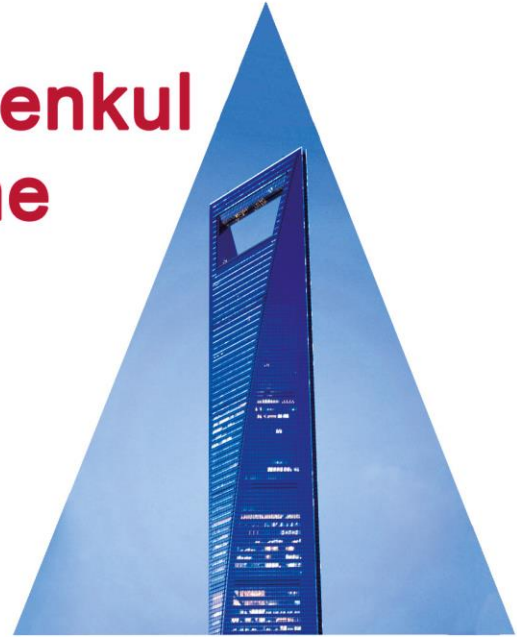


Gayrimenkul Değerleme Raporu

İSTANBUL / SANCAKTEPE



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 22.05.2023
Rapor No: 2023_VAKIF_GYO_1



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	11
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	15
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	15
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	15
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	18
4.1.1.	İstanbul İli.....	18
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	18
4.1.3.	Sancaktepe İlçesi.....	19
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	30
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	30
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	30
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	30
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	32
5.1.1. Maliyet Yöntemi	32
5.1.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi	32
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	32
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	32
5.2.1. Maliyet Yöntemi	32
5.2.2. Arsa Emsalleri.....	33
5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre)	34
5.2.4.1. Dükkan Emsalleri.....	35
5.2.4.2. Konut Projeleri	36
5.2.4.3. Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan Ve Markalı Projeler).....	40
Değerleme Konusu Taşınmazın Yakın Çevresinde Konumlu Nitelikli Karma Projelerinde, Lüks Segmentte Konutlar Ve De Ticari Birimler Tasarlanmıştır. Daire Tipleri Metrekare Bazında Ve Müşteri İhtiyaçlarına Göre Farklılık Göstermektedir.	40
5.2.4.4. Şerefiyelendirme Çalışması	41
5.2.5. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre	43
5.2.6. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	45
5.2.7. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	45
5.2.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	45
5.2.9. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	45
5.2.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	45
5.2.11. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	48
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	48
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	48
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	48
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	48
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	51
7.2. Nihai Değer Takdiri	51
7.3. Beyan.....	53
Ekler	53

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	22.05.2023
Rapor Tarihi	22.05.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_1
Raporun Türü	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada,2 Parsel, 17.518,17 m ² yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın satış değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Tarık OCAK Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409769 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 21.03.2023 Sözleşme No: GYO_2023_01
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanmış 06.12.2021 tarihli, 2021_VAKIF_GYO_08 numaralı rapor bulunmaktadır.
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV hariç	478.643.863,00
Dört Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Altı Yüz Kırk Üç Bin Sekiz Yüz Altmış Üç TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV dahil	564.799.758,00
Beş Yüz Altmış Dört Milyon Yedi Yüz Doksan Dokuz Bin Yedi Yüz Elli Sekiz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	1.611.315.000,00
Bir Milyar Altı Yüz On Bir Milyon Üç Yüz On Beş Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	1.901.351.700,00
Bir Milyar Dokuz Yüz Bir Milyon Üç Yüz Elli Bir Bin Yedi Yüz TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	886.193.197,00
Sekiz Yüz Seksen Altı Milyon Yüz Doksan Üç Bin Yüz Doksan Yedi TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.045.707.972,00
Bir Milyar Kırk Beş Milyon Yedi Yüz Yedi Bin Dokuz Yüz Yetmiş İki TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

Şirket Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve değerleme standartları gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

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

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

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

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



3.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme Konusu Taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan, imarın 6770 ada, 2 parseli teşkil eden, mahallen Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde, konumlu “Arsa” vasıflı VAKIF GYO A.Ş. mülkiyetine ait taşınmazdır. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Sancaktepe Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Osmangazi Caddesine ~207 metre, doğusunda yer alan Asır Caddesine ~210 metre cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda 6770 ada 3 parsel, kuzeyinde açılmamış yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Parsel çevresi yarı duvar üzerinde çit ile çevrilidir.



3.1.3. Tapu Kayıtları

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

3.1.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden temin edilememiştir. Ancak alınan bilgiye göre taşınmazın 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtlarında ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754 (Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi). 17.02.1987 tarih 754 yevmiye no. beyanın terkin edildiği tespit edilmiştir.

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada, 2 Parsel, 17.518,17 m² yüzölçümlü ARSA nitelikli taşınmaza ait Sancaktepe Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü'nden E-80059122-754-92688 sayılı 10.03.2023 tarihli imar durum belgesi temin edilmiştir.

Alınan bilgiye göre değerlemeye konu, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan, imarın 6770 ada, 2 parseli teşkil eden, mahallen Sancaktepe Mahallesi sınırları içerisinde konumlu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut (T+K/4) Alanı" içerisinde kaldığı, ayırık nizam, 6 kat, H(max): 18,50 metre, TAKS: 0.50, KAKS: 1.65 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Sancaktepe Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



T.C.
SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-80059122-754-92688
Konu : 6770 Ada 2 Parsel

10.03.2023

Sayın Vakıf G. Y. O. A. Ş. V. Öznur Güney ERBİL
Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4
Ümraniye/İSTANBUL

İlgi : 24.02.2023 tarih ve 11335 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Sancaktepe İlçesi Samandıra 6770 ada 2 nolu parsel için Resmi İmar Durum Belgesi talep edilmektedir.

Söz konusu Sancaktepe İlçesi Samandıra 6770 ada 2 nolu parsel için Resmi İmar Durum Belgesi yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinizi rica ederim.

Şaban KAPLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: İMAR DURUM BELGESİ

İmar ve Şehircilik
Elektronik İmza
10.03.23
Sevim ESE
Personel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Bf3IPE-qMa1/e-GEJ*GB-2W1eT1-gFJ/k168 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

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

Bilgi için: Fatma Feyza DELİBAŞOĞLU
Mimar
Telefon No:



T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

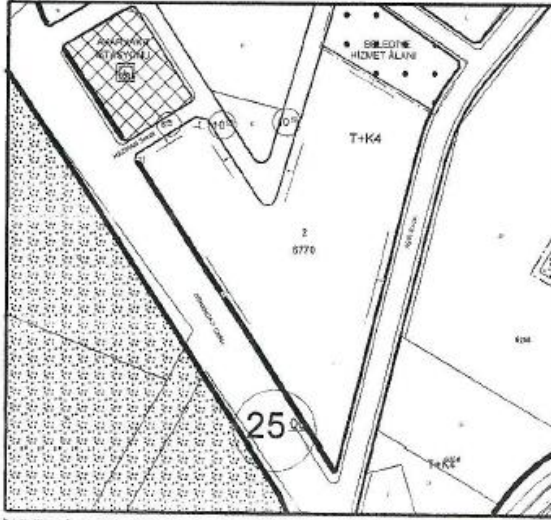
Sayı :
Tarih :
Konu : İmar Durumu

Ad - Soyad : Vakıf G.Y.O.A.Ş. Vn. Öznur Güney ERBİL
Mülkiyet : Vakıf G.Y.O.A.Ş.
Adres : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4
Ümraniye/İSTANBUL

İlgi : 24/02/2023 Tarih ve 11335 sayılı dilekçeye karşılık hazırlanmıştır.

