

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ihlas 
Gayrimenkul

**İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE
TİCARET A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ,
686 ADA, 1 PARSEL**

Ocak 2019



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme Ve Ticaret A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	14.12.2018 tarih ve 2018/30 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	12.12.2018 - 692300
RAPORUN KONUSU	:	1/18 Hissenin mülkiyeti İhlas Madencilik Anonim Şirketi'ne ait olan; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Esentepe Mahallesi, 686 ada, 1 numaralı parselde kâin "Bahçeli Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel pazar satış değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	16.01.2019
RAPOR TARİH VE NO.	:	16.01.2019 / 692300
SAHİBİ	:	İhlas Madencilik Anonim Şirketi
HİSSESİ	:	1/18
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için 19.12.2018 tarihinde (saat: 16:45) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden (takbis portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde bulunan takyidatlar raporun "3.3 Maddesinde" belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	:	Eyüpsultan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün imar bilgisi yazısında; Eyüpsultan İlçesi, Esentepe Mahallesi, 686 ada, 1 parsel sayılı yer 19.03.2005 tasdik tarihli, 1/100 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında H:12,50 m, Taks: 0,39 yapılaşma koşullarına sahip konut alanında kalmaktadır. Parselin bir kısmının yolda kaldığı belirtilmiştir.
KISITLILIK HALİ	:	Gayrimenkulün tapu kayıtlarında (İhlas Madencilik Anonim Şirketi Hissesi Üzerinde) Yeditepe Vergi Dairesi lehine Kamu Haczi bulunmakta olup, söz konusu şerh gayrimenkulün devrini kısıtlamaktadır.
DEĞERİ	:	1/18 Hissenin mülkiyeti İhlas Madencilik Anonim Şirketi'ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Esentepe Mahallesi, 686 ada, 1 numaralı parselde kâin "Bahçeli Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı taşınmazın tamamına ve İhlas Madencilik A.Ş.'nin 1/18 Hissesinin değeri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. TAMAMININ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ); 1.650.000.-TL (Birmilyonaltıyüzellibin TürkLirası) Gayrimenkulün İhlas Madencilik A.Ş.'ye ait 1/18 Hissesinin değeri KDV Hariç 91.667.-TL (Doksanbırbinaltıyüzaltmışyedi TürkLirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Nurettin YAĞCI (SPK Lisans No: 402211)
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Bahadır ERDİL (SPK Lisans No:401085)

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2- Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Karşılaştırmalı Satış Analizi) Varsayımları

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



- 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
- 4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Karşılaştırmalı Satış analizi) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Maliyet Yaklaşımı Yöntemi
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18-Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
 - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
 - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri

EK 1

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Tic. A.Ş.'nin 12.12.2018 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.12.2018 tarih, 2018/30 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 16.01.2019 tarihinde, 692300 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine 1/18 Hissesi İhlas Madencilik Anonim Şirketi'ne ait olan ve tapu kütüğünde; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Esentepe Mahallesi, 686 ada, 1 numaralı parselde kâin "Bahçeli Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı ve raporun **3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri** konu başlığı altında tapu kayıt bilgileri verilen ana taşınmazın Arsa + Bina değerinin rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı "Nurettin Yağcı" tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı "Bahadır Erdil" tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Nurettin Yağcı tarafından 24.12.2018 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 16.01.2019 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Esentepe Mahallesi, 686 ada, 1 numaralı parselde kâin "Bahçeli Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz ve üzerinde yer alan binanın, raporun **3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri** konu başlığı altında tapu kayıt bilgileri verilen taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri"dir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

A

B



"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutandır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2018 tarih ve 2018/30 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü Atatürk Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46 ATAŞEHİR / İSTANBUL adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırım ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 94'ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 7 Bölge Müdürlüğüne ulaşmıştır. Ayrıca Trabzon, Diyarbakır ve Konya'da 3 Şubesi bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

(Handwritten signature)

(Handwritten letter B)



Şirket web adresi: <http://www.vakifgd.com.tr>

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Atatürk Mah. Meriç Cad. No:5/46 (34758) Ataşehir/İstanbul

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu; Yenibosna Merkez Mahallesi 29 Ekim Caddesi İhlas Plaza No:11A/11 Bahçelievler/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İhlas Gayrimenkul Proje A.Ş firması için hazırlanmıştır.

Madencilik sektöründe son yıllarda yaşanan büyük iş kazaları, uzun süren bürokratik işlemler, madencilik sektöründe izlenen politikalarındaki belirsizlikler ve aksamalar, buna bağlı olarak maden kanunu ve yönetmeliklerinin uygulanmasında pratikte yaşanan sıkıntılar ve uluslararası emtia piyasalarındaki dalgalı fiyat hareketleri nedeniyle, şirket yönetimi sektörel pozisyonunu yeniden gözden geçirme ve konumlandırma gereği duymuştur.

Bu amaçla yönetim kurulunca, mevcut şirket ana faaliyet konusuna İhlas Grubu'nun uzun yıllardır sürdürdüğü inşaat ve pazarlama faaliyetleri ile stratejik öneme haiz bulunan enerji sektörünün de ilave edilmesi planlanmıştır.

Bu amaçla, yönetim kurulunun 23.12.2016 tarih ve 2016/23 sayılı almış olduğu karar gereği, 14.04.2017 tarihinde yapılan şirket olağan genel kurul toplantısında, unvan değişikliğine gidilmesi ve faaliyetlerin artık "İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş." unvanı ile devam ettirilmesi kararı alınmıştır.

Unvan değişikliğine ilişkin bu karar 20.04.2017 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 26.04.2017 tarih ve 9314 sayılı resmi gazetede ilan edilmek suretiyle şirket unvanı "İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş." olmuştur.

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor 1/18 Hissenin mülkiyeti İhlas Madencilik A.Ş.'ne ait olan ve tapu kütüğünde; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Esentepe Mahallesi, 686 ada, 1 numaralı parselde kâin "Bahçeli Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında "TL" cinsinden nakit veya karşılığı Satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'nin ekte sunulan 19.12.2018 tarihi ile onaylı yazısına istinaden değerlendirme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

Raporumuzda, firma bilgisi dâhilinde binanın iç mahalleri görülmemiş olup, bina dışından inceleme yapılmıştır. Mimari projede belirtilen alanlar dikkate alınarak içinin standart yapılı olduğu kabulü ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

A

B

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli'nin Eyüpsultan İlçesi, Esentepe Mahallesi sınırları dahilinde, Esen Sokağa cepheli konumda konumdaki, 22 kapı numarası ile bina ve arsasıdır. Parsel üzerinde bodrum + zemin + 2 normal katlı mesken amaçlı kullanılan bina yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma tamamlanmıştır. Bölgede eski ve yeni inşa edilmiş 4-5 katlı binalar yer almaktadır. Cadde üzerindeki binaların zemin katlarında ticari faaliyetler gözlemlenmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde, Esentepe Ortaokulu, Şerefiye Cami, Esentepe Mahallesi Muhtarlığı ve Tabya Cami bulunmaktadır. Gayrimenkule ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Yıldız Tabya Alibeyköy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım imkanları iyidir. Kuş uçuşu olarak Eyüpsultan Belediyesi'ne yaklaşık 2,5 km, Eyüpsultan Kaymakamlığına yaklaşık 2,3 km mesafededir.

