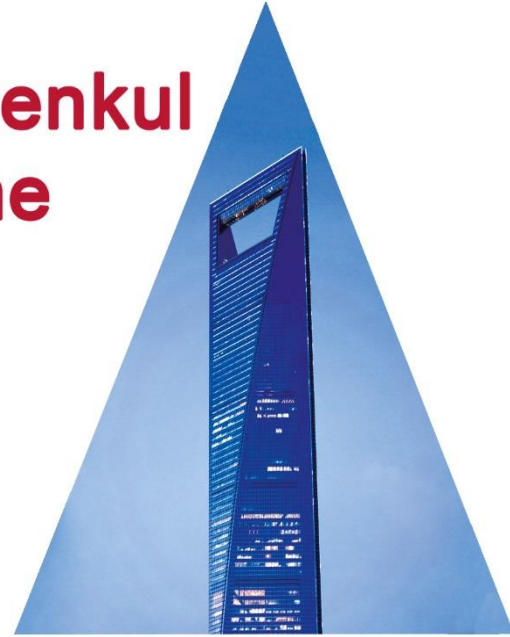


Gayrimenkul Değerleme Raporu

SANCAKTEPE / İSTANBUL



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 12.12.2023

Rapor No: VAKIF_GYO_2023_2



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

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	12
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	15
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	15
3.1.13. 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	15
3.1.14. 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	15
3.1.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.1.1. İstanbul İli	17
4.1.2. Nüfus Ve Demografik Yapı	17
4.1.3. Sancaktepe İlçesi	18
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.3. Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	29
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	29
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	29
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
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	29
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	31

5.1.1.	Maliyet Yöntemi	31
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	31
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	31
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	31
5.2.1.	Arsa Emsalleri.....	32
5.2.2.	Emsal Krokisi (Arsa, Markalı Projeler).....	33
5.2.3.	Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre).....	34
5.2.4.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	40
5.2.5.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	40
5.2.6.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	40
5.2.7.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	40
5.2.8.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	40
5.2.9.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	40
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	42
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
6.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
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.....	42
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	42
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	42
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.....	42
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2.	Nihai Değer Takdiri	44
7.3.	Beyan	45
Ekler		45

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	07.12.2023
Rapor Tarihi	12.12.2023
Rapor No	VAKIF_GYO_2023_2
Raporun Türü	İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 100 parsel, 21.000 m ² yüzölçümlü TARLA 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	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552
	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: 10.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_07
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 18.08.2022 tarihinde VAKIF_GYO_2022_4 numaralı rapor bulunmaktadır.
Taşınmazın 11.12.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	469.649.000,00-TL (Dört Yüz Altmış Dokuz Milyon Altı Yüz Kırk Dokuz Bin TL)
Taşınmazın 11.12.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	516.613.900,00-TL (Beş Yüz On Altı Milyon Altı Yüz On Üç Bin Dokuz Yüz TL)

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’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. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 100 parsel, 21.000 m² yüzölçümlü TARLA nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ebubekir Caddesi 0 ada 100 parsel posta adreslidir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu taşınmaza ulaşım için; Ebubekir Caddesi üzerinde kuzey yönünde ilerlerken değerlemeye konu taşınmaz Ebubekir ve Gazi Caddesinin kesiştiği noktada sağ tarafta kalan köşede konumlu parseldir.

Ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde konut fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Bölge genellikle orta ve alt gelir grubuna hitap eden konut amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölge ve üst gelir grubu tarafından kullanılan sitelerden oluşmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde Ebubekir Caddesi, Gazi Caddesi, BİM Genel Müdürlük ve Deposu, Dumankaya Mozaik Sitesi, Musa Efendi Anadolu İmam Hatip Lisesi, Mehtap Camii yer almaktadır.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Ekspertize konu İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi, 0 ada, 100 parsel, 21.000 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu parsel dikdörtgen şekline benzer bir geometrik forma ve topografik olarak düz bir yapıya sahip olup parselin güneyi ve kuzey arasında kot farkı bulunmaktadır. Parselin kuzeyinde Gazi Caddesi bulunmakta olup parselin bu yola yaklaşık 80 metre cephesi vardır. Parselin batısında Ebubekir Caddesi bulunmakta olup parselinde bu yola cephesi yaklaşık 100 metredir. Parsel üzerinde yapı yer almamaktadır. Parsel üzerinde otomotiv firmasına ait çok sayıda araç muhafaza edilmek amaçlı kullanılmaktadır. Parsel düzgün geometrik bir şekle sahip değildir. Parsel çevresi beton duvar ve dikenli tel ile çevrilidir. Taşınmazın manzarası bulunmamaktadır.





