ulaşım edilebilir inşaat alanlarında bağımsız bir artış olmaksızın, oluşacak yapıda her bir bağımsız birimi için 1 adet kapalı otopark alınmasın karşılanması kaydıyla, mevcut planda belirtilen kat adedine 2 kat daha eklenek uygulama yapılabilir. 21.02.2017 T.T./26.07.2021 T.T.

* Her, eşek ya da hayat yapılarda ön yükseklik mesafesi 3,00m'nin altına düşmemek, şart ile mevcut koşuluda göre uygulama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir. (Madde 42)

| Plan Tarihi | Uygulama İmar Plan Adı | YAPILAŞMA ŞARTLARI | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/03/2010 | SANCAKTEPE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI | Bina Yüksekliği | PLAN NOTU | İnşaat Nizamı | | AYRIK |
| | | Bina Derinliği | PLAN NOTU | T.A.K.S. | | 0.50 |
| | | Ön Bahçe | PLAN NOTU | K.A.K.S. | | 1.65 |
| | | Yan Bahçe | YÖNETMELİK | İfraz Şartları | Cephe | - |
| Ölçeği | 1/1000 | Arka Bahçe | YÖNETMELİK | | Derinlik | - |
| İlçesi | SANCAKTEPE | Kot Alın. Hakkı | | | Alan | - |
| Bölge Adı | SAMANDIRA | İmar Planında Tahsis Edildiği Alan | | | | |
| İsset Mahalle | ABDURRAHMANGAZİ | * TİCARİ + KONUT ALANI (T+K4) | | | | |
| Cadde/Sokak | | | | | | İmar Kanunu 23. Maddesi Gereğidir |
| Ada Parsel No | G22A06B1C | İmar Durum Belgesi İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur | | | | |
| Tapu Pafta No | | Harita Çapına Uygundur | Kontrol Eden | Tasdik Olunur | | Onaylayan |
| Ada | 6372 | Düzenleyen Raportörü | İmar Durum Şef | İmar ve Şehircilik Müdürü | | Teknik Başkan Yardımcısı |
| Parsel | 25 Cinsi ARSA | Ferhat DEMİRALP | Feyza DELİBAŞOĞLU | Şaban KAPLAN | | Dr. E. Sami ELMAS |
| Yüzölçümü | 3151 m² | | | | | |
| Tapu Mah. Adı - K.B.S. No | | 07.07.2022 | /20 | /20 | | /20 |
| SAMANDIRA | | | | | | |

## 13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 15.02.2016 No : 405081

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Recep AKÇA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Taha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

[illegible]

VARLIK DEĞERLEME

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

Tarih : 03.03.2015 No : 403847

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

## Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)