KROKİ:**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

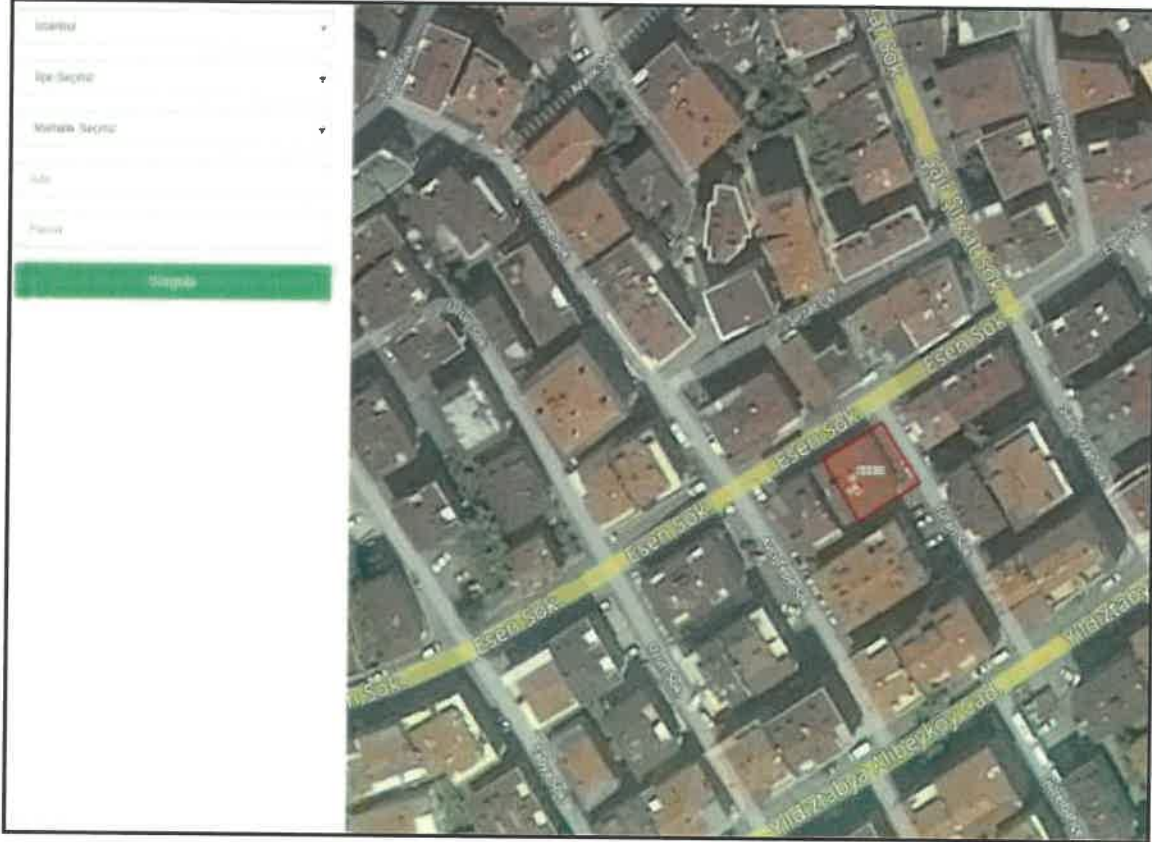
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

A

B

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi	Esentepe
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	686
Parsel No	1
Yüzölçümü (m²)	251,00
Ana Gayrimenkul Niteliği	Bahçeli Kargir Ev
Sahibi	Tablo 1
Hissesi	Tablo 1
Edinme Sebebi	Tablo 1
Cilt No	10
Sayfa No	964
Tapu Tarihi	Tablo 1
Yevmiye No	Tablo 1

Tablo 1

Sıra No	Malikler	Hisse	Edinim Sebebi	Tapu Tarihi	Yevmiye
1	Serpil Dinçbay: Hüsnü Kızı	250/2250	Satış	16.04.1999	1524
2	Metin Çelikcan: Hüsnü Oğlu	250/2250	Satış	16.04.1999	1524
3	Erkut Çelikcan: Coşkun Oğlu	125/2250	Satış	16.04.1999	1524
4	Aykut Çelikcan: Coşkun Oğlu	125/2250	Satış	16.04.1999	1524
5	Feryaz Şimşek: Davut Kızı	225/2250	Satış	22.04.1999	1641
6	Özcan Akadal: İsmail Oğlu	125/2250	Satış	09.11.1999	4970
7	Ramazan Okutan: Şevket Oğlu	125/2550	Satış	01.03.2000	969
8	Vahide Çelikcan: Süleyman Kızı	100/2250	İpka (Kalan)-Toplu Veri Sayısallaştırma	31.05.2002	3215
9	Muhteşem Kartal: İsmail Oğlu	50/2250	Satış	31.05.2002	3215
10	Adem Çınar: Ziya Oğlu	100/2250	Satış	25.10.2002	6364
11	Hakkı Ateş: Hasan Oğlu	400/2250	İpka (Kalan)-Toplu Veri Sayısallaştırma	24.02.2003	1205
12	Nezahat Aktaş: Adil Kızı	70/2250	Satış	24.02.2003	1205
13	Mehmet Kızılok: Sait Oğlu	80/2250	Satış	08.01.2004	120
14	Hamide Özmen: Osman Kızı	50/2250	Satış	13.01.2004	320
15	İhlas Madencilik Anonim Şirketi	1/18	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	11.01.2017	716
16	Oğuzhan Alkazak: Cihangir Oğlu	1/45	Satış	27.10.2017	22015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

A

B



3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

19.12.2018 tarihinde (saat 16:45) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden (takbis portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki beyan ve şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyan: Hamide Özmen hissesinde Hamide Kılıç'ın vasiyeti vardır. (Tarih: 05.04.2012, Yevmiye: 5196)

Şerh: Kamu Haczi; İhlas Madencilik Anonim Şirketi hissesinde Yeditepe Vergi Dairesi Müdürlüğü nin 17/08/2017 tarih 34357 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 544.782,94 TL bedel ile kamu haczi işlenmiştir. (Tarih: 24.08.2017, Yevmiye: 17816)

