

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İSTANBUL / SANCAKTEPE



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 26.12.2023
Rapor No: 2023_VAKIF_GYO_13



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. Pazar Yaklaşımı Yöntemi	35
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
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. Hâsılât 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.....	52
Ekler	52

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Tarihi	26.12.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_13
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	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: 01.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_06
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 ve 22.05.2023 tarihli, 2023_VAKIF_GYO_01 numaralı raporlar 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.

Taşınmazın 26.12.2023 Tarihli Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV hariç	641.090.794,00
Altı Yüz Kırk Bir Milyon Doksan Bin Yedi Yüz Doksan Dört TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV dahil	769.308.955,00
Yedi Yüz Altmış Dokuz Milyon Üç Yüz Sekiz Bin Dokuz Yüz Elli Beş TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.248.565.000,00
İki Milyar İki Yüz Kırk Sekiz Milyon Beş Yüz Altmış Beş Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	2.698.278.000,00
İki Milyar Altı Yüz Doksan Sekiz Milyon İki Yüz Yetmiş Sekiz Bin TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	872.373.056,00
Sekiz Yüz Yetmiş İki Milyon Üç Yüz Yetmiş Üç Bin Elli Altı TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.046.847.667,00
Bir Milyar Kırk Altı Milyon Sekiz Yüz Kırk Yedi Bin Altı Yüz Altmış Yedi 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: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad., No:7/A Kat:13-14 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 Otoban Yolu üzerinden Ümraniye – Şile istikametine doğru ilerlerken sağa doğru Çekmeköy sapağından Atatürk Caddesine sapılır, yaklaşık 1.03 km. ilerlendikten sonra sağa doğru Osmangazi Caddesine girilir, Osmangazi Caddesi üzerinden yaklaşık 2.15 km. ilerlendikten sonra sol tarafta 115 dış kapı numaralı taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz, güneybatı yönden Osmangazi Caddesine, doğu yönden ise Asır Caddesine cepheli olup, köşe parseldir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; T.C. Sancaktepe Belediye Başkanlığı, Sancaktepe İlçe Emniyet Müdürlüğü, İSKİ Sancaktepe Şube Müdürlüğü, Samandıra Ortaokulu, Samandıra Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi ve Samandıra Merkez 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

Web Tapu sistemi üzerinden 01.11.2023 tarih saat 17.50'de alınan tapu kayıtlarına göre takyidat kayıtlarında;

Şerhler: Bulunmamaktadır.

Beyanlar: Bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları ve Mükellefiyetler: Bulunmamaktadır.

Rehinler: Bulunmamaktadır.

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. Vk. 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

10.03.23
Sevrim ESEER
Personel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B131pE-gma1/e-GEJ+GB-2K1eT1-gFJ/k188 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ictisleri-belediye-ehys>

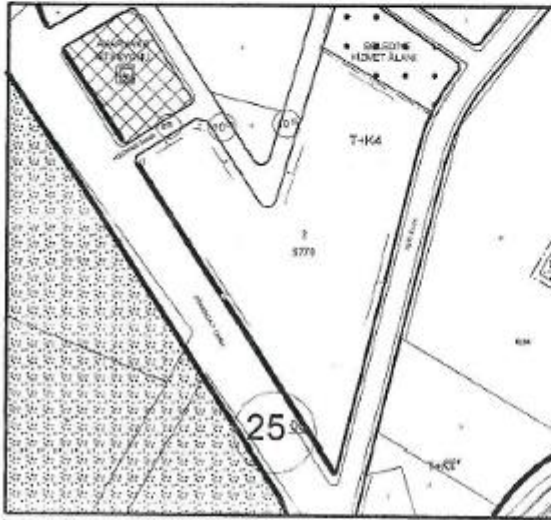
Abdullahmangazi Mahallesi Enderun Caddesi No:2 Sancaktepe/İstanbul
Telefon No: (216)622 33 33 Faks No: (216)620 93 37
e-Posta: bilgi@sancaktepe.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.sancaktepe-istanbul>
Kep Adresi: sancaktepe.bld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma Feyza DELİBAŞOĞLU
Mimar
Telefon No:



T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		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 İlgili : 24/02/2023 Tarih ve 11335 sayılı dilekçeye karşılık hazırlanmıştır.	
Sayı :			
Tarih :			
Konu : İmar Durumu			

- İmar Durumu ve inşaat şartları Mer'î İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnızca proje tarzım ettirilebilir. İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olursa hiç bir hukuk iddia edilemez.
- Proje ile inşaat esnasında İ.S.R.İ'den oluşan proje, statik, mimari, elektrik, ısı yalıtım projeleri, röperli krokisi, kat-katı krokisi, inşaat-istifakmet rölevesi ve trafo belgesi eklenecektir.
- Zemin ve Temel Etüdü raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 09.03.2019 tarih ve 36709 sayılı "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formu"na göre hazırlanacaktır.
- (Bu İmar Durumu 1 (bir) yıl geçerlidir.)



- * 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Temel Altyapı Alanları ile Kontrol Vegl Alanları (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kavru eline geçmeden uygulama yapılamaz. (Madde 2)
- * Mimari Avaz Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avaz proje ile belediyesinde onaylanmadan uygulama yapılamaz. (Madde 13)
- * Planlama alanında uygulama sırasında panel üzerinde ağaç toprak çalınması yapılacağı ve bu toprak göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toprakları korunacaktır. (Madde 15)
- * Konut, Ticaret-Konut ve Ticaret alanlarında yapılaşma fonksiyonlarına göre dış cephe şekli ve rengi belirlenmeye ilçe belediyesi yetkilidir. (Madde 25)
- * Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri her bina için planda belirlenen yan bölge mesafelerinin toplamından az olamaz. (Madde 30)
- * Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılaşma alanlarında iki kat geçit tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılmaz gerektirir. (Madde 44)
- * Parsel büyüklüğü 3500m²den büyük Konut, Ticaret-Konut alanlarında parsel kriterlerini ve meri plana göre belirlenen en az değeri aşmamak şartı ile avaz proje kapsamında taban alanı, blok boyutları belirlenmeye ilçe belediyesi yetkilidir olup Yüksek: 10 Katlı. (26.05.2022 Lİ).