3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	SAMANDIRA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	EKMEKÇİOĞLU	Cilt No	1
Niteliği	TARLA	Sahife No	100
Pafta	-	Edinme Tarihi	12.08.2022
Ada	0	Edinme Yevmiye No	27688
Parsel	100	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	21.000 m ²	Taşınmaz ID	19352514
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Web Tapu sistemi üzerinden 20.11.2023 tarih saat 11:03'de alınan tapu kayıtlarına göre;

Şerhler: Bulunmamaktadır.

Beyanlar: Ebubekir Caddesi No:92deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır"6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

İrtifak Hakları ve Mükellefiyetler: Bulunmamaktadır.

Rehinler: Bulunmamaktadır.



T.C.
SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-80059122-115.02.01-75767
Konu : Samandıra 100 No.lu Parselin Resmi İmar
Durumu

01.11.2022

Sayın Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş Vekili Fatih FİLDİŞİ
Şerifali Mah.Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4
Ümraniye/İSTANBUL

İlgi : 12.10.2022 tarihli ve 56512 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Sancaktepe İlçesi Samandıra 100 no.lu parsel için Resmi İmar Durum Belgesi talep edilmektedir.

Söz konusu Sancaktepe İlçesi Samandıra 100 no.lu parsel için Resmi İmar Durum Belgesi yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinizi rica ederim.

Şaban KAPLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: İmar Durum Belgesi

İmar Durum Belgesi
01.11.2022
Hande KIRÇIÇEK
Personel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2qNcOs-mAYWWj-Kcnxap-k6VD/k-kFn+hono 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: ilgi@sancaktepe.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.sancaktepe.istanbul>
Kep Adresi: sancaktepe.bld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ferhat DEMİRALP
Mühendis
Telefon No:



T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		Ad - Soyad : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. vekili Fatih FİLDİŞİ Mülkiyet : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adres : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL İlgili : 12.10.2022 Tarih ve 56512 sayılı dilekçeye karşılık hazırlanmıştır.		#SAYFA SDP : 310.05
Sayı : Tarih : Konu : İmar Durumu				
- İmar Durumu ve inşaat şartları Meri 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 müracaat esnasında İ.S.K.L.'den onaylı proje, statik, mimari, elektrik, ısı yalıtım projeleri, röperli kroki, 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 Kentleşim Yeşil Alanları (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dinî Tesis, Resmî Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulanamaz (Madde 2) * Mimari Avam Projesine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avam proje İlçe Belediyemize onaylanmadan uygulama yapılamaz. (Madde 13) * Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespitlere göre gerekli tüm ağaç ve ağaç toprakları korunacaktır. (Madde 15) * Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır. (Madde 17) * Konut, Ticaret/Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şekli ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Madde 25) * Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz. (Madde 30) * Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılaşma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum katı yapılması gerekmektedir. (Madde 44) * Parsel büyüklüğü 3500m²'den büyük Konut, Ticaret-Konut alanlarında manna kriterlerini ve meri plana göre belirlenen emsal değerini aşmamak şartı ile avam proje kapsamında taban alanı, blok boyutları belirlemeye İlçe belediyesi yetkili olup Yetkili: 10 Katır (26.05.2022 TT) * Temel Eğitim Tesis Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı, İdari Tesis Alanı, Dinî Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İSKİ Tesis Alanı, vb. Kamu alanlarındaki uygulama, İstanbul İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 547 sayılı genelgesinde belirtilen şartları esaslarına istinaden yapılacak zemin etüdü raporlarına göre hazırlanmış olan İlçe belediyemize onaylanacak avam proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İşvesaya Hizmetleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. 14.10.2011 TT * Park Alanı Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bolgenen yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Maksimum Emisal: 0.03 ve Maksimum H: 4,50 m'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, basket parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. binalar yer alabilir. Ancak yapı yaklaşma sınırı alanlarında hiçbir yapı yapılamaz. 21.01.2013 T.T. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avam projeye göre yapılacaktır.		
UYGUN ALAN * 20/05/2018 Tarih 30426 Sayılı İstanbul İmar Yönetmeliği ve Hükümleri geçerlidir. * Parsel üzerindeki terk, tevhit, ifraz ve itbas işlemleri yapılarak parsel bütünlüğü sağlanmadıkça uygulama yapılamaz. * 06/10/2022 tarihli ve 1032309/2 sayılı Aplikasyon Krokiğine göre hazırlanmıştır.				
Plan Tarihi	Uygulama İmar Planı Adı	YAPILAŞMA ŞARTLARI		
15/02/2010	SANCAKTEPE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI	Bina Yüksekliği	PLAN NOTU	İnşaat Nizamı
		Bina Derinliği	PLAN NOTU	T.A.K.S.
25/03/2011	SANCAKTEPE 30M LİK YOL PLANI TADİLATI	Ön Bahçe	5.00 M.	K.A.K.S.
16/02/2016	A. SAĞ. MAH. 8904 ADA İLE KUZET İSTİSKAMETİNDEKİ YOL VE KAPAK ALANINDA YAT. İŞİP DEĞİŞİKLİĞİ	Yan Bahçe	min. 3.00 M.	
Ölçeği	1/1000	Arka Bahçe	min. 3.00 M.	
İlçesi	SANCAKTEPE	Kot Alın. Nokta		
Bölge Adı	SAMANDIRA	İmar Planında Tahsis Edildiği Alan		
İdari Mahalle	ABDURRAHMANGAZI	* KONUT ALANI		
Cadde/Sokak	Ebubekir Caddesi	* SAĞLIK TESİS ALANI		
Ülke Pafta No	F22D25C3D	* PARK		
		* YOL		
		İmar Kanunu 23. Maddesi Geçerlidir.		
		İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur.		
Tapu Pafta No		Harita Çapına Uygundur	Kontrol Eden	Tasdik Olunur.
Ada	0	Düzenleyen Raporör	İmar Durum Şefi	İmar ve Şehircilik Müdürü
Parsel	100 Cinsi ARSA	Ferhat DEMİRALP	F. Feyza DELİBAŞOĞLU	Şaban KAPLAN
Yüzölçümü(m²)	21000.00m²	İmza	İmza	İmza
Tapu Mah. Adı - K.B.S. No	SAMANDIRA	25.10.2022	/20.....	/20.....
				Onaylayan
				Teknik Başkan Yardımcısı
				Dr. E. Salih ELMAŞ