#SAYFA
SDP : 310.05

- İmar Durumu ve inşaat şartları Mer'î İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnızca proje tanzim ettirilebilir. İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
- Proje ile inşaat esnasında İ.S.K.T'den onaylı proje, statik, mimari, elektrik, ısı yalıtım projeleri, röperli krokî, kot-kesit krokisi, inşaat-istikamet rölevesi ve trafo belgesi eklenecektir.
- Zemin ve Temel Etüdü raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 09.03.2019 tarih ve 30709 sayılı "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı"na göre hazırlanacaktır.
- (Bu İmar Durumu 1 (bir) yıl geçerlidir.)



- * 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmî Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) tamamı eline geçmeden uygulama yapılmaz. (Madde 2)
- * Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje ilçe Belediyesince onaylandıktan uygulama yapılır. (Madde 13)
- * Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacaktır ve bu tespiti göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. (Madde 15)
- * Konut, Ticaret-Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şekli ve rengini belirlemeye ilçe Belediyesi yetkilidir. (Madde 25)
- * Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planında belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olmaz. (Madde 30)
- * Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapıların alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir. (Madde 44)
- * Parsel büyüklüğü 3500m²'den büyük Konut, Ticaret+Konut alanlarında mavi kriterlerini ve meri plana göre belirlenen ensel değerini aşmamak şartı ile avan proje kapsamında tahsis alanı, blok boyutları belirlenmeye ilçe belediyesi yetkili olup Yerleşik: 10 Katlı. (26.05.2022 T.)

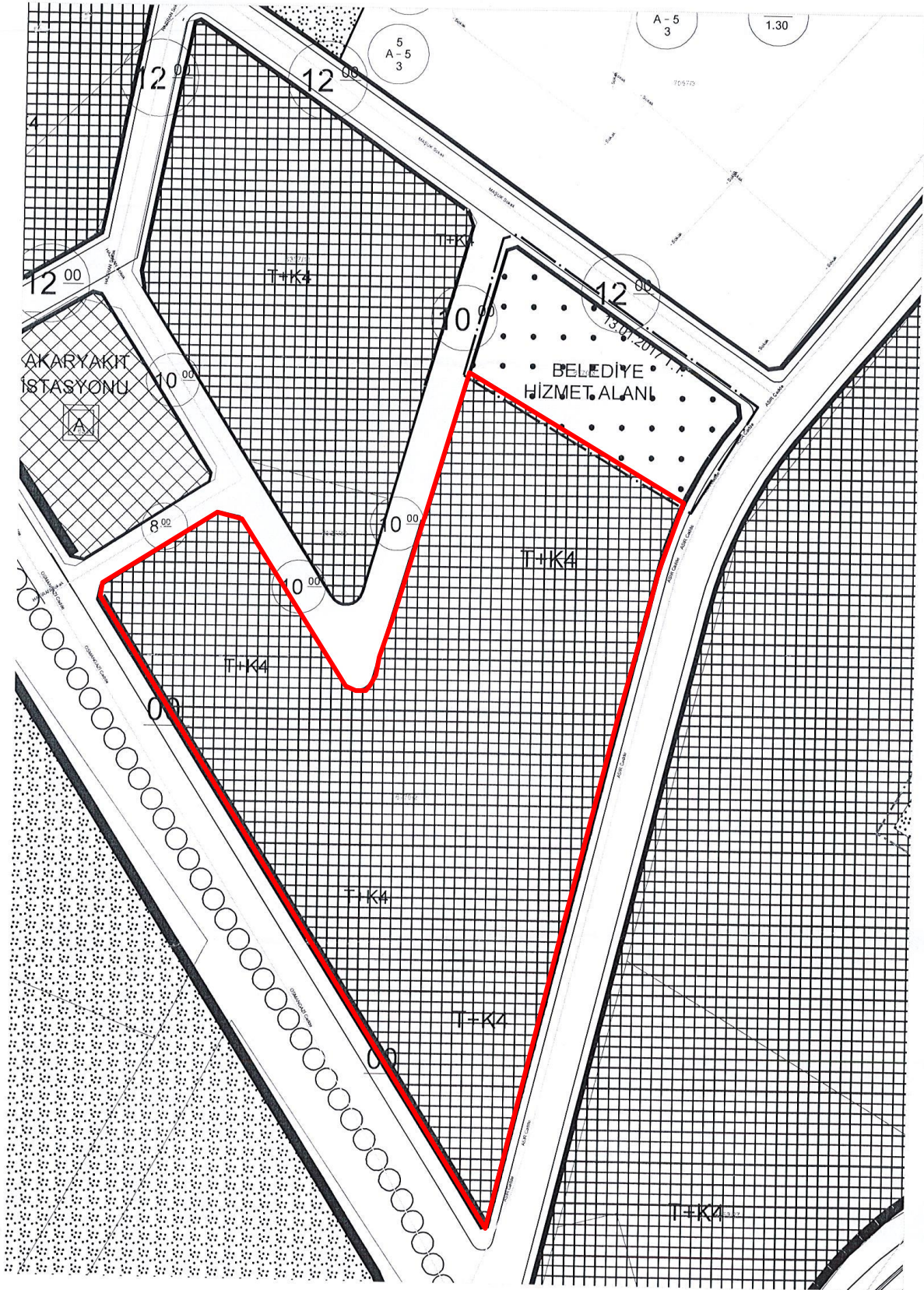
ONLEMLİ ALAN - (b)

ONLEMLİ ALAN - (b)

* 2010/2018 Tarih 30420 Sayılı İstanbul İmar Yönetmeliği ve Hükümleri geçerlidir.

* 11/01/2022 tarihli ve 787188/1 sayılı Aylıkayseri Konağına göre hazırlanmıştır.

Plan Tarihi	Uygulama İmar Plan Adı	YAPILAŞMA ŞARTLARI				
15/02/2010	SANCAKTEPE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Bina Yüksekliği	AVAN PROJE	İnşaat Nizamı	AYRIK	
		Bina Derinliği	PLAN NOTU	T.A.K.S.	0.50	
		Ön Bahçe	5.00 M.	K.A.K.S.	1.85	
		Yan Bahçe	YÖNETMELİK	İlraz Şartı	Cephe	-
Ölçeği	1/1000	Arka Bahçe	YÖNETMELİK		Derinlik	-
İlçesi	SANCAKTEPE	Kot Alın. Nokta			Alan	-
Bölge Adı	SAMANDIRA	İmar Planında Tahsis Edildiği Alan				
İdare Mahalle	ABDURRAHMANGAZI	*TİCARET + KONUT ALANI (T+K4)				
Cadde/Sokak	Haziran Sokağı					
Ülke Pafta No	G22A05B1D	İmar Kanunu 23. Maddesi Geçerlidir.				
İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur						
Tapu Pafta No		Harita Çapına Uygundur	Kontrol Eden	Tasdik Olunur.	Onaylayan	
Ada	6770	Düzenleyen Raporör	İmar Durum Şefi	İmar ve Şehircilik Müdürü	Teknik-Başkan Yardımcısı	
Parsel	2	Cinsi	ARSA	Ayşegül KAYMAK KOÇ	F. Feyza DELİBAŞOĞLU	
Yüzölçümü(m²)	17518.17	İmza	İmza	İmza	İmza	
Tapu Mah. Adı - K.B.S. No	SAMANDIRA	01/03/2023	01/03/2023	01/03/2023	01/03/2023	



Plan notları:

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden temin edilememiştir. Ancak alınan bilgiye göre taşınmazın 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtlarında ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754 (Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi). 17.02.1987 tarih 754 yevmiye no. beyanın terkin edildiği tespit edilmiştir.