- Değerleme konusu taşınmazın 1/18 Hissesi "İhlas Medikal Ürünleri ve Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş." mülkiyetinde iken 24.08.2017 tarih, 17816 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden "İhlas Madencilik A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.
- Taşınmazın tapu kaydında yer alan kamu haczi devredilmesine ilişkin sınırlama getirmektedir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul "Bahçeli Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkul durumundadır. Taşınmazın 1/18 hissesi, İhlas Madencilik A.Ş. adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait imar pafta plan örneği Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

Eyüpsultan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar arşivinde taşınmazın tarafımızla paylaşılan dijital imar işlem dosyasında yapılan incelemelerde;

- 14.06.1999 tarih, 99-4 Cilt, 15 Sahife numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı yol kotu altı kat sayısı 1, üstü 4 olmak üzere toplam 5 katlı, 3A yapı sınıfındaki 536 m2 inşaat alanlı 7 mesken ve 197 m2 ortak alan, toplam 733 m2 alanlı konut için onaylanmıştır. (Yapı ruhsatında yol kotu kat sayısının sehven 4 yazıldığı anlaşılmaktadır. Ruhsatta yapı yüksekliği 9.50 m olarak belirtilmiş, ayrıca açıklamalar bölümünde 1BK + ZK + 2 N katlı olduğu yazılmıştır.)
- Dosyada yapı kullanma izin belgesi ve iş bitirme tutanağına rastlanmamıştır. Yapı ruhsatının yasal süresi dolmuş, yenileme yapı ruhsatı da alınmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

- Dosyasında 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı otopark yönetmeliğine göre tasdikli projesine aykırı olarak bodrum katındaki binaya ait otopark ve kömürlükler alanlarının konuta çevrildiği tespit edilen, iskan edilmiş olduğundan mühür altına alınamadığı belirtilen 01.08.2001 tarih ve 2001 sayılı 1 no.lu yapı tatil tutanağı bulunmaktadır.
- 16.08.2001 tarih ve 920 sayılı encümen kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine para cezasına, 32. maddesine göre 30 günlük kanuni süresi hitamında dosyanın yeniden encümene getirilmesine karar verilmiştir. 20.09.2001 tarih ve 1009 sayılı encümen kararı ile kaçak kısımların yıkılmasına karar verilmiştir.

➤ **Mimari Proje**

- Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünde 21.05.1999 tarih ve 99/1796 sayılı mimari proje incelenmiştir. Parsel üzerindeki yapının içine girilememiş, tespitler dışarıdan yapılmıştır. Dosyasında otopark ve kömürlüklerin daire yapıldığına ilişkin yapı tatil tutanağı ve encümen kararları bulunmaktadır. Mahallen yapılan incelemede bu katta tutanaklarda belirtildiği gibi dairelerin yer aldığı görülmüştür. Ayrıca bina arka cephesinde, sağ kolda takribi 2 m² alanlı balkon hacmi inşa edildiği müşahade edilmiştir.

Projesine göre kat ve alan bilgisi tabloda verilmiştir.

Proje	Kat Adı	Alanı (m ²)
21.05.1999 tarih ve 99/1796 sayılı mimari proje	Bodrum Kat	197
	Zemin Kat	156
	1. Kat	210
	2. Kat	210
	Toplam	773

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye ve 25.12.2018 tarih, 30804787-115.02.01 sayılı yazısına göre; Eyüpsultan İlçesi, Esentepe Mahallesi, 686 ada 1 parsel sayılı yer 19.03.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planında, H:12,50 m, Taks:0,39 yapılanmalı konut alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Yolda kalan alan çok küçük olup, resmi imar durumu belgesi başvuru yapılması ve ölçümler sonucu net parsel alanı öğrenilebileceği bilgisi alınmıştır. *Plan notları;*

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

19.01.2005 T.T.İ.İ ALİBEYKÖY UYGULAMA İMAR PLANI-PLAN NOTLARI

10/01/2009	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(ILAVE PLAN NOTU)
10/01/2009	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(DEGISIRILIK PLAN NOTU)
10/01/2009	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(ILAVE PLAN NOTU)
10/01/2009	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(DEGISIRILIK PLAN NOTU)
23/10/2009	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(ILAVE PLAN NOTU)
25/01/2010	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(ILAVE PLAN NOTU)
22/06/2010	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(DEGISIRILIK PLAN NOTU)
19/04/2011	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(ILAVE PLAN NOTU)
04/11/2011	T	T	PLAN NOTU	TADILATI	IBRAHIM AKAT	IBRAHIM AKAT	ALAN AKAT			
08/06/2012	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(ILAVE PLAN NOTU)
01/01/2013	T	T	ALBHYKQY	UYGULAMA	IMAR	PLANI	PLAN	NOTU	TADILATI	(NOTLARI)
11/07/2013	T	T	PLAN NOTU	TADILATI						
14/06/2014	T	T	PLAN NOTU	TADILATI	(ILAVE PLAN NOTU)					
11/06/2015	T	T	PLAN NOTU	TADILATI	(DEGISIRILIK PLAN NOTU)					
10/02/2016	T	T	PLAN NOTU	TADILATI	(DEGISIRILIK PLAN NOTU)					
11/01/2016	T	T	PLAN NOTU	TADILATI	(DEGISIRILIK PLAN NOTU)					

I. PLAN BÖLÜMÜNDE KURULUŞ KURULLARININ İLKİ KARARLARINA İTİFAC AKTÖR

2. DOKUMENTI ALI GIVE ANDS KAMAM BILINDA GECI MUDHUN DUTY 1. 2002 YAPU ANILAZ

[illegible]

© 2010 BİLİMSEL VE SANATÇI YAKAR. BİLİMSEL VE SANATÇI YAKAR, TÜRKİYE'DE YATIRIMCI VE SANATÇI YAKAR İÇİN SPOR FAALİYETLERİNE KARŞIN KAPALIVİTİ AÇIL TİSHİLER YAPILANILAN.

Y. NATTO PUTURAN, M. HANCI, T. NISDE, D. YASAR, K. GÜNGÖR VE G. Y. NİKİSİ, KİMYA BİLİMİ VE TEKNOLOJİSİ ANABİLİM DALI, İZMİR İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ, İZMİR, TÜRKİYE

9. HAZARD ID: 2151 NAME: ANISOLIC ACID CAS#: 103-02-7 MW: 134.07 G/MOL SMILES: CC(=O)OC1=CC=CC=C1 RTECS: QH0000000

[illegible][illegible]

00. PLAN RİSİDLƏRİ KONTROL TƏKİMƏR CƏMƏSİDƏ ARXIVDƏ NƏGƏ NÜVİZİYONU YAPILARAK KONTİNSUO GƏRƏKLİ VƏ TƏSİLLİ SƏCƏQLƏR KƏRİNƏCƏKTİR
01. PLANDƏ VƏYONİTİ SƏRİCİLƏRİ HƏMİTİ HƏ BƏRİDİNİN NƏGƏ DİRƏNƏSİ KƏRİ KƏRİLLİSİNƏ AYRILMAMIS ƏSƏNLƏRƏ ƏMƏL KİLLİLƏRİNİN TƏLİHİ

12. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA AKARYAKIT İSTASYONU YAPILMASI İLE HALENDE BİRİNDE BULUNUYORLARI YAPILMASINDA YAPILANLARA ŞARTLARI VE KONTROLÜNE AİT GÜÇLÜ OLACAKTIR.