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. Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti 12.08.2022 tarihinde Satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne tescil 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 12.08.2022 tarihinde Satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne tescil edilmiştir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İstanbul İli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında Konut alanında kaldığı ve parselin konumunun doğru olduğu belirlenmiş olup, plan notlarına göre güncel yapılaşma koşullarının Hmaks: 12,50 m., TAKS:0.40, KAKS: 1.00 olduğu bilgisi alınmıştır. Harita biriminden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın toplam ~7.800,07 m² terki bulunmakta olup terklerden sonra net konut kullanım alanı ~13.119,93'dir. Parselin ayrıca yaklaşık ~279,07 m² yoldan ihdası bulunmakta olup, parsel belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak da olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

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)
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	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

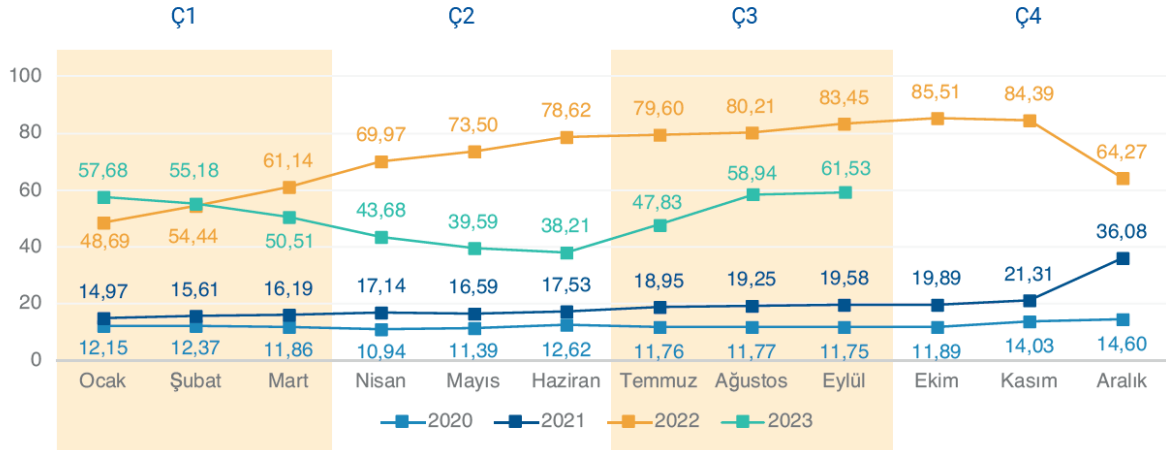
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

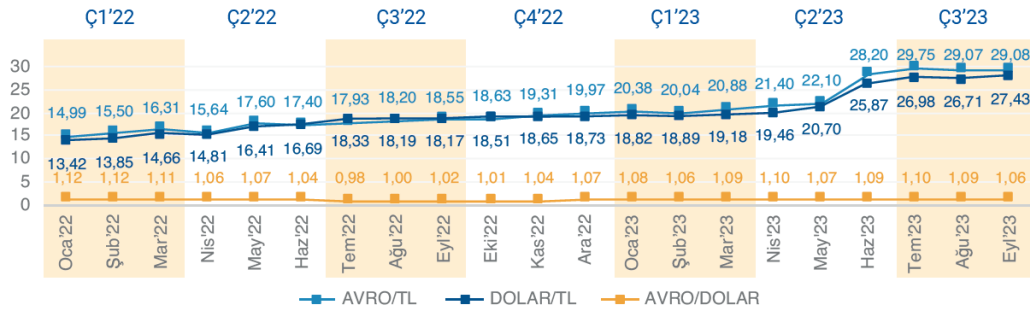


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,67 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