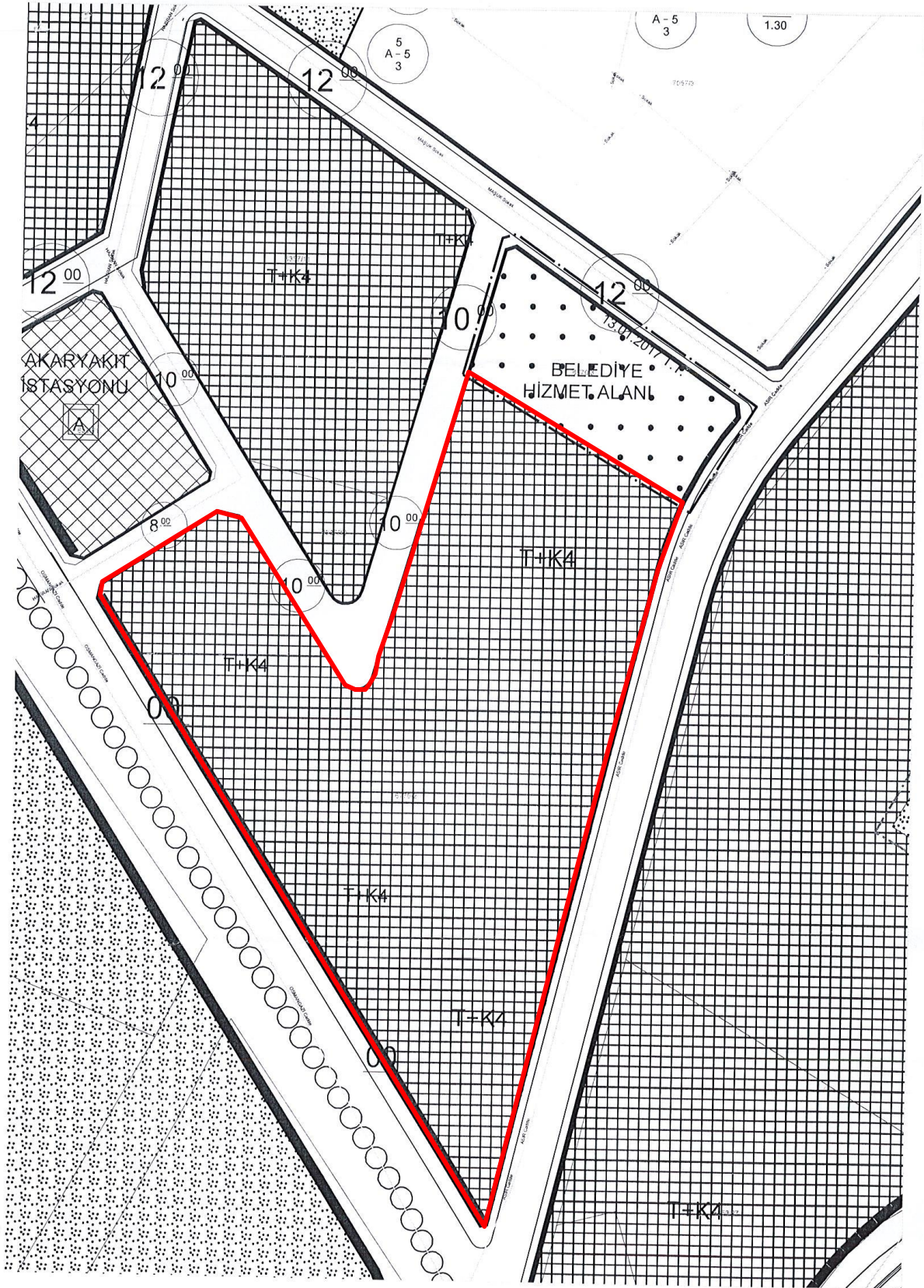
ONLEMLİ ALAN - (b)

ONLEMLİ ALAN - (b)

* 2005/2018 Tarih 30420 Sayılı İmarat İmar Yönetmeliği ve Hükümleri geçerlidir.

* 31/01/2022 tarihli ve 787188/1 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla değiştirilmiştir.

Plan Tarihi	Uygulama İmar Planı 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.	1.05
		Yan Bahçe	YÖNETMELİK	İmar Şartı	Cephe
		Arka Bahçe	YÖNETMELİK		Derinlik
		Kot Alın. Nokta			Alan
Ölçeği	1/1000	İmar Planında Tahsis Edildiği Alan			
İlçesi	SANCAKTEPE	*TİCARET + KONUT ALANI (T-K4)			
Bölge Adı	SAMANDIRA	İmar Kanunu 23. Maddesi Geçerlidir.			
İmar Mahalle	ABDURRAHMANGAZI	İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur			
Cadda/Sokak	Haziran Sokakı				
Ülke Parça No	G22A05B1D				
Tapu Parça No		Harita Çapına Uygundur	Kontrol Eden	Tasdik Olunur.	Onaylayan
Ada	5770	Düzenleyen Raporör	İmar Durum Şefi	İmar ve Şehircilik Müdürü	Teknik-Başkan Yardımcısı
Parsel	2	Cinsi	ARSA	Ayşegül KAYMAK KOÇ	F. Feyza DELİBAŞOĞLU
Yatırım (m²)	17519.17	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 taşınmaz için devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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 04.12.2023 tarihli Cevahir Yapı Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. ile yapılmış ana yüklenici 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 ile 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 ile 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 Boğazi’ne 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 ta 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)