YAZIDA BOLLANIN MÜVCUT VEY PLANTANINATIFİ: KATSEYÜ, İSAL VE SEBKE FORMLARININ ZARAR GÖRMEKİSİ İÇİN PARSEL İLE BİRLİKTE BİR KİTAP İÇERİSİNDE İN AZ 700 M KAPYI AKLAŞMA BİNDİ BİRLİKLE MASİ GİZLEMEKTEYDİ.

İKİYE İNAT VETİ. GİSİ TARAFINDAN İKİYE DÜVEREYAT İÇİLE İNATLARININ KÖRÜMİŞİ BANTLARINDAKİ SERVİS SİYLAH İMAR YÖKİ OLARAK KULLANILMAMALIDIR. ANKAR İSALİ İNATLARI İZERİNDEKİ BİNDİ GİZLEMEKTEYDİ.

17. ETYANBİLİ İRİĞAZI KAYILI SİSTEMLİ DÜŞÜK KARAYOLU GÜÇLÜ VE ÇEVREYİ KORUYAN YERZARFI KAMULUSYONUNA ALAN PLANLARA İLİMLERİ ÇELİK ÇEVREYİNİN ÇEVREKİLEMLERİNE İLİMLERİ HÜ ALAN İRİKİ ALANININ ÇEVREYİNİN İRİKİ ALANININ DÜŞÜK KİMLERİNE İLİMLERİ İLİMLERİ ALANIN DÜŞÜK KİMLERİNE İLİMLERİ

[illegible][illegible]

11. T1 - T2 - F3 SİNGİREK İLE GÜSTERİLEN TİCARİT - KÖKSÜT ALANLARINDA YOLDAN YÜZ ALAN HER PARSELİNDE FİCARİT - KÖKSÜT ÜYÜKLÜMÜ VAPİR ACAR TİPİ
MAKNAK ADIMI 4 TÜR

23. 11) HİCARİT : KÖNÜT ALANLARINDA MAX KAT ADDEDİR 4 TÜR.

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

41. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{1}{x} \ln \left(\frac{1}{1+x} \right) = -1$ (10 puan)

[illegible][illegible][illegible][illegible]**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basyuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 - Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 - Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

- [illegible]



Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Değerlemeye konu gayrimenkulün 1/18 hissesi 11.01.2017 tarih ve 716 yevmiye numarası ile İhlas Madencilik A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'nin ekte sunulan 19.12.2018 tarihi ile onaylı yazısına istinaden değerlendirme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.
- Parsel üzerindeki cins tashihiye esas yapının yıkılarak, 14.06.1999 tarih, 99-4 Cilt, 15 Sahife numaralı yeni yapı ruhsatı ile yeni yapı inşa edilmiştir. Dosyada yapı kullanma izin belgesi ve iş bitirme tutanağına rastlanmamıştır. Yapı ruhsatının yasal süresi dolmuş, yenileme yapı ruhsatı da alınmamıştır.
- Dosyasında 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı otopark yönetmeliğine göre tasdikli projesine aykırı olarak bodrum katındaki binaya ait otopark ve kömürlükler alanlarının konuta çevrildiği tespit edilen, iskan edilmiş olduğundan mühür altına alınamadığı belirtilen 01.08.2001 tarih ve 2001 sayılı 1 no.lu yapı tatil tutanağı bulunmaktadır.
- 16.08.2001 tarih ve 920 sayılı encümen kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine para cezasına, 32. maddesine göre 30 günlük kanuni süresi hitamında dosyanın yeniden encümene getirilmesine karar verilmiştir. 20.09.2001 tarih ve 1009 sayılı encümen kararı ile kaçak kısımların yıkılmasına karar verilmiştir
- Taşınmazın tapu kaydında yer alan kamu haczi devredilmesine ilişkin sınırlama getirmektedir.

Değerleme konusu hisseli taşınmaz üzerinde yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Cins tashihiye esas yapının yıkılarak yeni bina inşa edildiği görülmüştür. Bu duruma dayanılarak, konu taşınmazın yasal sürecini tamamlamadığı sonucuna varılmıştır.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

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

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21




BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler****İstanbul İli**

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41°K, 29°D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

2012 yılında 13.854.740 olan İstanbul nüfusu, 2013 yılında 14.160.467, 2014 yılında 14.377.018 ve 2015 yılında da 14.657.434, kişi olmuştur. 2018 yılı TÜİK verilerine göre 2017 yılı sonunda **İstanbul nüfusu 15.029.231** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km² olan İstanbul ili doğu da Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 39 ilçesi vardır.

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Tarihi

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağacları'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir. M.Ö. 5500 yıllarına ait Fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nin, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nin, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nin başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

Eyüpsultan İlçesi;

İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul surlarının hemen dışındadır. Doğusunda Kağıthane ve Beyoğlu, güneyinde Fatih ve Zeytinburnu, batısında Bayrampaşa ve Arnavutköy ilçeleri vardır. Eyüpsultan ilçe sınırları mücavir alanı kuzeyde Karadeniz'e kadar uzanmaktadır.

Yüzölçümü 242 kilometrekare olan Eyüp, Kemerburgaz bucağını da içine almaktadır. Eyüpsultan'ın, Haliç'e 2,6 kilometre kıyısı vardır. Daha önce Eyüpsultan ilçesi sınırları içinde olan Bayrampaşa, 1990'da ilçe yapılarak Eyüp'ten ayrılmıştır.