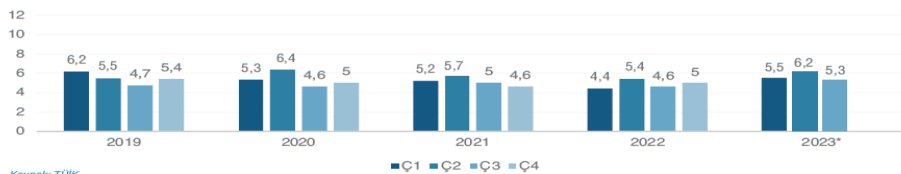
	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

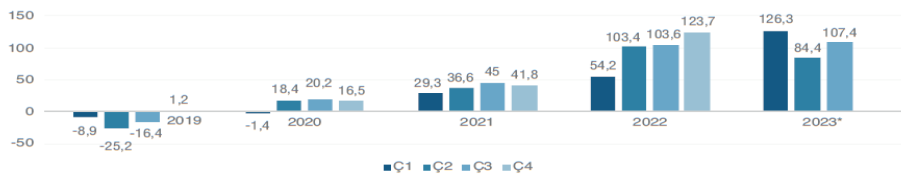


Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

****Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması**

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

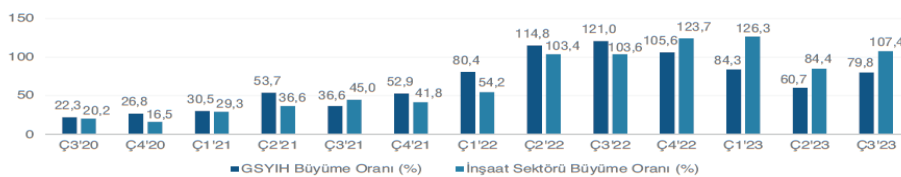


Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.
**Diz 8 aylık veridir.

****Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması**

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



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

****Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması**

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

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 2023 yılının 2.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

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
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

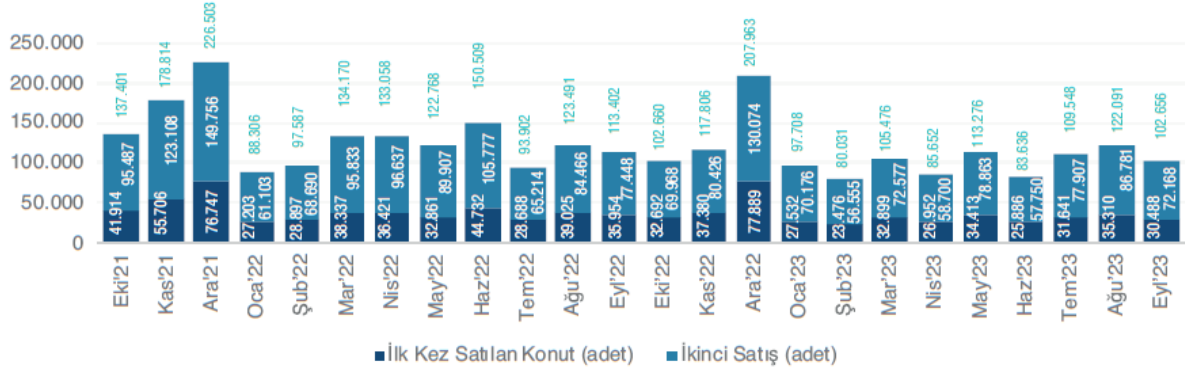
2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

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)



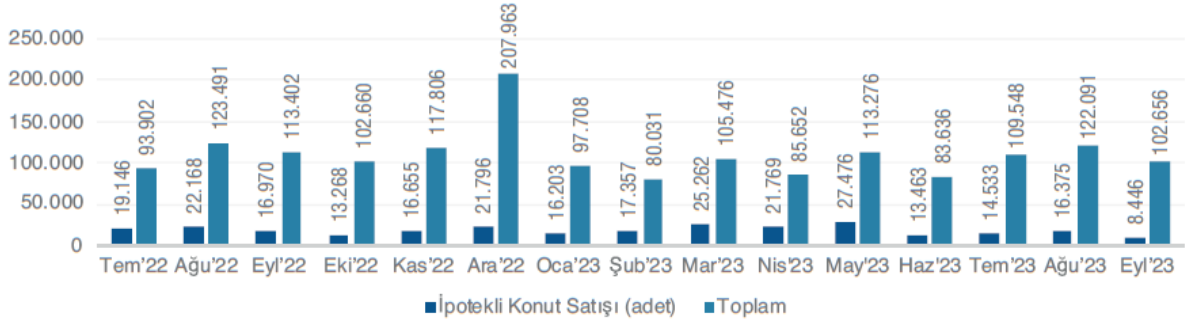
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

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.