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

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

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 07.03.2023 tarihli 3A İSTANBUL YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ ile yapılmış yapı denetim hizmet sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	
A	YENİ YAPI	14.03.2023	2023-5982	MESKEN - OFİS, İŞYERİ - ORTAK ALAN	107	9	116
B1	YENİ YAPI	14.03.2023	2023-5982	MESKEN - OFİS, İŞYERİ - ORTAK ALAN	109	11	120
B2	YENİ YAPI	14.03.2023	2023-5982	MESKEN - ORTAK ALAN	10	0	10
B3	YENİ YAPI	14.03.2023	2023-5982	MESKEN - ORTAK ALAN	86	0	86

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Esentepe Mahallesi Serik Sokak OBA5 BLOK no:1 İç Kapı No:10 Kartal/İstanbul adresinde yer alan 3A İSTANBUL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı"; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış 12.04.2023 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan

sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493

4.1.3. Sancaktepe İlçesi

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

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

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmektedir.

Türkiye'de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrıışan performans sergilemiştir.

İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalat artış %40'ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılmalıklar bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur.

Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3'ten %151,5'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14'ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100'er baz puan indirerek %12'ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

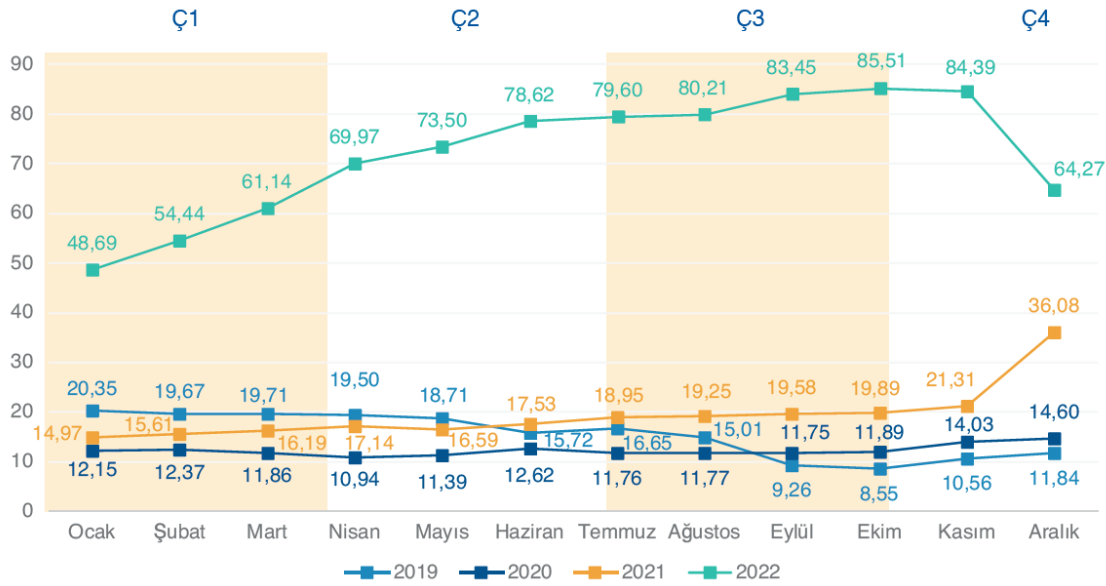
GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

*4. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

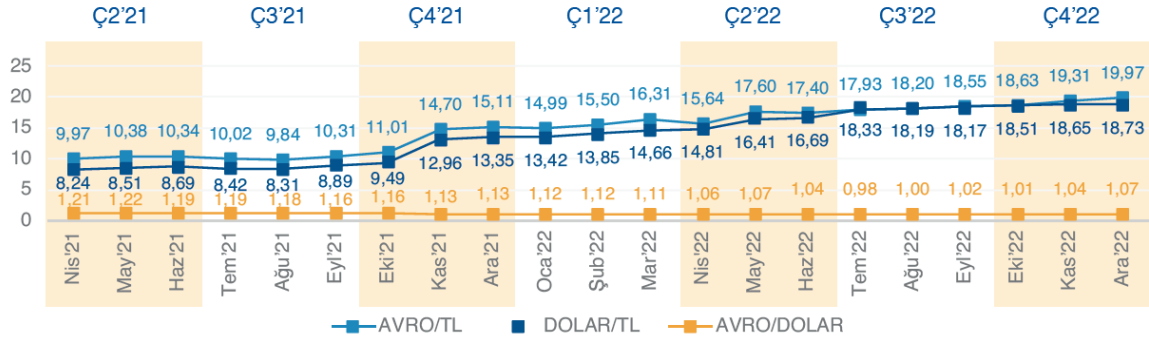


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2022 yılının 3. çeyreğini 18,17 ile kapatan dolar 2022 Aralık ayında 18,73'e yükselmiş, 2022 yılı 3.çeyreği 18,55 ile kapatan Avro ise 2022 Aralık ayında 19,97'ye yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

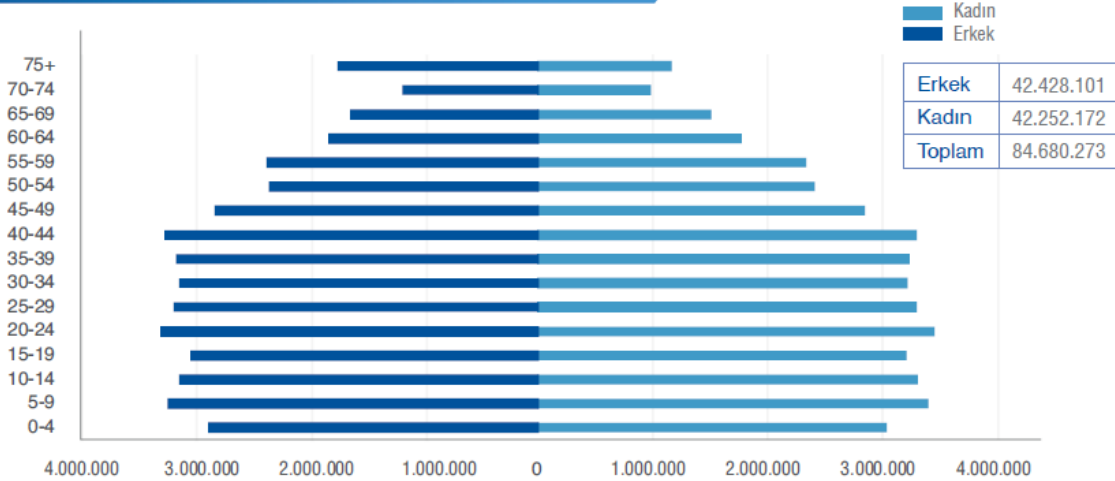
	2017	2018	2019	2020	2021
İstanbul	15.029	15.068	15.519	15.462	15.841
Ankara	5.445	5.504	5.639	5.663	5.747
İzmir	4.280	4.321	4.367	4.395	4.426
Bursa	2.937	2.995	3.056	3.102	3.148
Antalya	2.364	2.426	2.512	2.548	2.620

Kaynak: TÜİK

*(2022 Nüfus verileri, 2023 yılı ilk çeyrek Gösterge raporunda sunulacaktır.)