İlçe ismini, sınırları içinde türbesi bulunan Ebu Eyyûb el-Ensârî'den almaktadır. İstanbul'un Fethinden sonra Türklerin sur dışında kurduğu ilk yerleşim merkezi olan Eyüp'te başta Eyüp Sultan Camii olmak üzere Osmanlı döneminden kalma çok sayıda tarihi eser mevcuttur. III. Selimin annesi Mihrişah Valide Sultan'ın inşa ettirdiği imaret 200 yıldan beri faaliyetini sürdürmektedir. Tarihi Eyüp mezarlığında Osmanlı döneminin önemli asker, devlet adamı ve alimlerinin mezarları bulunmaktadır. Şimdiki adı Alibeyköy olan Köpekyaylası önemli yerleşim alanlarından biridir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Eyüpsultan merkez yerleşmesi sit alanı ve koruma alanı ile Haliç sahilinde ve koruma alanının batısında anıt eserleri ve sivil mimarlık ürünü tescilli yapıları içermektedir. Eyüp Tarihî ve Kentsel Sit Alanı Eyüpsultan Külliyesi ve yakın çevresini, Nişanca ve Defterdar mahalleleri ile Düşmeciler Mahallesi'nin bir kısmını içine alan 109 hektar büyüklüğünde bir alandır; koruma alanı ise Eyüp Merkez Mahallesi'ni, Düşmeciler ve İslambey mahallelerinin bir kısmını ve tarihi Eyüp Mezarlığı'nı kapsayan 168 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Eyüpsultan İlçesi sınırları içindeki yerleşim birimleri 70'li yılların ortalarından itibaren yoğun göç almaya başlamıştır. 1970 yılında toplam 238.831 olan nüfus, 58.387 kişi (%24) oranında artarak 1975 yılında 297.218'e yükselmiştir. 1985 yılına gelindiğinde ise nüfus 79.969 artarak (%27) 377.187'e çıkmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2013 yılı sonu itibarı ile ilçenin toplam nüfusu 361.531'dir. İlçe nüfusunda son sekiz yıl içinde 57.707 (%19) bir artış yaşanmıştır.

1985-2013 yılları arasında, Eyüpsultan'ın nüfus artış hızı İstanbul ile paralel bir şekilde arttığı dikkat çekmektedir. İlçedeki nüfus artış hızının, zaman içinde azalmakla birlikte, hem İstanbul hem de Türkiye ortalaması seviyesinde olması, Eyüpsultan İlçesi'ndeki nüfus artış hızının, geçmişe oranla azalma eğilimine girmesi, bir yandan ilçenin aldığı dış göçün azalmakta olduğunu, diğer yandan da mevcut nüfusun artış hızının da yavaşlamakta olduğunu göstermektedir. Eyüpsultan'ın nüfusu sürekli artmakla birlikte İstanbul nüfusundan aldığı pay 1980'den bu yana azalmaktadır. Büyükşehir'e göre nüfusun az artmasında İstanbul'un yeni ilçelerine olan göç hızının artması kadar Eyüpsultan'la ilgili idarî kararlar da etkili olmuştur. Özellikle Bayrampaşa'nın ayrı bir ilçe haline getirilmesi Eyüpsultan İlçesi'nin toplam nüfusunun azalmasında etkili olmuştur.

Günümüzde öncelikli ihtiyaçlar kategorisinde olan okul, sağlık tesisi, spor alanları ve diğer sosyal-kültürel tesislere olan talepler zaman içinde azalma eğilimine girecek, buna karşılık yaşlı bakımı ve engellilerin rehabilitasyonu gibi ihtiyaçlara yönelik talepler ise artış gösterecektir. İlçenin ihtiyaçlarına ilişkin planlamalar yapılırken, bu durumun dikkate alınması gereklidir. Ancak, ilçenin mevcut demografik verileri, bu sürecin uzun vadede (20-30 yıl içinde) kendini kuvvetli bir şekilde hissettireceğine işaret etmektedir. Özellikle sosyal ve kültürel hizmetlerin yürütülmesinde bu hususun dikkate alınması olumlu sonuçlar doğuracaktır. Halkın bu kadar büyük kesimini ilgilendiren bir alanda, sosyal belediyeçilik ile ilgili çalışmalar ve uygulamaları önem kazanmaktadır.

*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İstanbul Valiliği Resmi Web Sitesi, <http://www.turkcebilgi.com> ve <http://nufus.mobi/turkiye/nufus/ilce/fatih-istanbul> resmi web siteleri.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21





4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Türkiye Ekonomisine Bakış;

2018 Yılı'nın ilk çeyreğinde %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte %5,2 büyüyerek bir miktar ivme kaybetmiştir. Ancak bu oran, söz konusu ivme kaybına rağmen Türkiye'nin uzun dönemli ekonomik büyüme ortalamasının üzerinde kalmıştır. Üçüncü çeyrekte ekonomik büyümenin öncü göstergeleri yavaşlama sinyalini açıkça vermektedir. Sanayi üretim endeksinin üçüncü çeyrek ortalaması (Temmuz ve Ağustos) %3,7 artış oranı ile üretimin hız kestiğini göstermektedir (ilk çeyrek: %10, ikinci çeyrek: %5,2). İkinci çeyrekte 50 seviyesinin altında bir performans gösteren PMI göstergesi üçüncü çeyrekte gerilemeye devam etmiştir. Eylül ayında PMI'nın üretim alt endeksinde 2009 küresel krizi sonrasındaki en düşük seviye görülürken, yeni siparişler alt endeksinde de sert gerileme kaydedilmiştir. Üretimdeki yavaşlamanın önümüzdeki dönemde firmaların istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmasında etkili olması muhtemel görünmektedir.

Makroekonomik gelişmelerin gecikmeli etkilerinin görüldüğü işsizlik oranı Temmuz ayındaki %10,8 seviyesi ile üçüncü çeyreğe başlangıç yapmıştır. İnşaat ve sanayi sektörleri kaynaklı olarak toplam istihdamda daralma yaşandığı görülmektedir. Hem birinci çeyrek hem de ikinci çeyrek ekonomik büyümesinde etkili olan güçlü iç talep koşulları, enflasyonda yüksek seviyelerin görülmesinde etkili olmuştur. Öte yandan Mayıs ayında başlayan ve Ağustos ayında hız kazanan TL'deki değer kayıplarının fiyatlara birikimli yansımaları sonrasında, üçüncü çeyrek sonu itibarıyla, tüketici fiyatları enflasyonu %24,5 ile 2001 krizi sonrasında görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Ekim ayı itibarıyla Hazine ve Maliye Bakanlığı Enflasyonla Topyekûn Mücadele Programını açıklamıştır. Yılsonuna kadar geçerli olması beklenen programın son çeyrek enflasyon verileri üzerinde yukarı yönlü riskleri sınırlayıcı etkisinin olması beklenmektedir. TL'nin değer kaybetmesi ithalat tarafına negatif yansırken ihracatı ise olumlu etkilemiştir. Eylül ayında kümülatif dış ticaret açığında %7,8 oranında azalış gerçekleşmiştir. Azalan dış ticaret açığı cari işlemler hesabına da pozitif katkı vermektedir. Ağustos ayında cari işlemler dengesi 2,6 milyar dolar seviyesinde açıklanmış olup, Eylül 2015'ten bu yana ilk kez cari fazla verilmiştir. 12 ay toplamda ise cari açık 51,1 milyar dolara gerilemiştir. Eylül ayında yüksek gelen enflasyon ve TL'de bilhassa Ağustos ayında yaşanan değer kayıpları sonrasında Temmuz ayı toplantısını pas geçen TCMB, 13 Eylül tarihli toplantısında 625 baz puanlık bir artış gerçekleştirmiştir. 25 Ekim tarihli toplantısında ise Merkez Bankası faiz oranlarını sabit tutma yönünde karar almıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi yüzde 7,4, inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk yarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3'e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyıl için gayrimenkul sektörünün GSYH'dan aldığı paya bakacak olursak sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisinin azaldığı söylenebilir.