İpotekli Konut Satışları

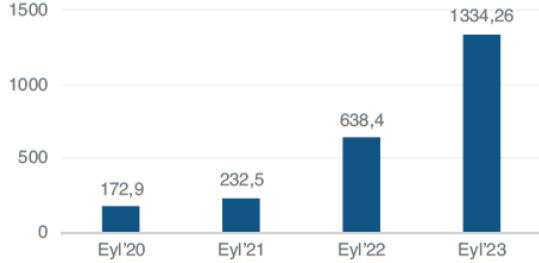


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2023 Eylül

1.334,26

Aylık Nominal

Değişim (%)

8,52%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

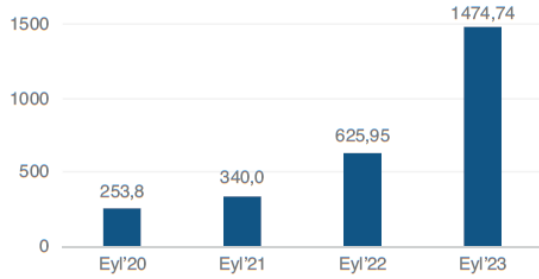
109,00%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1234,26%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2023 Eylül

1.474,74

Aylık Nominal

Değişim (%)

3,42%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

135,60%

Başlangıç Dönemine Göre

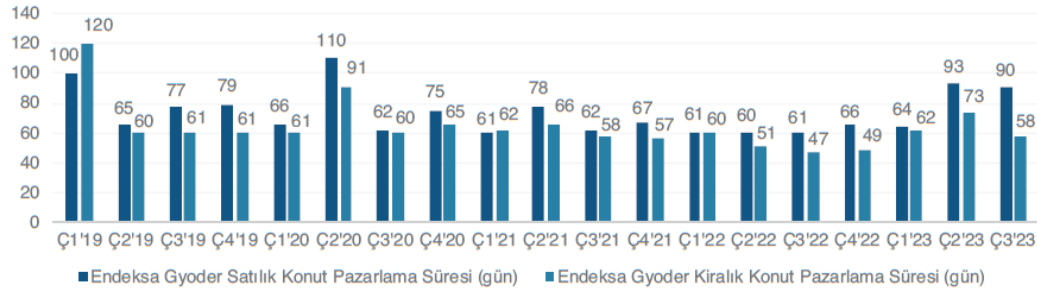
Nominal Değişim (%)

1374,74%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

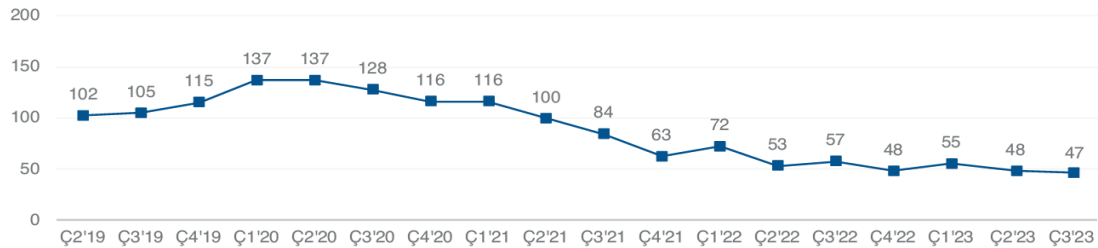
Kaynak: Endeksa

*"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplama yapılmıştır."