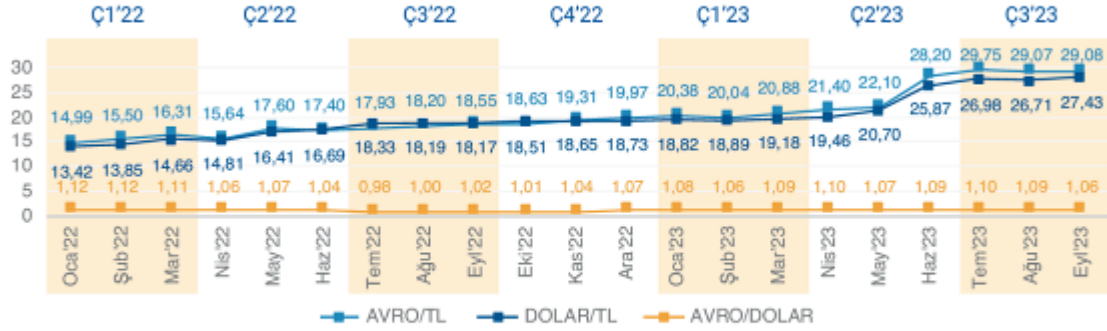
Yıllık Enflasyon*



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 25,87 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

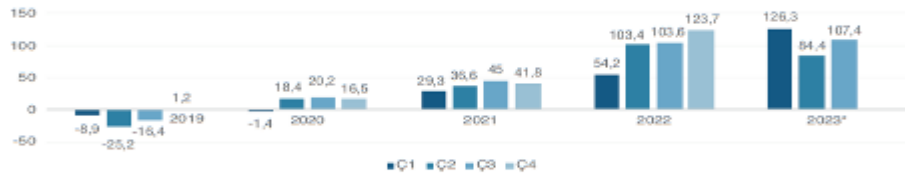
Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %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 verisi.

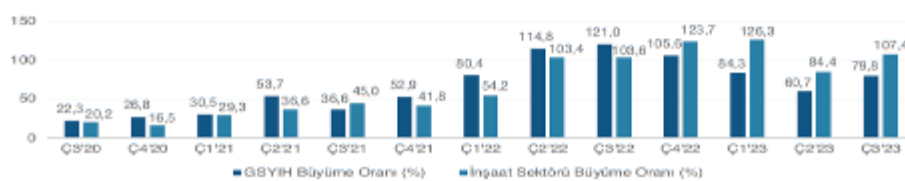
**Bir önceki yılın aynı dönemine kıyaslanmıştır.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisi.

**Bir önceki yılın aynı dönemine kıyaslanmıştır.

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

Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisi.

**Bir önceki yılın aynı dönemine kıyaslanmıştır.

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)



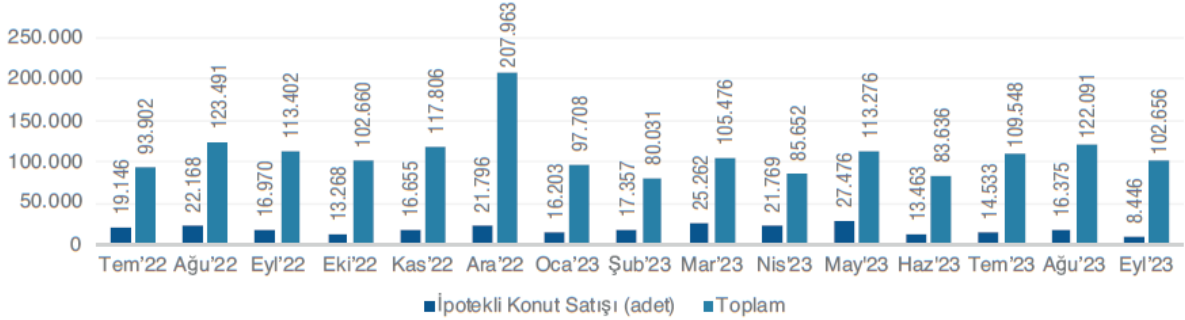
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk kez satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk kez satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

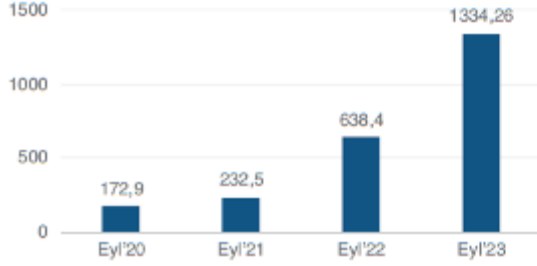


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemi'den bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

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 (%)

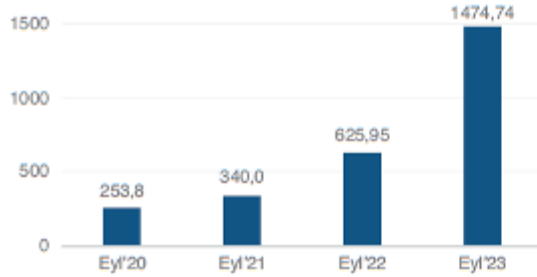
109,00%

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

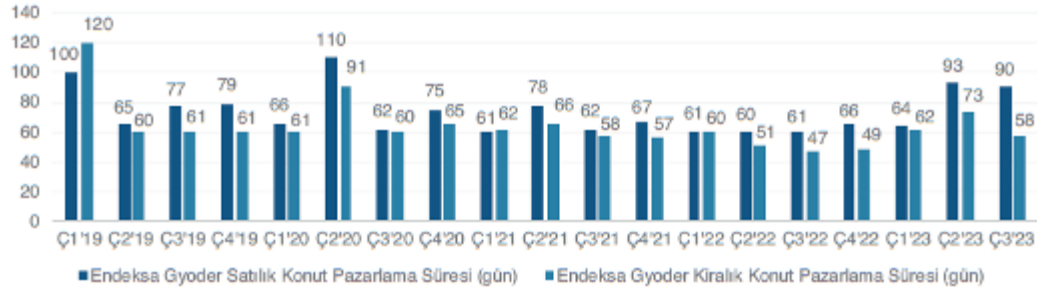
Nominal Değişim (%)

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.

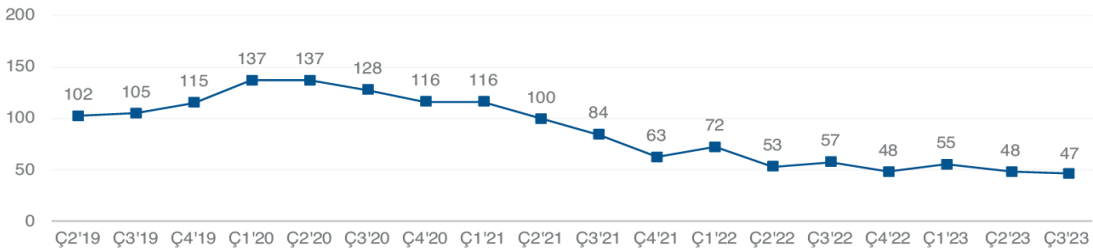
Kaynak: Endeksa

*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut mülkleri fiyatlarına göre endeks=100 dâhilerek hesaplanmıştır. Geç dönüştürülen il bazlı hesaplanan değerler ildeki konut sayıları ile ağırlandırılarak hesaplanmıştır.



Kaynak: Endeksa

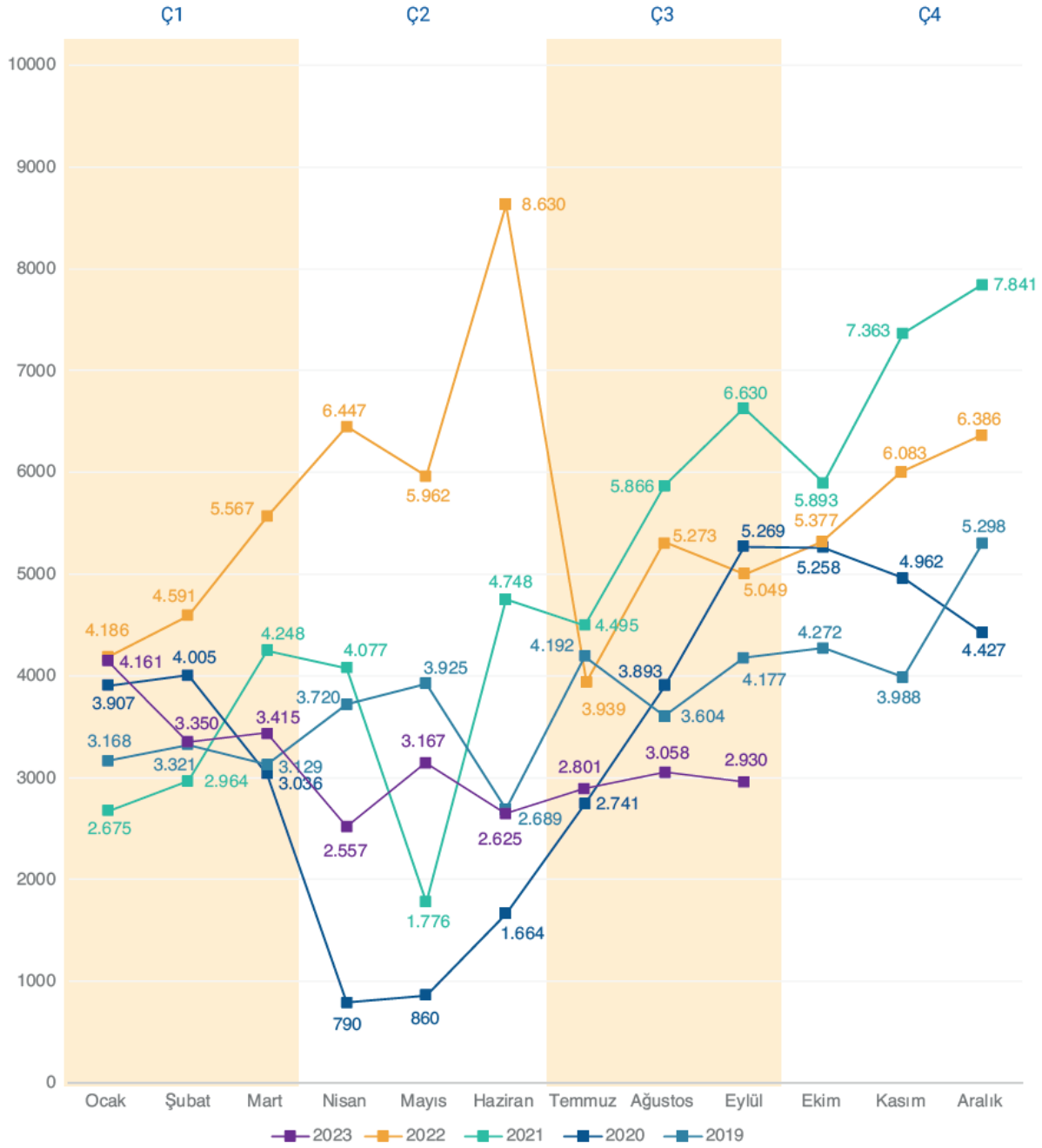
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



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. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanenin taksitli 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.

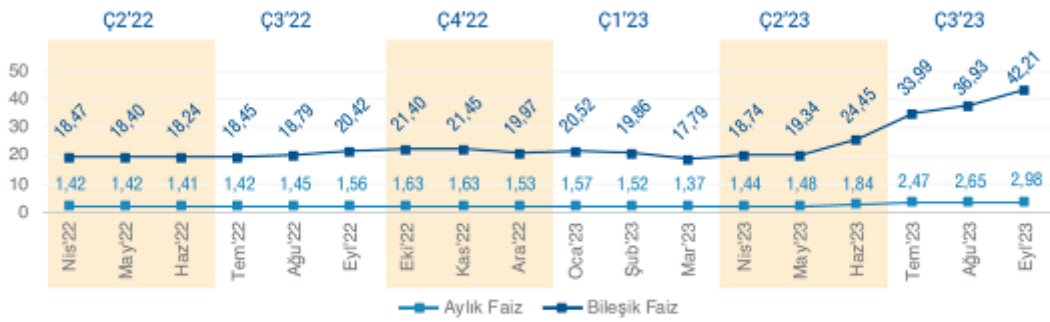
Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama 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	Q2'20	Q3'20	Q4'20	Q1'21	Q2'21	Q3'21	Q4'21	Q1'22	Q2'22	Q3'22	Q4'22	Q1'23	Q2'23
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 - ArınTürk

Ç3'23 sonu verisidir.

*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verisidir.

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

-

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 konu taşınmaz için 04.12.2023 tarihinde ana yüklenici firma ile anlaşma sağlanmıştır.

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 - Adres	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satış Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, konut imarlı 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 taşınmaza yakın bölgede, benzer imar şartlarına sahip 500,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 19.000.000-₺ bedelle sahibinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (533) 394 56 98	500,00	19.000.000	38.000
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, benzer imar şartlarına sahip 225,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 9.000.000-₺ bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (543) 681 66 61	225,00	9.000.000	40.000
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, konut imarlı 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 taşınmaza yakın bölgede, benzer imar şartlarına sahip 425,00 m ² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 25.000.000-₺ bedelle emlak ofisi satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 083 49 79	425,00	25.000.000	58.824
Görüş 1	Konu taşınmazın arsa birim değerinin 30.000 TL/m ² - 31.000 TL/m ² olabileceği belirtilmiştir.	TURYAP PREMIUM 0 (216) 755 39 91			
Görüş 2	Konu taşınmazın arsa birim değerinin 31.000 TL/m ² - 32.000 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 **34.500-TL/m²– 58.824-TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	200	500	225	733	425
İstenen Satış Fiyatı (TL)	6.900.000	19.000.000	9.000.000	28.250.000	25.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	34.500	38.000	40.000	38.540	58.824
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-20%	-15%	-20%	-15%	-20%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	10%	0%	0%	10%	0%
Hisse Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	-5%	0%	-15%	-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	28.690	27.617	28.800	27.567	33.882
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					29.311,19

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	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
6770/2	17.518,17	29.311,19	513.478.329,05	513.478.000,00

Pazar karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın arsa değeri **513.478.000,00-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 20.000-TL/m²
- Dükkan alanları için birim maliyeti 18.000-TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 15.000-TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut Alanları Maliyeti	28.713,17	20.000,00	574.263.400,00
Dükkan Alanları Maliyeti	1.778,40	18.000,00	32.011.200,00
Ortak Alanlar Maliyeti	27.641,85	15.000,00	414.627.750,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	58.133,42		1.020.902.350,00

Yapılan hesaplamalara göre **58.133,42 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **1.020.902.350,00-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	1.020.902.350
PROJE	5%		63.806.397
KAZI VE HAFRİYAT	6%		76.567.676
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%		89.328.956
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%		25.522.559
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	58.133,42	1.276.127.937,50

Projenin %10 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **127.612.794,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	1.789.605.937,50
Maliyet Yönetimine Göre %10 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	641.090.794,00

5.2.4. Pazar Yaklaşımı Yöntemi**5.2.4.1. Dükkan Emsalleri**

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Osmangazi Mahallesi konumlu, 85,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan 10.000.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 357 03 37	85,00	10.000.000	117.647
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi konumlu, 125,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan 11.100.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 912 10 30	125,00	11.100.000	88.800
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi konumlu, 90,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan 9.500.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 070 44 15	90,00	9.500.000	105.556
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi konumlu, 190,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan 16.500.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 529 00 49	190,00	16.500.000	86.842
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Abdurrahmangazi Mahallesi konumlu, 170,00 m ² olduğu beyan edilen dükkan 16.000.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 622 34 44	170,00	16.000.000	94.118

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Alanı (m ²)	85	125	90	190	170
İstenen Satış Fiyatı (TL)	10.000.000	11.100.000	9.500.000	16.500.000	16.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	117.647	88.800	105.556	86.842	94.118
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefyesi Katsayısı	5%	15%	10%	15%	15%
Reklam Kabiliyeti	15%	20%	15%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	129.412	115.440	126.667	112.895	122.353
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					121.353

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 **122.000-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 İmkanı	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 oyun alanları, Basketbol ve Tenis sahaları, Yoga Plates Alanı		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1,		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (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, ABDURRAHMANGAZI 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, ABDURRAHMANGAZI 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 yüzme havuzu, Güzellik merkezi, 1400 m² Çarşı Alanı, Kapalı ve Açık Otopark		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (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 alanlarıdır. 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	-		



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.

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 değerlemede 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 **56.000 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 **122.000 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 (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değeri (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
TOPLAMLAR	1.607.937.520	1.957.740.142	1.957.770.000	68.540

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 Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değeri (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
TOPLAMLAR	216.964.800	290.791.685	290.795.000	163.602

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak Konut+Dükkan hasılat değeri: **2.248.565.000,00-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 20.000-TL/m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 18.000,00TL/m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 15.000,00-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	20.000	28.713,17	574.263.400	17.561,37
Dükkan	18.000	1.778,40	32.011.200	
Ortak Alanlar	15.000	27.641,85	414.627.750	
Toplamlar		58.133,42	1.020.902.350	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **58.133,42 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **17.561,37-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.020.902.350,00-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	1.020.902.350
PROJE	5%		63.806.397
KAZI VE HAFRİYAT	6%		76.567.676
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%		89.328.956
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%		25.522.559
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	58.133,42	1.276.127.938

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **1.276.127.938,00-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	574.263.400	56,25%	717.829.250	25.000
Dükkan	1.778,40	32.011.200	3,14%	40.014.000	22.500
Ortak Alanlar	27.641,85	414.627.750	40,61%	518.284.688	18.750
TOPLAM MALİYET	58.133,42	1.020.902.350,00	100%	1.276.127.937,50	21.951,71

Projenin inşaatının 2025 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	10,00%	60,00%	30,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	1.276.127.938	1.786.579.113	2.501.210.758		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	127.612.794	1.071.947.468	750.363.227		1.949.923.489

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	28.713,17
Konut Birim m ² Değeri	68.540,00
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	1.778,40
Dükkan Birim m ² Değeri	163.602,00
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 dükkanlar 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)	68.540	95.956	134.338	188.074	
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	826.559.177	1.542.910.464	1.620.055.988	3.989.525.629,54
Dükkan Satışları (TL/m ²)	163.602	229.043	320.660	448.924	1.162.228,61
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	798.366.242	798.366.242,42
TOPLAMLAR	0,00	826.559.177	1.542.910.464	2.418.422.230	4.787.891.871,96

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	45,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	38,70%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	26,36%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	32,53%
Risk Prim Oranı, %	12,47%
Kupon Dönemi	6 Ay

20.12.2023 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	826.559.177	1.542.910.464	1.620.055.988
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	798.366.242
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-127.612.794	-1.071.947.468	-750.363.227	0
NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA)	-127.612.794	-245.388.290	792.547.237	2.418.422.230
İNDİRGEME ORANI	45,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	872.373.056			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **872.373.056,00-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

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.

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

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.

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 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 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

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. 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.” İbaresini 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.” İbaresini 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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” İbaresini yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaat 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.

Taşınmazın 26.12.2023 Tarihli Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV hariç	641.090.794,00
Altı Yüz Kırk Bir Milyon Doksan Bin Yedi Yüz Doksan Dört TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV dahil	769.308.955,00
Yedi Yüz Altmış Dokuz Milyon Üç Yüz Sekiz Bin Dokuz Yüz Elli Beş TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.248.565.000,00
İki Milyar İki Yüz Kırk Sekiz Milyon Beş Yüz Altmış Beş Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	2.698.278.000,00
İki Milyar Altı Yüz Doksan Sekiz Milyon İki Yüz Yetmiş Sekiz Bin TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	872.373.056,00
Sekiz Yüz Yetmiş İki Milyon Üç Yüz Yetmiş Üç Bin Elli Altı TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.046.847.667,00
Bir Milyar Kırk Altı Milyon Sekiz Yüz Kırk Yedi Bin Altı Yüz Altmış Yedi TL	

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 mülk 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