2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki artış nedeniyle finansmana erişimin hem şirketler hem de tüketiciler açısından daha maliyetli hale gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiş, gelecek beklentilerini daha kötümser noktaya taşımıştır. Diğer taraftan, 2018 yılı 3. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkün. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan verileri irdelendiğinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde %8,5 düzeyine, 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise %12,8 düzeyine ulaşmış durumdadır. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekmektedir.

Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının ikinci çeyreğinde %51,5 dolayında oluştu. Bu rakam bir önceki çeyrek dönemde ise %26,4 düzeyindeydi. Senetli satışların hızlı artışında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki hızlı yükseliş şeklinde düşünülebilir. Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %0,41 oranında bir kayıp olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli getiriler söz konusu olmuştur.

Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun altında (2018 üçüncü 3 ay TÜFE %9,34) getiri sunmuştur. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır. Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21.

ortalama 1.200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet demografik neden kaynaklı yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Dengelenme süreci hem arz tarafında yaşanan maliyet, satış, kaynak kullanımı gibi etkiler nedeniyle görülmekteyken talep yanlı ise faiz, kur, talep erteleme, gibi nedenler ağırlıkta görülmektedir.

Ülkemizde satışlar belli bir eğilimi korusa da bazı dönemlerde talebin öne çekilmesi bazı dönemlerde ise ertelenmesi durumları da yaşanabilmektedir. Özellikle 2010-2016 yılları arası konut talebi çok canlı olarak öne çekilme izlenimini de vermiştir. 2016' dan sonra ise öne çekilen talebin yarattığı nispi zayıflama ve alımı erteleme isteği daha çok görülür olmuştur. 2018 yılı Ocak- Ekim döneminde Türkiye genelinde 1.002.391 adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların 256.283 adedi ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup 746.108 adedi ise diğer satışlardan oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 1.030.728 adet konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 363.227 adet, diğer satışlar ise 667.501 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi oranlarının yüksek olması yüklenicilerin yaptığı kampanyaların daha çok talep görmesine neden olmuştur.

Türk konut piyasası ile diğer gayrimenkul piyasaları yavaş yavaş bir dengeye oturmaya başlamıştır. Fiyatlarda görülen dalgalanmalar her varlıkta olabilecek dalgalanmalar olarak nitelendirilebilir. Özellikle konut fiyatlarında görülen düzeltme balon oluşumunu engelleyerek piyasanın etkinleşmesine zemin hazırlamıştır. Fiyatlamada makroekonomik gelişmeler, beklentiler ve risk algısı da etkili olmaktadır. Son bir yıllık süreçte kurda yaşanan keskin artış yabancı konut alıcıları için ülkemizi oldukça ucuz bir konuma getirmiştir.

2017 yılı Ocak-Eylül ayları arasında toplam 15.241 adet konut yabancılara satılırken, il bazında en fazla satış İstanbul da 5.331 adet ile gerçekleşmiştir. İstanbul'u sırasıyla Antalya 3.373 ve Bursa 1.023 adet ile takip etmiştir. 2018 yılı aynı döneminde ise toplam satış 24.155 adet olarak oldukça yüksek bir artış göstermiştir. İl bazında satışlara baktığımızda ise İstanbul 7.895 adet ile liderliğini sürdürürken en fazla satış yapılan diğer illerimiz Antalya 5.237 ve Bursa 1.719 adetle takip etmiştir. Her ne kadar toplam satışlar içindeki yabancı satış payı oldukça düşük olsa da özellikle 2018 yılında gerçekleşen satış adetlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Bu eğilimin devam etmesi durumunda yıllık gayrimenkul yatırımları için gelen fon tutarının 5 Milyar ABD Dolarından 10 Milyar ABD Dolarına çıkması oldukça yüksek bir olasılık görünmektedir.

(Kaynak ve Yasal Uyarı; Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Tarafından Yayınlanan "Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Mayıs 2018", GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 3. Çeyrek Raporu gibi vb. kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla bu bölümdeki bilgiler hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu bölümde yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Kurumumuzun yaklaşımını yansıtmamakta olup, bilgileri yayınlayan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir.)

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

A

B

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Esentepe Mahallesi 686 ada, 1 parselde kayıtlı arsa alanı 251,00 m² olan "Bahçeli Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazdır.
- Değerlemeye konu taşınmaz kapsamında İlgili Resmi Kurumlarda yapılan araştırmada onaylı mimari projelerine ulaşılmıştır.
- Parsel üzerindeki yapının içine girilememiştir. Resmi kurumlar ve dışardan yapılan gözlemlerde mevcut kontur ve gabarisi projesine genel anlamda uygundur.
- Dosyasında otopark ve kömürlüklerin daire yapıldığına ilişkin yapı tatil tutanağı ve encümen kararları bulunmaktadır. Mahallen yapılan incelemede bu katta tutanaklarda belirtildiği gibi dairelerin yer aldığı görülmüştür. Ayrıca bina arka cephesinde, sağ kolda takribi 2 m2 alanlı balkon hacmi inşa edildiği müşahade edilmiştir.
- **Mimari projesine göre;**
 - Değerleme konusu taşınmazın binaya ait otopark ve kömürlükler bulunmaktadır. Bodrum katın alanı yaklaşık 197 m²'dir.
 - Binanın zemin katı 2 adet daireden ibaret olup alanı, yaklaşık 156 m²'dir.
 - Binanın 2 normal katının her birinde 2 adet daire bulunmaktadır. Her bir katı yaklaşık 210 m2 alanlıdır.

Proje	Kat Adı	Alanı (m ²)
21.05.1999 tarih ve 99/1796 sayılı mimari proje	Bodrum Kat	197
	Zemin Kat	156
	1. Kat	210
	2. Kat	210
	Toplam	773

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Değerlemeye konu taşınmazın parsel üzerindeki yapının içine girilememiş projesi ile uyumluluğu ve dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

- Ortak alan olan bodrum katın mesken amaçlı kullanıldığı görülmüştür.
- Binanın dış cephesi mozaik (btb) kaplıdır.
- Projesine göre asansörsüz olan yapı yaklaşık 18 yıl önce inşa edilmiş, halihazırda mesken amaçlı kullanılmaktadır.