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2021



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

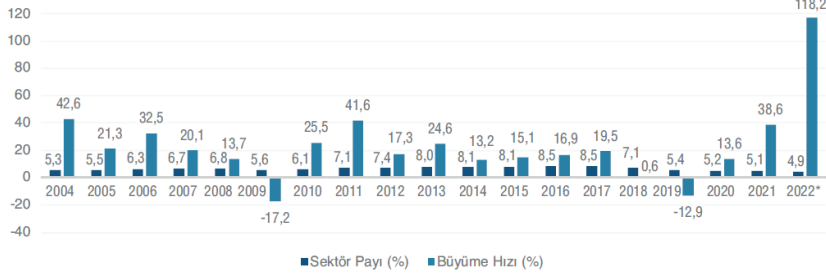
Kaynak: TÜİK

*04.02.2022 tarihinde yayımlanmıştır.

*(2022 Nüfus verileri, 2023 yılı ilk çeyrek Gösterge raporunda sunulacaktır.)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

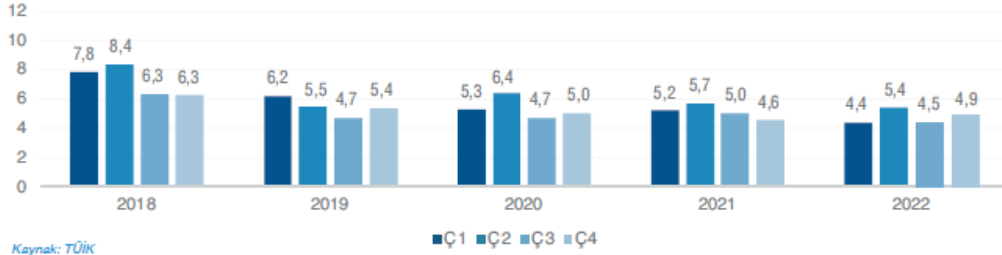


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2022 4. Çeyrek dönem itibarıyla %4,9 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %118,0, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %59,3 oldu.

Kaynak: TÜİK
**2022 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

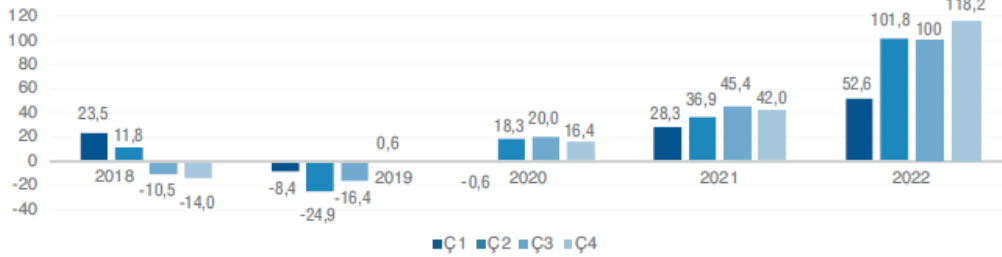
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



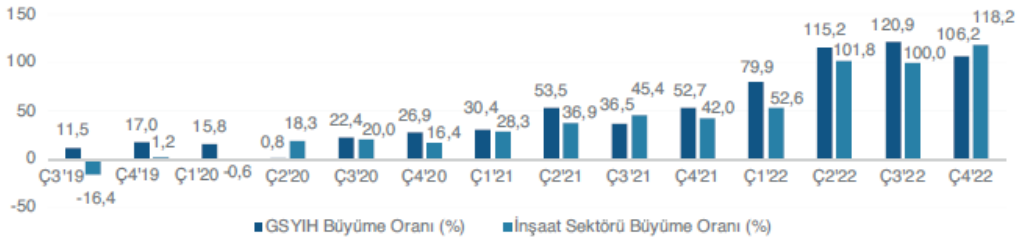
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



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

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



Kaynak: TÜİK
*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılar satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2022 yılının 3.ncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %4,5, daire sayısı %3,8 azaldı.

2021 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamakla beraber, 2021 yılı ilk 3 çeyrek sonundaki sayının 40,2 Milyonu aştığı belirtilmektedir.

Kaynak: TÜİK
*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9

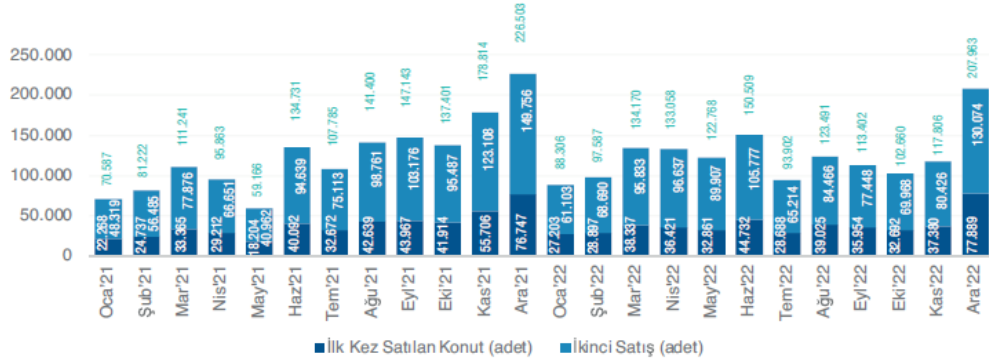
2022 yılı 4.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,14 azalarak 147 bin 961 adet oldu. İkinci el konut satışları da %23,86 azalarak 280 bin 468 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 4.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %18,9 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 4. çeyreğinde toplam 428 bin 429 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

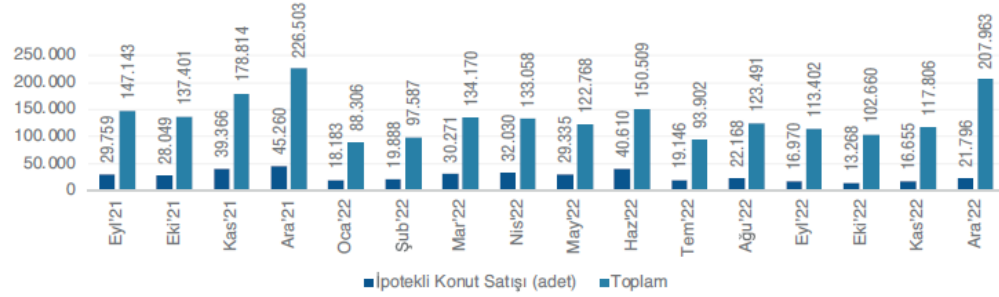


2022 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %1,49 artarak 77 bin 889 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,14 azalarak 130 bin 74 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