Kaynak: Endeksa

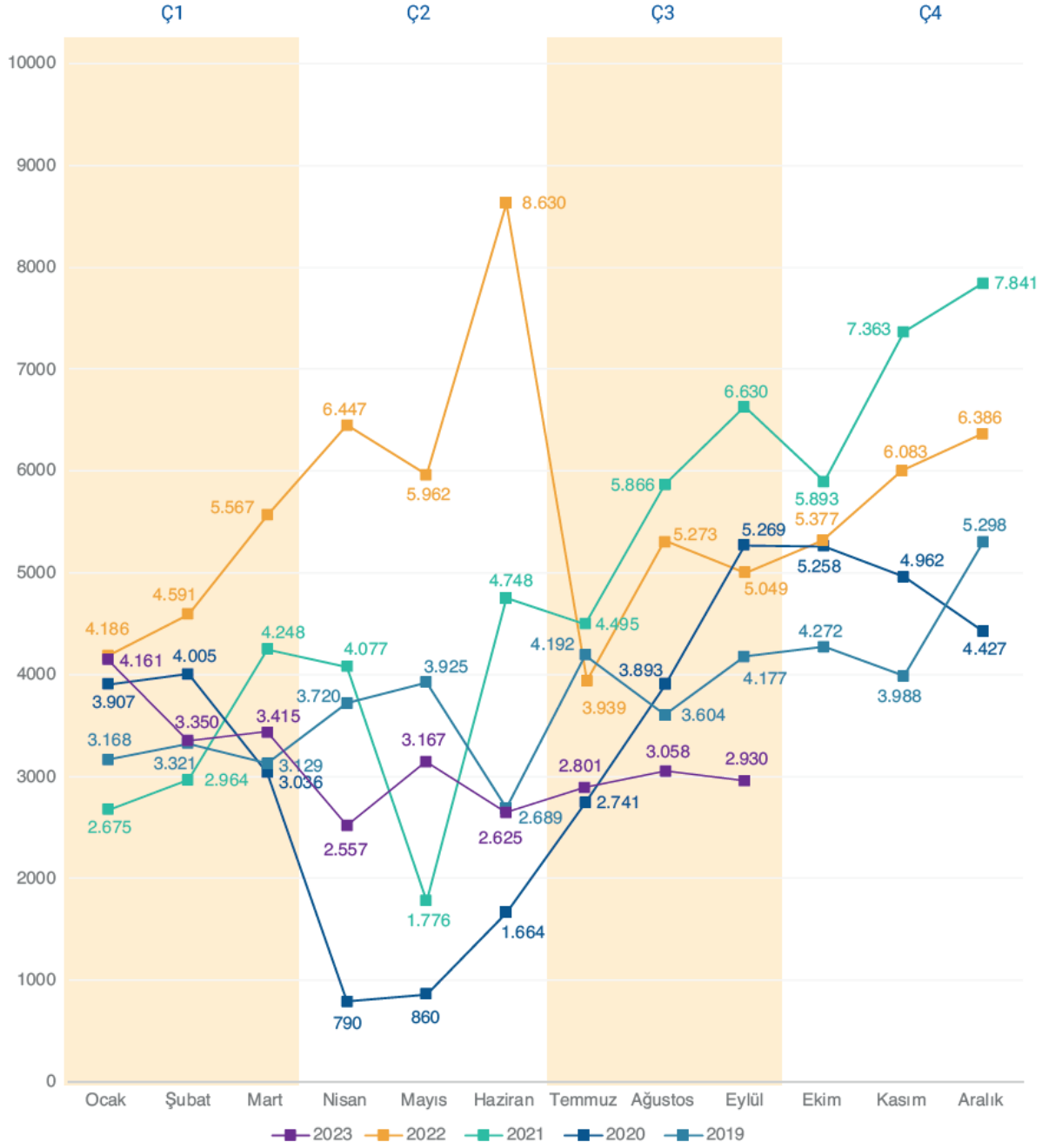
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Endeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane gelirinin taksit karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

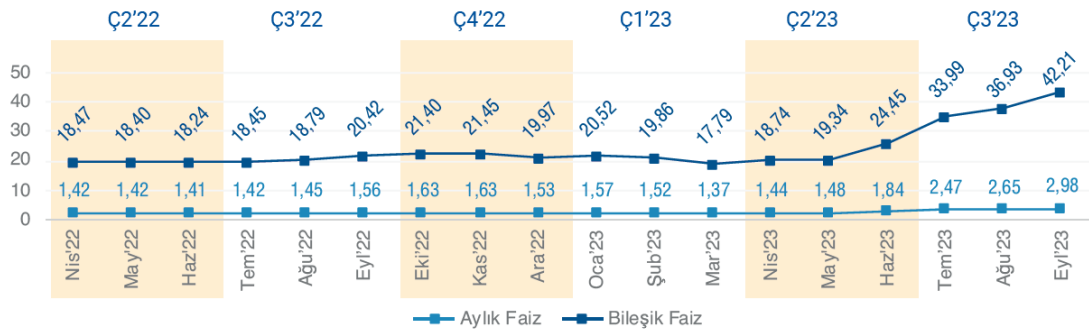
Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'te bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



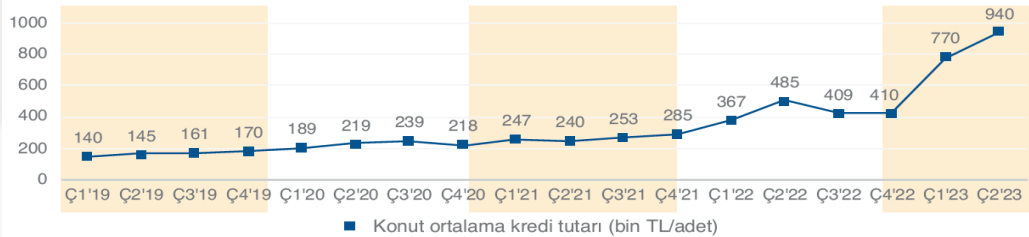
2023 Eylül ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %2,98, yıllık bileşik faiz ise %42,21 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oranlar son 10 yılın en yüksek değerleridir.