*** Raporumuzda, firma bilgisi dâhilinde binanın iç mahalleri görülmemiş olup, bina dışından inceleme yapılmıştır. Mimari projede belirtilen konumu ve alanları dikkate alınarak içinin standart yapılı olduğu kabulü ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır.*

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Merkezi konumda yer alması,
- ▲ Köşe parsel olması,
- ▲ Bölgedeki sosyal donatı alanlarının ilçe genelinden yüksek olması,
- ▲ Bölgedeki teknik altyapının tam olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması
- ▼ Yapının içine girilememiş olması,
- ▼ Gayrimenkul piyasasının durgun olması,
- ▼ Çok hisseli olması
- ▼ Parsel üzerindeki yapının deprem öncesi inşa edilmiş olması.
- ▼ Bina ile ilgili tutanakların olması

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Raporumuzda, firma bilgisi dâhilinde binanın iç mahalleri görülmemiş olup, bina dışından inceleme yapılmıştır. Mimari projede belirtilen konumu ve alanları dikkate alınarak içinin standart yapılı olduğu kabulü ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Karşılaştırmalı Satış Analizi) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Karşılaştırmalı Satış Analizi) Yaklaşımı Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedeni;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek Satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması
- Ulaşılan veriler ışığında değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip gayrimenkullerin satışına yönelik bir piyasanın oluşmuş olması ve bu piyasa verilerine göre değerinin tahmin edilmesine sağlayacak aralıkların tespit edilebiliyor olması.

Taşınmazın değerlemesinde, "**Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi (Karşılaştırmalı Satış Analizi), Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



SATILIK KONUT EMSALLERİ					
Emsal No	İletişim Bilgileri	Açıklama	Değeri (TL)	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)
1	Hilal Emlak 0212 564 79 84	Taşınmazın bulunduğu bölgede, 5-10 yıllık binanın bodrum katında, 80 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 70 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 daire için 209.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	209.000	70	2.986
2	Fitt Emlak 0212 427 18 70	Taşınmazın bulunduğu bölgede, 3-4 yıllık binanın bodrum katında, 68 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 60 m ² civarında olduğu tahmin edilen 1+1 daire için 168.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	168.000	60	2.800
3	Gaziosmanpaşa Emlak 0212 616 16 94	Taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni binanın zemin katında, 90 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 80 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 yüksek giriş daire için 325.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	325.000	80	4.063
4	Keskin Emlak 0212 615 76 77	Taşınmazın bulunduğu bölgede, 5-10 yıllık binanın 1. katında, 70 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 60 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 daire için 255.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	255.000	60	4.250
5	Fitt Emlak 0212 427 18 70	Taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni binanın 2. katında, 80 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 70 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 daire için 280.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	280.000	70	4.000
6	Keskin Emlak 0212 615 76 77	Taşınmazın bulunduğu bölgede, 10-15 yıllık binanın 1. katında, 85 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 75 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 iyi dekorasyonlu daire için 300.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	300.000	75	4.000
7	Hanyap Emlak 0212 578 00 33	Taşınmazın bulunduğu bölgede, 10-15 yıllık binanın 1. katında, 120 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 105 m ² civarında olduğu tahmin edilen 3+1 daire için 340.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	340.000	105	3.238
8	Özgür Mimari 0212 545 11 61	Taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni binanın 1. katında, 90 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 80 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 yüksek giriş daire için 290.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	290.000	80	3.625

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



Taşınmazın bulunduğu bölgede deprem öncesi binalarda konum, dekorasyon, bina yaşı vb. özellikleri dikkate alınarak zemin kat dairelerin 3.000 TL/m² - 3.500 TL/m², normal kat dairelerin 3.250 TL/m² - 3.750 TL/m² birim bedellerle pazarlanmakta ve satılabilmektedir. Konu parsel üzerindeki binanın toplam inşaat alanı 773 m² olup, 197 m² alanlı bodrum katın tamamı, zemin katın yaklaşık 16 m², normal katların her birinin yaklaşık 11 m²'lik bölüm ortak alandır. Buna göre zemin katta yaklaşık 140 m² (2 daire), 1. normal katta 199 m² (2 daire), 2. normal katta 199 m² (2 daire) toplam kullanım alanı bulunmaktadır. Zemin kattaki dairelerin 2.850 TL/m², normal katlardaki dairelerin 3.150 TL/m² birim bedellerle satılabileceği dikkate alındığında;

Kat Adı	Satılabilir Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	
Zemin	140	2.850,00	399.000,00	400.000,00
1. Normal	199	3.150,00	626.850,00	625.000,00
2. Normal	199	3.150,00	626.850,00	625.000,00
Toplam	538		1.652.700,00	1.650.000,00

Toplam Arsa+Bina bedeli 1.650.000 TL olarak kabul edilmiştir.

KİRALIK KONUT EMSALLERİ					
Emsal No	İletişim Bilgileri	Açıklama	Kira Değeri (TL)	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)
1	Hanyap Emlak 0212 578 00 33	Taşınmazın bulunduğu bölgede, 5-10 yıllık binanın zemin katında, 75 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 65 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 yüksek giriş daire için 850 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	850	65	13,08
2	Hanyap Emlak 0212 578 00 33	Taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni yıllık binanın 1. katında, 85 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 75 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 yüksek giriş daire için 1.300 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	1.300	75	17,33
3	İmser Emlak 0212 625 98 12	Taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni yıllık binanın 1. katında, 70 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak yaklaşık 60 m ² civarında olduğu tahmin edilen 2+1 yüksek giriş daire için 1.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır.	1.000	60	16,67

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Taşınmazın bulunduğu bölgede deprem öncesi binalarda konum, dekorasyon, bina yaşı vb. özellikleri dikkate alınarak zemin kat dairelerin aylık 10 TL/m² - 13 TL/m², normal kat dairelerin 13 TL/m² - 17 TL/m² birim bedellerle kiralanabildiği öğrenilmiştir. Konu parsel üzerindeki binanın toplam inşaat alanı 773 m² olup; 197 m² alanlı bodrum katın tamamı, zemin katın yaklaşık 16 m², normal katların her birinin yaklaşık 11 m² lik bölüm ortak alandır. Buna göre zemin katta yaklaşık 140 m² (2 daire), 1. normal katta 199 m² (2 daire), 2. normal katta 199 m² (2 daire) toplam kullanım alanı bulunmaktadır. Zemin kattaki dairelerin 11 TL/ay.m², normal katlardaki dairelerin 13 TL/ay.m² birim bedellerle dikkate alındığında;

Binanın aylık kira değeri;

Kat Adı	Kiralanabilir Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	
Zemin	140	10,00	1.400,00	1.400,00
1. Normal	199	13,00	2.587,00	2.600,00
2. Normal	199	13,00	2.587,00	2.600,00
Toplam	538		6.574,00	6.600,00

Taşınmazın aylık kira bedeli 6.600,00-TL/Ay olarak kabul edilmiştir.

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satış ve kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış ve kira örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda kiralamaya / satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.

4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bölgede arsa stoğu bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın konumunda boş ve satılık durumda arsa emsaline rastlanmamış olup, arsa değeri proje geliştirme yaklaşımı ile takdir edilmiştir. Proje geliştirme yaklaşımına ait veriler raporun 4.14 Maddesinde açıklanmış olup, proje geliştirme yaklaşımı sonucunda arsa birim değeri 3.800 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Parsel üzerinde ki yapının inşaat yapı grubu ve sınıfı 3B olarak değerlendirilmiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre III.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 966-TL olarak belirlenmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı; finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %15 olarak kabul edilmiş olup, söz konusu inşaat için birim maliyet yaklaşık olarak 1.100 TL olarak alınmıştır.

Yıpranma oranı olarak 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı resmi Gazetede yayınlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" den yaklaşık fiili yaşı 18 olması da dikkate alınarak yapı için yıpranma oranı % 20 olarak alınmıştır.

Buna göre;

MALİYET YAKLAŞIMI				
Açıklama	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Payı	Tutar (TL)
Arsa Değeri	251	3.800	-	953.800
Yapı değeri	773	1.100	20%	680.240
Toplam Değer				1.634.040
				~1.635.000

Toplam Arsa+Bina bedeli 1.635.000 TL olarak kabul edilmiştir.

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır. Ancak arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

İmar paftasına göre Taks: 0,39, H:12.50 m olduğu için bodrum ve zemin katlar 97,89 m² olarak hesaplanmıştır. Plan notlarında imar yönetmeliğinde belirtilen şartlarda yapılabileceği (açık çikmaların yol ve komşu parsellere 3 m den fazla yaklaşmamak kaydı ile her cepheden yapılabileceği) ancak normal kat alanının, zemin katın %40 fazlasını geçemeyeceği, çatı katın ise normal katın %30 unu geçemeyeceği belirtilmiştir. Buna göre normal katların her biri 137,04 m², çatı katı 41,11 m², toplam inşaat alanı da yaklaşık 648 m² olarak hesaplanmıştır. Zemin katta 20 m², normal katların her birinde 15 m² ortak alan dikkate alındığında bodrum hariç ortak alan 65 m², bodrum dahil yaklaşık 163 m² olacağı hesaplanmıştır. Emsale dahil inşaat alanı da 485 m² olarak hesaplanmış, emsalde 1,93 olarak belirlenmiştir. Parselin yazılı imar durumunda belirtilen ve cüz'î miktarda olduğu öğrenilen terki göz ardı edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Varsayımlar;

- * Değerlemeye konu taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı üzerinden proje geliştirmeye tabi tutulmuştur.
- * Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.
- * Piyasa Değer Yaklaşımı yöntemindeki emsallerin konumları, durumları baz alınmıştır.
- * Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün, yapılaşma şartları, alanı, konumu, fiziksel özellikleri, cepheli olduğu yolun ticari açıdan hareketliliği dikkate alınarak takdir olunan arsa değeri aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.
- * Bölgedeki gayrimenkul piyasası, yeri, konumu, imar durumu gibi vb. olumlu ve olumsuz hususların tamamı incelendiğinde, arsa sahiplerine kat karşılığı oranının %50 düzeyinde olabileceği kabul edilmiştir.
- * İskonto oranı toplamda %26,00 (Risksiz Getiri Oranı, DİBS 12/2019 itfa tarihli %19,73 Risk Primi Oranı %6,27) olduğu kabul edilmiştir.
- * Yapılan Proje Geliştirme Hesaplamasında Yalnız Arsa Değeri Dikkate Alınmıştır.
- * Değerlemeye konu taşınmazın en iyi ve en verimli kullanım analizi göre değerini belirlemede; E:1,93 yapılaşma şartlarına sahip konut imarlı varsayımı ile girişimci müteahhit kat karşılığı proje yöntemine göre arsa birim değeri belirlenmiştir.
- * İnşaatin 10 ay içerisinde tamamlanacağı, satışların ilk yıl %100 tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- * Emsal harici alan olarak ortak alanlar (asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin ve ışıklıklar çöp atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacaları, vb...) ile sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdivenler ~%13,50 ilave edilmiştir.
- * Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş, konut vasıflı gayrimenkullere rastlanılmış olup yakın çevrede yeni konut fiyatlarından elde edilen veriler üzerinden projeye konu konutların değerinin 3.750.TL/m² ile 4.500.TL/m² düzeyinde olacağı kabul edilmiştir.
- * Net bugünkü değer yaklaşımında para birimi olarak TL (Türk Lirası) kullanılmış olup, tüm veriler bu para birimine göre seçilmiştir.
- * Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- * Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Net Arsa Alanı (m ²)	251
Emsal	1,93
TAKS	0,39
Ensalak Konu İnşaat Alanı (m ²)	484,43
Artı İnşaat Hakkı (%)	13,50%
Artı İnşaat Hakkı (m ²)	65,39805
Zemin Altı Ortak Alanları (Sığınak, Otopark, Depo, Vb.) Kat Sayısı	1
Zemin Altı Ortak Alanları (m ²)	97,89
Proje Toplam İnşaat Alanı (m ²)	647,71805
Satılabilir Alan Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	1100
Zemin Altı Ortak Alanlar Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	920
Toplam Proje Gerçekleştirme Maliyeti (TL)	694.870
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	549,82805
Satılabilir Ticari Alanı (m ²)	0
Konut Birim Satış Geliri (TL/m ²)	4300
Ticaret Birim Satış Geliri (TL/m ²)	0
Toplam Satış Geliri (TL)	2.364.261
Piyasadan Elde Edilen Kat Karşılığı Oranı (%)	50,00%
Yıllık İndirgeme Oranı (Risksiz Getiri Oranı + Risk Primi) (%)	26,00%
Proje Süresi (Ay)	10
Aylık İndirgeme Oranı (%)	2,17%
Kat Karşılığı Hesabı	
Toplam Satış Geliri (TL)	2.364.261 TL
Kat Karşılığı Oranı (%)	50,00%
Arsa Bedeli (TL)	1.182.130 TL
Bugüne İndirgenmiş Arsa Bedeli (TL)	954.054 TL
Bugüne İndirgenmiş Arsa Değeri (TL/m ²)	3.801 TL

Yukardaki varsayımlar da dikkate alındığında birim arsa bedeli 3.800 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No : 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web : http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21