İpotekli Konut Satışları



2022 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %51,84 azalarak 21 bin 796 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

		Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
Türkiye	Endeks	662,5	698,6	651,8	₺17.752,2
	Değişim	167,8%	160,8%	169,0%	
İstanbul	Endeks	604,8	649,6	601,1	₺27.882,9
	Değişim	174,2%	173,2%	173,7%	
Ankara	Endeks	634,5	769,8	624	₺12.952,9
	Değişim	172,7%	172,1%	176,1%	
İzmir	Endeks	688,1	768,6	676,9	₺21.733,2
	Değişim	168,3%	180,1%	170,1%	

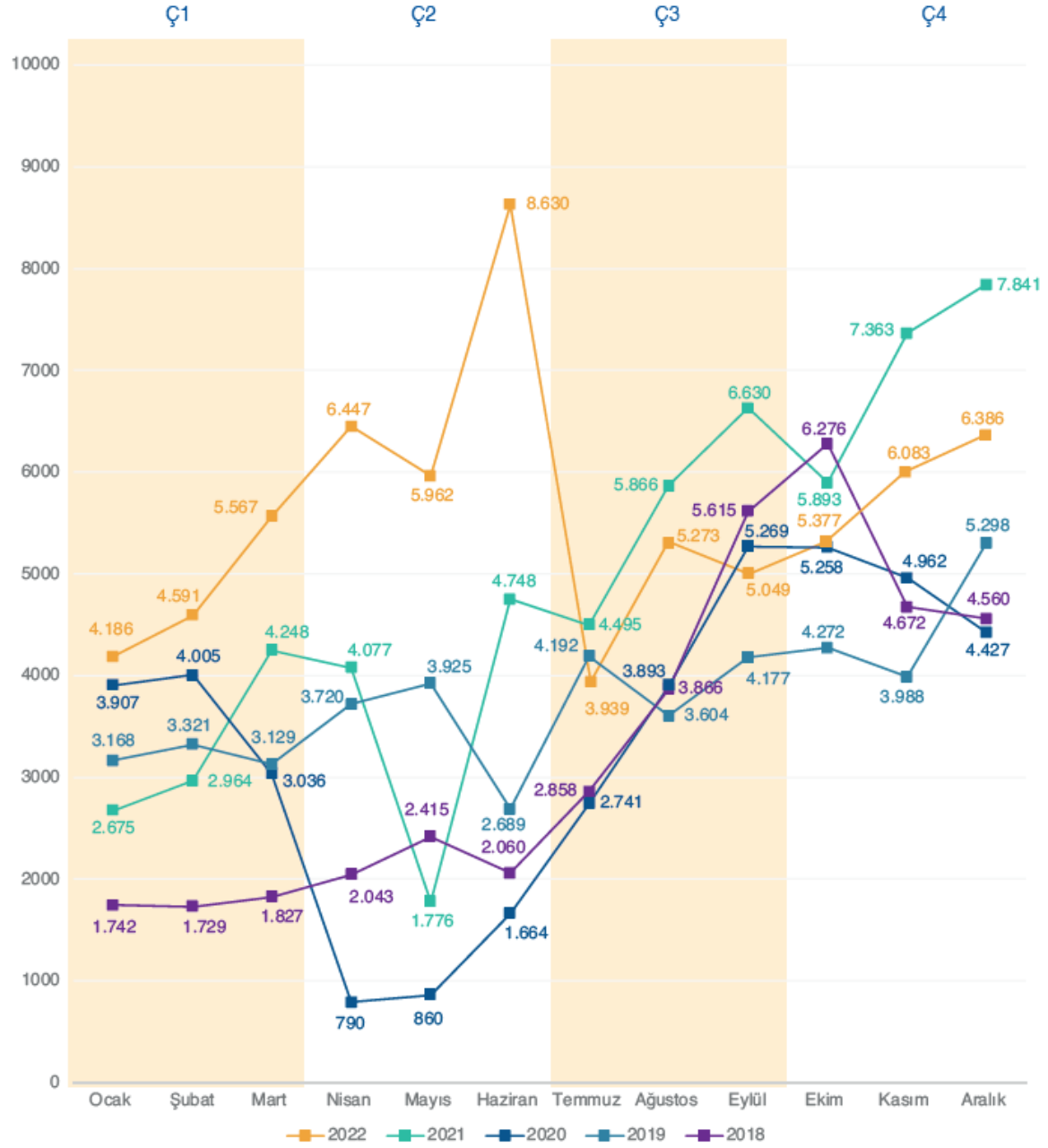
2022 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla Konut Fiyat Endeksi bazında en yüksek endeks 688,1 ile İzmir, en yüksek yıllık değişim ise %174,2 ile İstanbul olmuştur.

Kaynak: TCMB

*Birim Fiyat, Tabakalımsız Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

**Değişim değerler yıllık yüzde değişimi göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2022 yılı 4. çeyreği sonu itibarıyla ilk 12 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %15,22 büyümeye ile 67 bin 490 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut ve Ticari Gayrimenkul

2022 yılı başında 1,40 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, artış göstererek 2022 Ekim itibarıyla %1,58 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2022 başında %18,05 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2022 Ekim itibarıyla %20,74 olarak seyretmektedir.

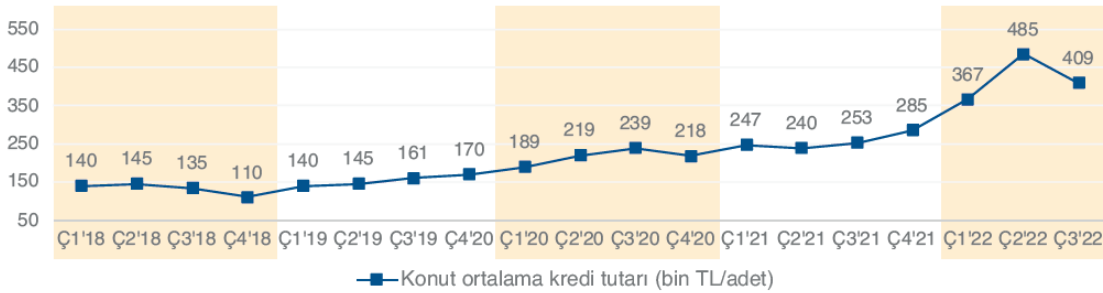
2022 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 354 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Eylül ayında %60,89 seviyesinden, 2022 yılı Eylül ayında %66,54 seviyesine çıkmıştır. Eylül 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,56'dan %16,21'e gerilemiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,90'dan %8,84'e gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Eylül ayı itibarıyla %0,19 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 964,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Eylül ayında %38,4 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2022 itibarıyla 1,6 puan azalarak %36,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 6,8 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %19,2 olmuştur. Bu oran 2021 Eylül ayında %22,9 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

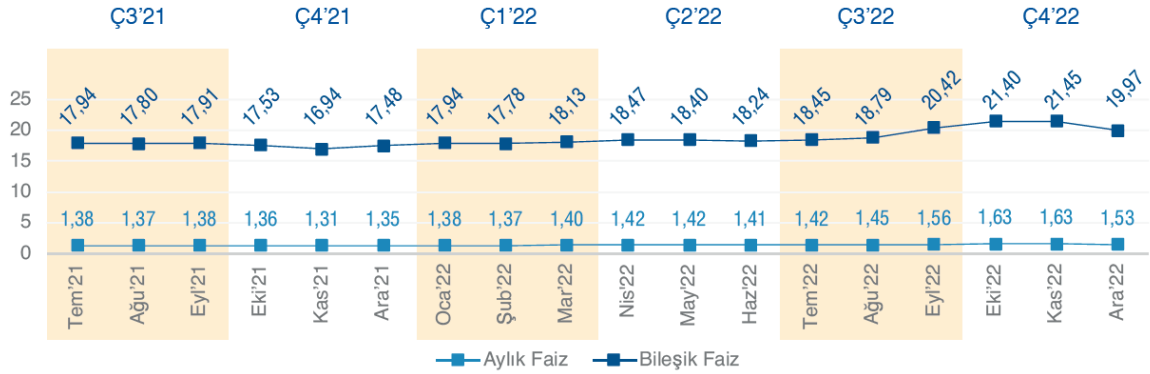


2022 yılı 3. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 23.733 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 409.000 TL oldu. 2022 yılı 3.çeyreği ie bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %61,5 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

*Ç3'22 verisinden sonra henüz yeni veri girişi olmamıştır.

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2022 Aralık ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,53, yıllık bileşik faiz ise %19,97 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	360.091
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,48	329.425
Kamu Mevduat Bankaları	3	%65,90	237.299
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,26	62.165
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%8,32	29.961
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1,51
Katılım Bankaları	6	%8,52	30.665

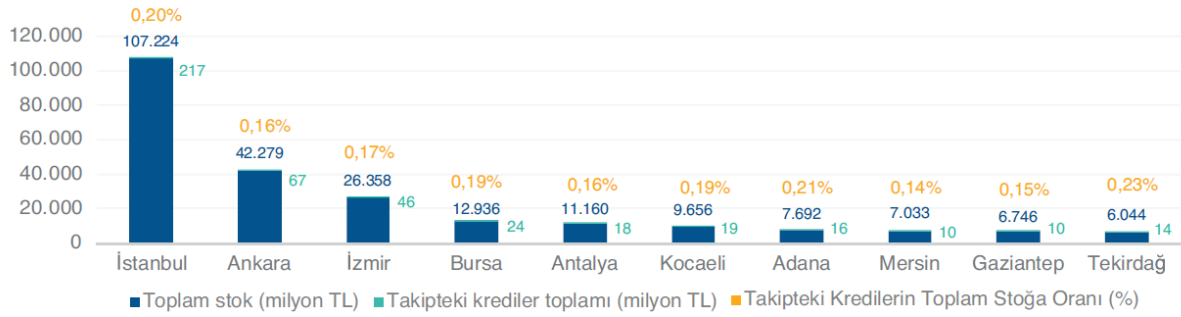
Toplam konut kredisi hacmi 2022 yılı Aralık ayı itibari ile 360 milyar 91 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Aralık 2022 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

**27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2022 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,44 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi 0,33 ile Kars, %0,32 oranla Kırıkkale takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç3'22 sonu verisidir.

**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

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

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Geliştirilmiş projenin henüz başlatılmamış olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 6770 ada 2 parsel 17.518,17 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar mahallen temeli atılmamıştır. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A, B1, B2 ve B3 blok olarak projelendirilmiştir. A blok 2 bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 9 adet Ofis-işyeri ve 107 adet mesken olmak üzere 116 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B1 blok 3 bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 11 adet Ofis-işyeri ve 109 adet mesken olmak üzere 120 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B2 blok 3 bodrum kat + zemin kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 10 adet mesken olmak üzere 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B3 blok 3 bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 86 adet mesken olmak üzere 86 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Mahallen yapılan incelemelerde parsel üzerindeki inşaat yapım aşamasında olup; proje henüz başlanmamıştır.

BLOK	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE	ÜNİTE ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM ALAN(m ²)
	MESKEN	OFİS VE İŞYERİ				
A	107	9	116	10,526.87	6,684.83	17,211.70
B1	109	11	120	10,411.53	10,415.23	20,826.76
B2	10	0	10	2,150.14	5,847.35	7,997.49
B3	86	0	86	7,403.03	4,694.44	12,097.47
TOPLAM	312	20	332	30491.57	27641.85	58133.42

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

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin henüz inşa edilmediği belirlenmiş olup bu nedenle mevcut durumun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Proje mevcut durum itibarıyla inşaat yaklaşık %10 seviyelerindedir.

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

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin henüz inşa edilmediği belirlenmiş olup bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Taşınmazın yeniden ruhsat alması gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan proje mevcut durum itibarıyla inşaat yaklaşık %10 seviyelerindedir. Proje Ofis, Dükkan ve Konut kullanımı olarak geliştirilmiştir. Arsa veya arazi kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazların değerine ulaşmak için; projenin mevcut durumu maliyet yöntemine göre belirlenmiştir. Mevcut kat itifakına göre bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda oluşacak değerleri Pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir. Taşınmazların yer aldığı projenin net bugünkü değeri için Gelirlerin İndirgenmesi yaklaşımı kullanılmıştır.

5.2.1. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının toplam %10 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %10 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

5.2.2. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazın yakınında yer alan, KAKS: 1.00, 4 Kat TİC+KONUT imar hakkına sahip 16.000 m ² yüzölçümlü parsel 253.000.000 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	EMLAK OFİSİ 0 (216) 909 52 36	16,000.00	253,000,000	15,813
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazın yakınında yer alan, KAKS: 1.65, 5 Kat TİC+KONUT imar hakkına sahip 735 m ² yüzölçümlü parsel 16.250.000 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	EMLAK OFİSİ 0 (537) 354 23 32	735.00	16,250,000	22,109
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazın yakınında yer alan, KAKS: 1.00, 5 Kat TİC+KONUT imar hakkına sahip 900 m ² yüzölçümlü parsel 20.350.000 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	EMLAK OFİSİ 0 (216) 561 59 06	900.00	20,350,000	22,611
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazın yakınında yer alan, KAKS: 1.65, 5 Kat TİC+KONUT imar hakkına sahip 4.206 m ² yüzölçümlü parsel 85.250.000 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	EMLAK OFİSİ 0 (216) 550 79 10	4,206.00	85,250,000	20,269
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazın yakınında yer alan, KAKS: 1.00, 5 Kat TİC+KONUT imar hakkına sahip 399 m ² yüzölçümlü parsel 8.250.000 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	EMLAK OFİSİ 0 (535) 433 59 87	399.00	8,250,000	20,677
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmazın yakınında yer alan, TAKS: 0.40, KAKS: 0,7, 4 Kat TİC+KONUT imar hakkına sahip 10.414 m ² yüzölçümlü parsel 135.500.000 TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	EMLAK OFİSİ 0 (532) 236 24 36	10,414.00	135,500,000	13,011
Görüş 1	Konu taşınmazın arsa birim değerinin 22.000 TL/m ² - 23.000 TL/m ² olabileceği belirtilmiştir.	Coldwell Banker TRİO 0 (216) 550 79 10			
Görüş 2	Konu taşınmazın arsa birim değerinin 23.000 TL/m ² - 25.000 TL/m ² olabileceği belirtilmiştir.	ERMAX NET GAYRİMENKUL 0 (216) 489 04 50			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **13.011,00-TL/m²– 22.611,00-TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
Yüzölçüm (m ²)	16,000	735	900	4,206	399	10,414
İstenen Satış Fiyatı (TL)	253,000,000	16,250,000	20,350,000	85,250,000	8,250,000	135,500,000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	15,813	22,109	22,611	20,269	20,677	13,011
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	15%	15%	0%	15%	10%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	15%	0%	10%	0%	10%	25%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	15%	0%	0%	20%	0%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	19,766	24,320	27,133	23,309	24,812	19,517
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				23,143		

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların arsa birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
6770 / 2	17.518,17	23.143	405.420.000,00

Pazar karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri **405.420.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre)

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %10 olduğu tespit edilmiştir.

Projede;

- Konut alanları için birim maliyeti 12.500-TL/m²
- Dükkan alanları için birim maliyeti 11.000-TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 7.500-TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut Alanları Maliyeti	28,713.17	12,500.00	358,914,625
Dükkan Alanları Maliyeti	1,778.40	11,000.00	19,562,400
Ortak Alanlar Maliyeti	27,641.85	7,500.00	207,313,875
Toplam Üst Yapı Maliyeti	58,133.42		585,790,900

Yapılan hesaplamalara göre **58.133,42 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **585.790.900,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

Üst Yapı Maliyetine ek olarak alt yapı maliyetlerine ait tablo aşağıda verilmiş olup üst yapı maliyetleri toplam maliyetin %80'ini, alt yapı maliyetleri ise %20'sini oluşturacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%	58,133.42	585,790,900
PROJE	5%		36,611,931
KAZI VE HAFRİYAT	6%		43,934,318
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%		51,256,704
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%		14,644,773
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	58,133.42	732,238,625

Projenin %10 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **73.223.862,50-TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	1,137,658,625
Maliyet Yönetimine Göre %10 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	478,643,863

5.2.4. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

5.2.4.1. Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
	Özellikler	İlgili Kiş/Kurum- Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içerisinde Denge Towers Projesinde konumlu, 190 m2 beyan edilen ancak 160 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 12.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	Emlak Ofisi 0 (535) 941 35 85	160.00	12,500,000	78,125
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içerisinde Sinpaş EgeBoy Projesinde konumlu, 140 m2 beyan edilen ancak 120 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 10.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	Sahibinden 0 (541) 484 16 16	120.00	10,500,000	87,500
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içerisinde Sinpaş EgeBoy Projesinde konumlu, 140 m2 beyan edilen ancak 120 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 10.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	Emlak Ofisi 0 (532) 636 70 44	130.00	11,350,000	87,308
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içerisinde Sinpaş Metrolife Projesinde konumlu, 100 m2 beyan edilen ancak 85 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	Emlak Ofisi 0 (530) 070 44 15	85.00	7,400,000	87,059
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içerisinde Ebubekir Caddesinde konumlu, 190 m2 beyan edilen ancak 160 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	Emlak Ofisi 0 (536) 735 72 70	160.00	12,000,000	75,000

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Alanı (m ²)	160	120	130	85	160
İstenen Satış Fiyatı (TL)	12,500,000	10,500,000	11,350,000	7,400,000	12,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	78,125	87,500	87,308	87,059	75,000
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	10%
Konum Şerefiyesi Katsayısı	10%	0%	0%	0%	5%
Reklam Kabiliyeti	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	74,219	74,375	74,212	74,000	75,000
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				74,361	

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu dükkanlar için inceleme yapılmış olup proje geliştirme sonucu ulaşılan ticari alanlar için emsal verilerinden faydalanılarak uyumlaştırılma yapılmış ve ticari alanlar için birim değer belirlenmiştir. Proje geliştirme tablosunda dükkan birim değeri **74.361,00-TL/m²** olarak baz alınmıştır.

5.2.4.2. KONUT PROJELERİ

PROJENİN ADI: ALYAPI			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	ALEMDAR YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.574,87		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
Konu-Rezidans	78		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	0		
Sosyal Tesis İmkânı	Hamam – Sauna –Fitness- Kapalı Otopark - Açık Yüzme Havuzu - Basketbol ve Mini Futbol Sahaları - Kapalı ve Açık Çocuk Oyun Alanları - Market - Yürüyüş Alanları - Bisiklet ve Scooter Parkları		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
2+1	82	91	4,350,000
3+1	130	140	6,450,000
4+1	175	185	8,100,000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	45,885.80		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Proje 78 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmakta olup, projede 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte daireler yer almaktadır. Konut büyüklükleri 80 ile 286 metrekare arasında tasarlanmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: EGEBOYU			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2012-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	40,548		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
Konu-Rezidans	672		
Dükkan-İş Yeri	28		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	0		
Sosyal Tesis İmkânı	Açık, Kapalı Yüzme Havuz, Fitness, Hamam, Sauna, Bisiklet Parkuru, Yürüyüş ve Koşu Parkurları, Çocuk oyun		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1,		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	45	52	2,500,000
1+1	60	68	3,200,000
2+1	105	110	5,000,000
3+1	140	165	7,250,000
4+1	180	210	8,925,000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	45,405.94		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Proje toplamda 700 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 672 adet bağımsız bölüm mesken nitelikli, 28 adet bağımsız bölüm ise ticari niteliktedir. Konut tipleri 1+0'dan 4+1'e kadar uzanıyor. Konut büyüklükleri 45 ile 175 metrekare arasında tasarlanmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: KÖYCEĞİZ			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	25,964		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
Konu-Rezidans	291		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro			
Mağaza			
Sosyal Tesis İmkânı	Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness, Hamam, Sauna, Yürüyüş Parkurları, Çocuk oyun alanları		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1,		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	68	3,350,000
2+1	94	110	5,250,000
3+1	115	165	7,650,000
4+1	180	215	9,400,000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	46,769.14		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sinpaş Yapı'nın Sancaktepe'de hayata geçirdiği yeni projesi Sinpaş Köyceğiz projesi 5 ila 15 katlı 13 bloktan oluşuyor. Köy konseptinde inşa edilen Köyceğiz projesinde 2+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunuyor. Projede konutlara Patika Evleri, Kır Evleri ve Asma Bahçe Evleri adı verildi.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	0		

PROJENİN ADI: METROLİFE			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2018 - 2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	4,227		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
Konu-Rezidans	544		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	10.000 m2		
Sosyal Tesis İmkânı	Fitness,Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Teras yüzme Havuzları, Bisiklet Parkuru ve Yürüyüş Yolları, Kapalı		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55	70	3,750,000
2+1	95	118	6,150,000
3+1	120	140	6,950,000
4+1	205	241	11,500,000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	50,762.69		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sinpaş GYO tarafından hayata geçirilen Metrolife projesi 544 konut ve 10 bin metrekare çarşı alanından meydana geliyor. Projede 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de 1+1 daireler 58 ila 76 metrekare, 2+1 daireler 85 ila 139 metrekare, 3+1 daireler 120 ila 206 metrekare, 4+1 daireler 180 ila 268 metrekare büyüklüğe sahip.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

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



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

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

5.2.4.4. Şerefiyelendirme Çalışması

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelemiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Alan Aralığı
- 2- Bulunduğu Kat
- 3- Yönü
- 4- Konut Tipi
- 5- Yapı Tipi

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **42.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında dükkanlar için 4 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Alan Aralığı
- 2- Bulunduğu Kat
- 3- Yönü
- 4- Konum Tipi

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **60.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Konutlar için şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU									
Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Tipi	Puan	Yapı Tipi	Puan
200 m ² den Büyük	0.0%	Bodrum veya Zemin	0.0%	K-D	1.0%	3+1	2.0%	Daire	2.0%
180-199 m ² arası	2.0%	1 ve 3	2.0%	KD	1.0%	2+1	4.0%	Bahçeli Daire	8.0%
160-179 m ² arası	4.0%	4 ve 6	5.0%	B-K	1.0%	1+1	6.0%		
140-159 m ² arası	5.0%	7 ve 9	9.0%	B	2.0%	4+1	10.0%		
120-139 m ² arası	6.0%	10 ve Üzeri	13.0%	D	2.0%				
100-119 m ² arası	7.0%			GB-KB	3.0%				
80-99 m ² arası	8.0%			GB-G	3.0%				
50-79 m ² arası	9.0%			B-K-D	4.0%				
50 m ² den Küçük	10.0%			KD-GD-GB	5.0%				
				KD-KB	5.0%				
				D-G	6.0%				
				G-B	6.0%				
				GB	7.0%				
				KD-GD	8.0%				
				GD-GB	9.0%				

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	1,205,953,140	1,468,305,107	1,468,290,000	51.404,00

Dükkan için şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
Bodrum	10.0%	Cadde	10.0%	50 m ² den Küçük	10.0%	Köşe	10.0%
		Sokak	5.0%	51-100 m ² arası	7.0%	Ara	5.0%
		İç Avlu	2.0%	101-200 m ² arası	5.0%		
				200 m ² den büyük	4.0%		

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değer Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	106,704,000	143,012,304	143,025,000	80,460

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak Konut+Dükkan hasılat değeri: **1.611.315.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

5.2.5. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Proje Bilgileri

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	17,518.17
KAKS	1.65
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	30,491.57
KONUT ALANI (m ²)	28,713.17
DÜKKAN ALANI (m ²)	1,778.40
ORTAK ALAN (m ²)	27,641.85
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	58,133.42

Projede;

- Konut alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 12.500,00-TL/m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 11.000,00TL/m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 7.500,00-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)
Konut	12,500	28,713.17	358,914,625	10,076.66
Dükkan	11,000	1,778.40	19,562,400	
Ortak Alanlar	7,500	27,641.85	207,313,875	
Toplamlar		58,133.42	585,790,900	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **58.133,42 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **10.076,66-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **585.790.900,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	58,133.42	585,790,900
PROJE	5%		36,611,931
KAZI VE HAFRİYAT	6%		43,934,318
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%		51,256,704
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%		14,644,773
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	58,133.42	732,238,625

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **732.238.625,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Konut	28,713.17	358,914,625	61.27%	448,643,281	15,625
Dükkan	1,778.40	19,562,400	3.34%	24,453,000	13,750
Ortak Alanlar	27,641.85	207,313,875	35.39%	259,142,344	9,375
TOPLAM MALİYET	58,133.42	585,790,900.00	100%	732,238,625.00	12,595.83

Projenin inşaatının 2026 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	20.00%	60.00%	20.00%	0.00%	100.00%
İnşaat Maliyeti (TL)	732,238,625	915,298,281	1,144,122,852	-	-
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	146,447,725	549,178,969	228,824,570	-	924,451,264

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	28,713.17
Konut Birim m ² Değeri	51,404.05
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	1,778.40
Dükkan Birim m ² Değeri	80,460.00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	25.00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	25.00%

Proje maliyetlerinin her yıl %25, satış gelirlerinin ise %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m ²)	51,404	64,255	80,319	100,399	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0.00%	30.00%	40.00%	30.00%	100.00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	8,614	11,485	8,614	28,713.17
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	553,489,972	922,483,286	864,828,081	2,340,801,339
Dükkan Satışları (TL/m ²)	80,460	100,575	125,719	157,148	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0.00	0.00	0.00	1,778.40	1,778.40
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0.00	0.00	0.00	279,472,781	279,472,781.25
TOPLAMLAR	0.00	553,489,972	922,483,286	1,144,300,862	2,620,274,121

Proje bünyesinde yer alması planlanan; Konutların satışlarına proje inşa halindeyken 2024 yılında, dükkanların ise 2026 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2026 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	25.0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	7.99%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	15.69%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	11.84%
Risk Prim Oranı, %	13.16%
Kupon Dönemi	6 Ay

22.05.2023 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	553,489,972	922,483,286	864,828,081
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	279,472,781
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-146,447,725	-549,178,969	-228,824,570	0
NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA)	-146,447,725	4,311,003	693,658,716	1,144,300,862
İndirgeme Oranı	25.00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	886,193,197			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **886.193.197,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.6. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp 1/1 hissesi "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin kat irtifakının kurulması ve tamamlanması durumundaki değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.2.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir.

5.2.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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



Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın “Ticari-Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.2.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmamış olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi, Pazar yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ancak kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için kat irtifakı kurulmamış tapu niteliği mevcutta “Arsa” olarak tescil edilmiştir. Ancak parsel üzerinden ruhsat alınmak ve yasal belgeler doğrultusunda proje geliştirildiği görülmüştür. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 6770 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyetinin tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan konut ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “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.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “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.” ibaresi yer almakta olup Vakıf GYO mülkiyetlerinde olan parsel üzerinde devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği belirlenmiştir.
- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” ibaresi yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi 6770 Ada 2 parsel üzerinde konumlu toplam 332 adet “konut ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve değerlendirme bu projeye istinaden yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %10 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde belediyede yer alan ve henüz kat irtifakı tesis edilmemiş onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; tamamı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi 6770 Ada 2 parsel üzerinde bulunan projenin mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazın mevcut projesine göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir.

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV hariç	478.643.863,00
Dört Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Altı Yüz Kırk Üç Bin Sekiz Yüz Altmış Üç TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV dahil	564.799.758,00
Beş Yüz Altmış Dört Milyon Yedi Yüz Doksan Dokuz Bin Yedi Yüz Elli Sekiz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	1.611.315.000,00
Bir Milyar Altı Yüz On Bir Milyon Üç Yüz On Beş Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	1.901.351.700,00
Bir Milyar Dokuz Yüz Bir Milyon Üç Yüz Elli Bir Bin Yedi Yüz TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	886.193.197,00
Sekiz Yüz Seksen Altı Milyon Yüz Doksan Üç Bin Yüz Doksan Yedi TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.045.707.972,00
Bir Milyar Kırk Beş Milyon Yedi Yüz Yedi Bin Dokuz Yüz Yetmiş İki TL	

Tarık OCAK
Harita Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:409769

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

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

EKLER

- Değerleme Tabloları
- Takyidat Belgeleri
- Tapu Belgesi
- Kadastral Çap Belgesi
- Ruhsat Belgeleri
- Hakediş Raporları
- Mimari Proje
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Değerleme Uzmanlarına Ait Tecrübe ve Lisans Belgeleri