Kaynak: TCMB

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458

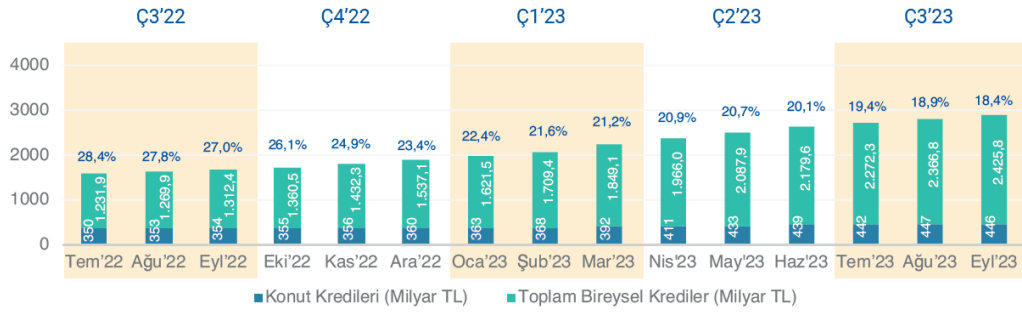
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2023 yılı 2. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 62.486 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 940.000 TL oldu. 2023 yılı 2. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %93,9 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak %18,4 oldu.

Kaynak: BDDK

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi 0,27 ile Hatay, %0,22 oranla Artvin takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç3'23 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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Ekspertize konu İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi, 0 ada, 100 parsel, 21.000 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu parsel dikdörtgen şekline benzer bir geometrik forma ve topografik olarak düz bir yapıya sahip olup parselin güneyi ve kuzey arasında kot farkı bulunmaktadır. Parselin kuzeyinde Gazi Caddesi bulunmakta olup parselin bu yola yaklaşık 80 metre cephesi vardır. Parselin batısında Ebubekir Caddesi bulunmakta olup parselinde bu yola cephesi yaklaşık 100 metredir. Parsel üzerinde yapı yer almamaktadır. Parsel üzerinde otomotiv firmasına ait çok sayıda araç muhafaza edilmek amaçlı kullanılmaktadır. Parsel düzgün geometrik bir şekle sahip değildir. Parsel çevresi beton duvar ve dikenli tel ile çevrilidir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallen üzerinde yapı yer almamaktadır. Parsel üzerinde otomotiv firmasına ait çok sayıda araç muhafaza edilmek amaçlı kullanılmaktadır.

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 (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.2.1. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar şartlarına sahip 200,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 6.900.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 642 02 22	200,00	6.900.000	34.500
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar şartlarına sahip 265,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 10.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 912 34 53	265,00	10.000.000	37.736
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar şartlarına sahip 472,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 16.050.000-₺ bedelle sahibinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (530) 592 66 18	472,00	16.050.000	34.004
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar şartlarına sahip 733,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 28.250.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 747 06 06	733,00	28.250.000	38.540
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar şartlarına sahip 386,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 14.000.000-₺ bedelle sahibinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (536) 626 07 70	386,00	14.000.000	36.269
Görüş 1	Konu taşınmazın arsa birim değerinin 34.000 TL/m ² - 35.000 TL/m ² olabileceği belirtilmiştir.		Turyap Premium 0 (216) 755 39 91		
Görüş 2	Konu taşınmazın arsa birim değerinin 35.000 TL/m ² - 36.000 TL/m ² olabileceği belirtilmiştir.		Century 21 Opal 0 (533) 264 08 10		

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 34.004-TL/m² – 38.540-TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	200	265	472	733	386
İstenen Satış Fiyatı (TL)	6.900.000	10.000.000	16.050.000	28.250.000	14.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	34.500	37.736	34.004	38.540	36.269
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Hisse Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	0%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	34.414	35.849	35.534	34.686	34.456
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					34.988

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri 34.988 TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı m ²	Arsa Birim m ² Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
0 / 100	13.199,93	34.987,88	461.837.604,15	461.838.000,00
İhdas Yapılacak Parsel Alanı	279,07	27.990,31	7.811.254,77	7.811.000,00
TOPLAM	13.479,00		469.648.859,92	469.649.000

*İhdas ve terk bilgileri T.C. Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından şifazen öğrenilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın yuvarlanmış toplam değeri **469.649.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.2. Emsal Krokisi (Arsa, Markalı Projeler)

ARSA EMSALLERİ



KONUT EMSALLERİ



5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)

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

Mevcut imar durumuna göre değerlendirme konusu parsel üzerine **Konut** olarak proje geliştirilmiştir. Satılabilir ve ortak alanlar plan notlarına göre belirlenmiş olup KAKS değeri 1,00 olarak proje geliştirme tablosu yapılmıştır.

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	80	95	5.900.000
3+1	120	142	8.750.000
4+1	160	197	12.000.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	61.546,23		
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		
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	55	3.500.000
1+1	60	68	4.250.000
2+1	75	85	5.150.000
3+1	130	165	9.850.000
4+1	170	200	11.500.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	60.784,31		
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	62	78	4.850.000
2+1	105	135	8.250.000
3+1	120	138	8.400.000
4+1	160	180	10.500.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	60.623,37		
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 İmkanı	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	61	70	4.500.000
2+1	65	90	5.700.000
3+1	120	132	8.250.000
4+1	150	172	10.500.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	62.791,39		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sinpaş GYO tarafından hayata geçirilen Metrolife projesi 544 konut ve 10 bin metrekare çarşı alanından meydana geliyor. Projede 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de 1+1 daireler 58 ila 76 metrekare, 2+1 daireler 85 ila 139 metrekare, 3+1 daireler 120 ila 206 metrekare, 4+1 daireler 180 ila 268 metrekare büyüklüğe sahip.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu konutlar için inceleme yapılmış olup proje geliştirme sonucu ulaşılan konut alanları için emsal verilerinden faydalanılarak birim değer belirlenmiştir. Proje geliştirme tablosunda konut birim değeri **62.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Proje Bilgileri;

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	13.479,00
KAKS	1,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	17.522,70
KONUT ALANI (m ²)	17.522,70
DÜKKAN ALANI (m ²)	0,00
ORTAK ALAN (m ²)	8.761,35
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	26.284,05

Projede;

- Konut alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 15.000-TL/ m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 7.500-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	15.000	17.522,70	262.840.500	12.500,00
Ortak Alanlar	7.500	8.761,35	65.710.125	
Toplamlar		26.284,05	328.550.625	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **26.284,05 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **12.500,00-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **328.550.625,00-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%	26.284,05	328.550.625
PROJE	5%	26.284,05	20.534.414
KAZI VE HAFRİYAT	6%	26.284,05	24.641.297
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	26.284,05	28.748.180
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	26.284,05	8.213.766
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	26.284,05	410.688.281

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **410.688.281,00-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	17.522,70	262.840.500	80,00%	328.550.625	18.750
Ortak Alanlar	8.761,35	65.710.125	20,00%	82.137.656	9.375
TOPLAM MALİYET	26.284,05	328.550.625,00	100%	410.688.281,25	15.625,00

Projenin inşaatının 2026 yıl sonunda 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	0,00%	15,00%	50,00%	35,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	410.688.281	533.894.766	694.063.195	902.282.154	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	0	80.084.215	347.031.598	315.798.754	742.914.566

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (M ²)	17.522,70
Konut Birim M ² Değeri	62.000,00
Satılabilir Dükkan Alanı M ²	0,00
Dükkan Birim M ² Değeri	0,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	40,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %40, satış gelirlerinin ise %40 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)	62.000	86.800	121.520	170.128	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	5.257	7.009	5.257	17.522,70
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	456.291.108	851.743.402	894.330.572	2.202.365.081
Dükkan Satışları (TL/m ²)	0	0	0	0	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Toplamlar	0,00	456.291.108	851.743.402	894.330.572	2.202.365.081

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

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	43,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	41,36%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	34,18%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	37,77%
Risk Prim Oranı, %	5,23%
Kupon Dönemi	6 Ay

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	1	1	1
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	456.291.108	851.743.402	894.330.572
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	0
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-86.244.539	-402.474.516	-394.425.025
NET NAKİT AKŞLARI (EBİTDA)	0	370.046.569	449.268.886	499.905.546
İNDİRGEME ORANI	43,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	648.794.097			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **648.794.097,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

5.2.4. **Takdir Edilen Kira Değerleri**

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

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

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

5.2.6. **Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

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

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

5.2.8. **En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarındaki “Konut Alanı” kullanım amaçlı geliştirilmesi sonucu “En Etkin Ve Verimli Kullanım”da olacağı düşünülmektedir.

5.2.9. **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın alımından itibaren beş yıl süre henüz geçmemiştir.

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 100 parselin Arsa olarak GYO portföyünde bulundurulmasında 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 portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı öngörülmektedir.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

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

Buna göre taşınmazın;

KDV hariç Piyasa Değeri:

469.649.000,00-TL (Dört Yüz Altmış Dokuz Milyon Altı Yüz Kırk Dokuz Bin TL)

KDV dahil Piyasa Değeri:

516.613.900,00-TL (Beş Yüz On Altı Milyon Altı Yüz On Üç Bin Dokuz Yüz TL)

olarak belirlenmiştir.

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407552

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

- Taşınmaza ait resimler
- İmar Durum Belgesi
- TAKBİS Belgesi
- Tapu Senedi
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri