

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 08.03.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-1

İSTANBUL / SANCAKTEPE



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler.....	3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2.4. İşin Kapsamı	8
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı	11
3.4. Tapu Kayıtları	13
3.5. Takyidat Bilgileri	13
3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	13
3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.8. 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	16
3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler.....	16
3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile 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
3.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
3.14. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	19
4.1.1. İstanbul İli.....	19
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı.....	19
4.1.3. Sancaktepe İlçesi	20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	25
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	25
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	25
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	25
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25

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.....	25
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	27
5.2. Maliyet Yöntemi	27
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	27
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	27
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	27
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	28
5.7. Satılık Arsa Emsalleri	28
5.8. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre).....	30
5.8.1. Marka Projeler	30
5.8.2. Emsal Krokisi	34
5.9. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	37
5.10. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	37
5.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	37
5.12. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	37
5.13. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	37
5.14. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	39
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	39
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
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.....	39
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	39
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	39
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	39
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
7.2. Nihai Değer Takdiri	42
7.3. Beyan.....	43
7.4. Ekler.....	43

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	04.03.2024
Rapor Tarihi	08.03.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-1
Raporun Türü	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi; eski 0 ada 100 parselin 31.01.2024 tarihli tevhit ve ihdas işlemleri sonrası oluşan 8741 Ada, 13 Parsel 13.720,22 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: 08.02.2024 Sözleşme No: GYO_2024_01
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce taşınmazın ifraz işlemi görmemiş hali olan 100 parsel için şirketimizce hazırlanmış 18.08.2022 tarihinde VAKIF_GYO_2022_4 numaralı ve 12.12.2023 tarihinde VAKIF_GYO_2023_2 numaralı rapor bulunmaktadır.

Taşınmazların 08.03.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV hariç	489.125.000
Dört Yüz Seksen Dokuz Milyon Yüz Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası	
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV dahil	538.037.500
Beş Yüz Otuz Sekiz Milyon Otuz Yedi Bin Beş Yüz Türk Lirası	

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 değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi; eski 0 ada 100 parselin 31.01.2024 tarihli tevhit ve ihdas işlemleri sonrası oluşan 8741 Ada, 13 Parsel 13.720,22 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

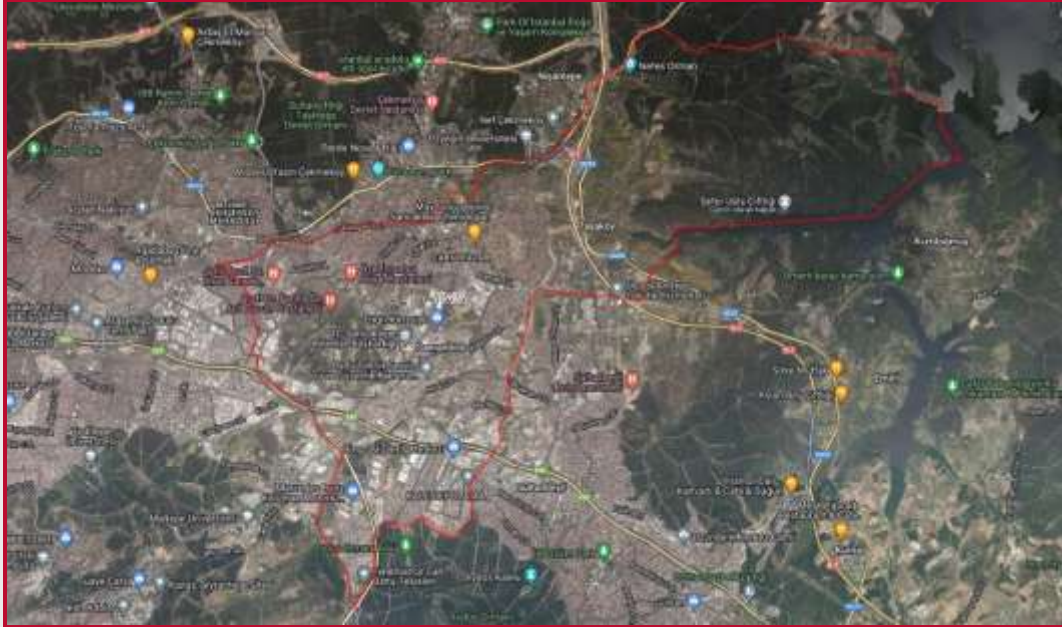
GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ebubekir Caddesi 8741 Ada 13 no.lu parsel konumudur. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu konuma ulaşım için; Ebubekir Caddesi üzerinde kuzey yönünde ilerlerken değerlemeye konu taşınmaz Ebubekir ve Gazi Caddesinin kesiştiği noktada sağ tarafta kalan köşede konumlu parseldir.

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



3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi; eski 0 ada 100 parselin 31.01.2024 tarihli tevhit ve ihdas işlemleri sonrası oluşan **8741 Ada, 13 Parsel** 13.720,22 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmaz amorf şekline benzer bir geometrik forma ve topografik olarak düz bir yapıya sahip olup kuzeyinde Gazi Caddesi bulunmakta olup yola yaklaşık 80 metre batısında Ebubekir Caddesi bulunmakta olup parselinde bu yola cephesi yaklaşık 100 metredir. Parsel üzerinde yapı yer almamaktadır. Parsel üzerinde otomotiv firmasına ait çok sayıda araç muhafaza edilmek amaçlı kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir. Parselin çevresi beton duvar ve dikenli tel ile çevrilidir. Taşınmazın manzarası bulunmamaktadır.





3.4. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	SAMANDIRA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	292
Niteliği	ARSA	Sahife No	29175
Pafta No	-	Edinme Tarihi	01.02.2024
Ada	8741	Edinme Yevmiye No	3740
Parsel	13	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	13.720,22 m ²	Taşınmaz ID	131783571
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili müşteri tarafından 08.02.2024, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

- SAĞLIK TESİS ALANINDA KALAN "J" PARSEL KAMU ELİNE GEÇMEDEN (İNŞAAT RUHSATINA KONU İŞ VE İŞLEMLER) YAPILAMAZ. (Şablon: Diğer). (Tarih:01.02.2024 – Yevmiye:3740)

- "Ebubekir Caddesi No:92'deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır"6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tarih:13.10.2023 – Yevmiye:33130)

Şerhler Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Sancaktepe Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünden alınan 29.02.2024 tarih 80059122-754-135412 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi yer alan, imarın 8741 Ada, 13 Parseli teşkil eden, mahallen Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde konumlu taşınmaz "15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.40, KAKS:1.00, 4 kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır." Bilgisi alınmıştır.



T.C.
SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-80059122-754-135412
Konu : YAZI Talebi- [samandıra 8741 Ada 13
Parsel]

29.02.2024

ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİNE
KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ UMAN SOKAK NO:3/1 ATAŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 22.02.2024 tarihli ve 11603 sayılı yazımız

İlgi yazınız ile İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra mahallesi 8741 ada 13 ve 14 no.lu parsel ile ilgili İmar Durumu bilgisi tarafımızdan talep edilmektedir.

Samandıra 8741 Ada 13 no.lu parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.40, KAKS:1.00, 4 kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

Samandıra 8741 Ada 14 no.lu parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

Söz konusu parsellere ait imar plan örnekleri, yazımız ekinde bulunmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Eyüp Salih ELMAS
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- Plan Örneği 8741 Ada 13 Parsel
- 2- Plan Örneği 8741 Ada 14 Parsel

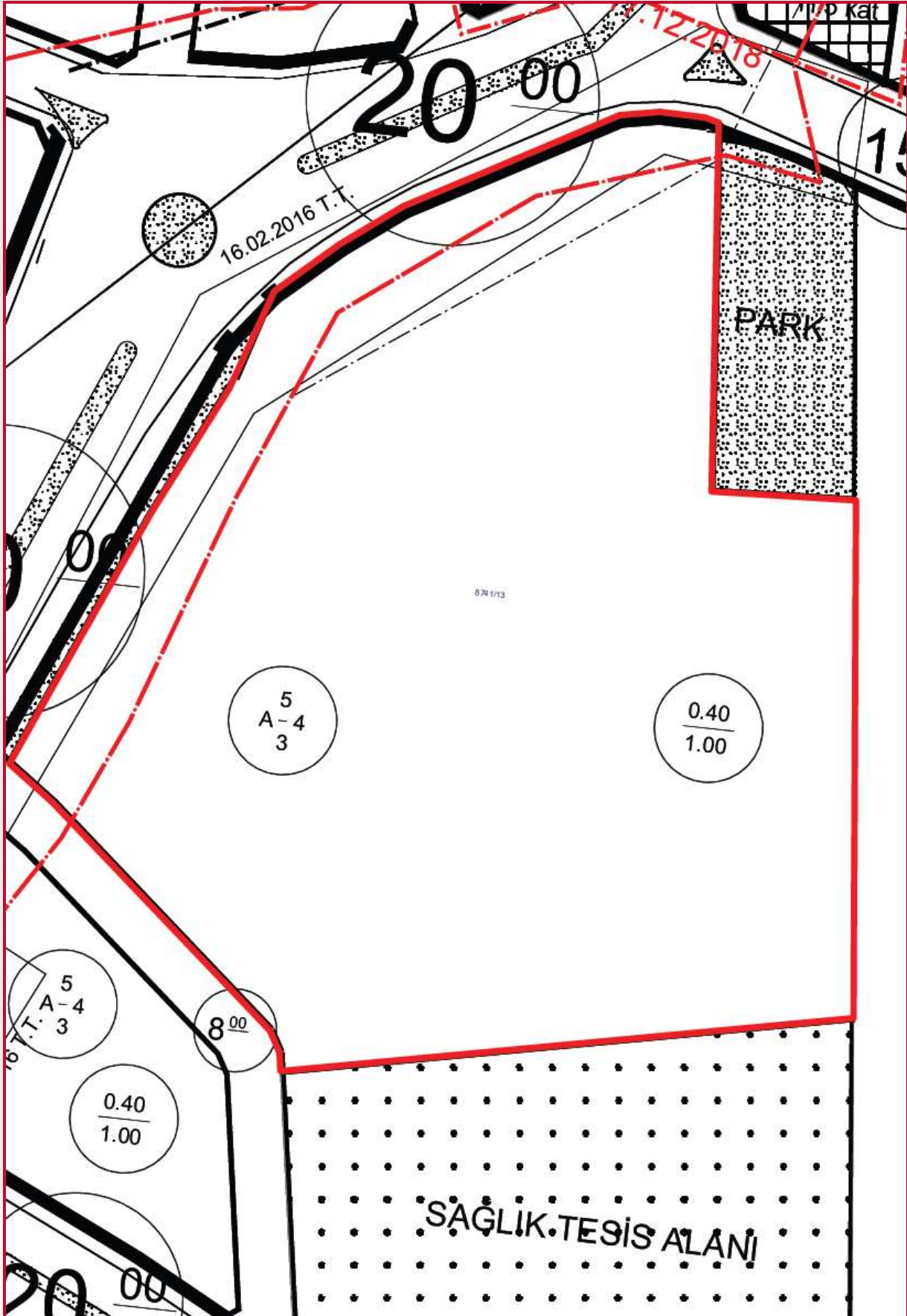
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: +gGDkC-QY8DwI-eAERQX-0H/YcJ-12EvDb7j Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icidleri-belediye-cbys>

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

Bilgi için: Müge DOĞAN
Mimar
Telefon No:





3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.8. 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 1/1 hissesi 01.02.2024 tarihinde İfraz işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş' ne tescil edilmiştir.

3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sancaktepe Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünden alınan 29.02.2024 tarih 80059122-754-135412 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi yer alan, imarın 8741 Ada, 13 Parseli teşkil eden, mahallen Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde konumlu taşınmaz "15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.40, KAKS:1.00, 4 kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır." Bilgisi alınmıştır.

3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi eski 0 ada 100 parselin 31.01.2024 tarihli tevhit ve ihdas işlemleri sonrası 8741 Ada, 13 Parsele dönüşmüş olup eski pasife alınan parsel üzerinde yer alan 13.10.2023 Tarih ve 33130 yevmiye numaralı "Ebubekir Caddesi No:92'deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır." beyanı geçmiş olup mahallinde yapılan incelemelerde riskli yapıların yıkıldığı tespit edilmiştir.

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

Taşınmaz için yapılmış gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler gibi herhangi bir sözleşme mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde arsa vasıflı olup yasal belge gerektiren herhangi bir belge bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde arsa vasıflı olup yapı denetim gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde arsa vasıflı olup alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



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

belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
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

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 içerisinden 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.

Yıl	GSYH (milyar TL)	İç Hisses (milyar TL)	İç Hisses (milyar TL)	İç Hisses (milyar TL)	İç Hisses (milyar TL)	İç Hisses (milyar TL)
2017	5.133.794	39.019	852.618	10.686	2,50	3,66
2018	8.759.773	46.167	797.124	9.792	3,01	4,72
2019	4.317.797	52.316	260.355	8.213	0,91	5,68
2020	5.046.547	60.541	717.062	8.399	1,93	7,04
2021	7.256.542	85.791	1.027.824	9.549	11,40	8,98
2022	15.811.776	175.654	905.814	10.629	5,50	16,57
2023*	7.256.436	86.382	295.815	8.499	5,91	14,07

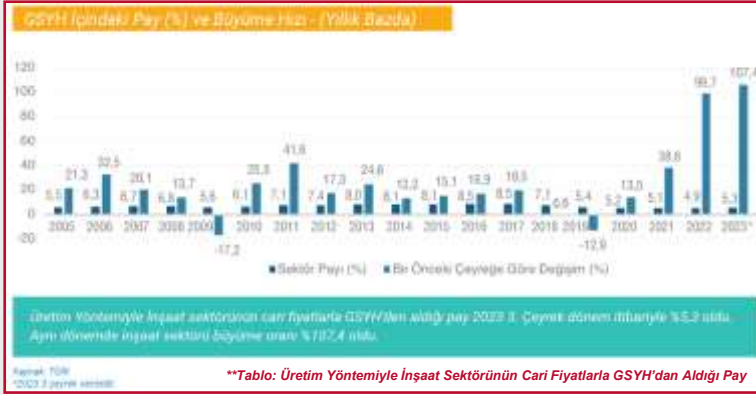
*12YH 2023 yılı üçüncü çeyrek iç nüfusu, zorunlu işsizlik oranı, dış ticaret ve iç ticaret verileri göre %3,9 arttı

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

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.

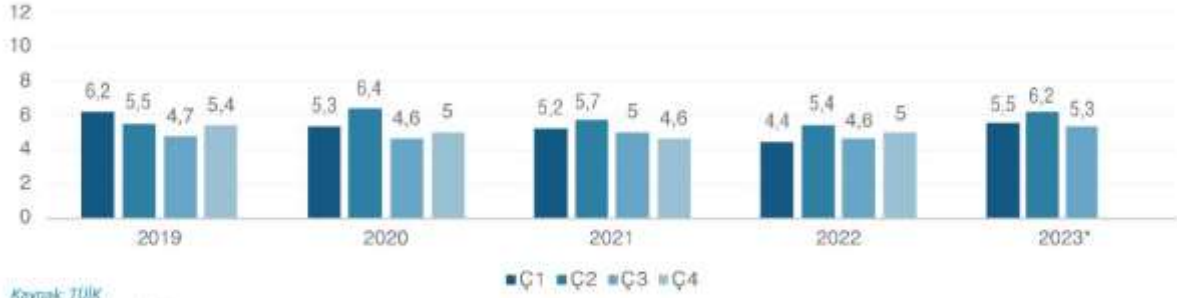
Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatla %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.



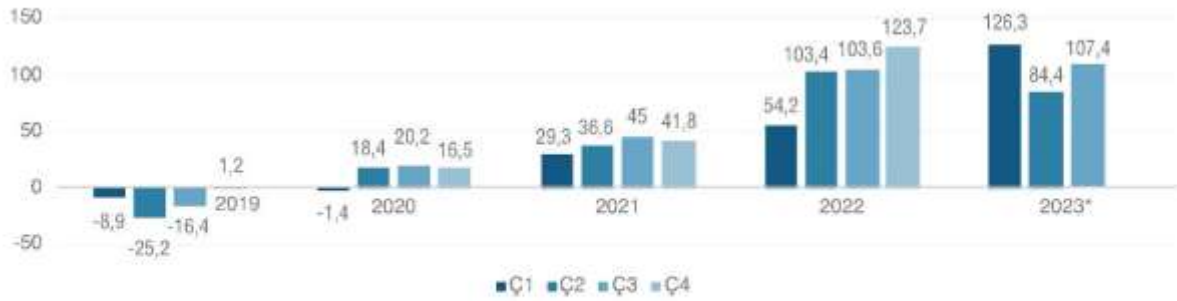
Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları 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.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

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.



	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 üreticisiyle 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.

****Tablo: Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)**

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Merkezi konumda yer alması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konu İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi;

8741 Ada 13 no.lu Parsel, 13.720,22 m² yüz ölçümüne sahiptir. 8741 Ada 13 no.lu parsel amorf şekline benzer bir geometrik forma ve topografik olarak düz bir yapıya sahip olup kuzeyinde Gazi Caddesi bulunmakta olup yola yaklaşık 80 metre batısında Ebubekir Caddesi bulunmakta olup parselinde bu yola cephesi yaklaşık 100 metredir. Parsel üzerinde yapı yer almamaktadır. Parsel üzerinde otomotiv firmasına ait çok sayıda araç muhafaza edilmek amaçlı kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz mahallinde arsa vasfında olup alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz mahallinde arsa vasfında olup alınmış herhangi bir ruhsat bulunmadığı için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek 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

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

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. 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.

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazların nihai değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.7. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
EMSALLER	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 561,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Konut imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 12,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 15.500.000.-₺ bedelle sahibinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (551) 975 30 60	561,00	15.500.000,00	27.629,23
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 462,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Konut imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 12,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 21.500.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 038 90 57	462,00	16.250.000,00	35.173,16
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 1.016,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Konut imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 12,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 30.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 213 69 21	1.016,00	30.000.000,00	29.527,56
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 238,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Konut imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 12,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 9.450.000.-₺ bedelle sahibinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (530) 054 26 05	238,00	9.450.000,00	39.705,88
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 225,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Konut imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Hmax: 12,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 9.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (545) 824 53 61	225,00	9.000.000,00	40.000,00
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerlerinin yaklaşık 34.000-36.000 TL/m ² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (506) 506 29 66			

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 **27.629 TL/m² – 40.000 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	561,00	462,00	1.016,00	238,00	225,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	15.500.000,00	16.250.000,00	30.000.000,00	9.450.000,00	9.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	27.629	35.173	29.528	39.706	40.000
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	-10%	-10%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	35%	10%	30%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	35.918,00	35.173,16	35.433,07	35.735,29	36.000,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					35.651,91

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri **35.650 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

ARSA DEĞERİ				
Ada-Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Arsa Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
8741 ADA 13 PARSEL (Konut İmarlı)	13.720,22	35.650,00	489.125.843,00	489.125.000,00
Toplam Arsa Değeri			489.125.843,00	489.125.000,00

5.8. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)

5.8.1. Marka Projeler

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planlarına göre inşa edilmesi muhtemel projenin inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Mevcut imar durumuna göre değerlendirme konusu parsel üzerine Konut olarak proje geliştirilmiştir. Satılabilir ve ortak alanlar plan notlarına göre belirlenmiş olup KAKS değeri 1,00 olarak proje geliştirme tablosu yapılmıştır.

PROJENİN ADI: ALYAPI			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	ALEMDAR YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2015-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.574,87		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
Konu-Rezidans	78		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	0		
Sosyal Tesis İmkânı	Hamam – Sauna –Fitness- Kapalı Otopark - Açık Yüzme Havuzu - Basketbol ve Mini Futbol Sahaları - Kapalı ve Açık Çocuk Oyun Alanları - Market - Yürüyüş Alanları - Bisiklet ve Scooter Parkları		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1		
SATILIK KONUTLAR			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	88,00	97,00	6.050.000,00
2+1	126,00	135,00	8.150.000,00
3+1	158,00	180,00	10.500.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	60.358,28		
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		



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		
SATILIK KONUTLAR			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	45,00	55,00	3.650.000,00
1+1	59,00	66,00	4.180.000,00
2+1	95,00	110,00	6.850.000,00
3+1	122,00	140,00	8.450.000,00
4+1	158,00	185,00	10.750.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	62.086,99		
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 185 metrekare arasında tasarlanmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



PROJENİN ADI: KÖYCEĞİZ			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	25.964		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
Konu-Rezidans	291		
Dükkan-İş Yeri	-		
Ofis-Büro	-		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkanı	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,		
SATILIK KONUTLAR			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	40,00	53,00	3.325.000,00
2+1	70,00	90,00	5.500.000,00
3+1	110,00	128,00	7.500.000,00
4+1	155,00	183,00	9.950.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)			59.203,07
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		



PROJENİN ADI: METROLİFE			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2018 - 2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	4.227		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
Konu-Rezidans	544		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	10.000 m2		
Sosyal Tesis İmkânı	Fitness, Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Teras yüzme Havuzları, Bisiklet Parkuru ve Yürüyüş Yolları, Kapalı 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		
SATILIK KONUTLAR			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45,00	56,00	3.850.000,00
2+1	65,00	88,00	5.900.000,00
3+1	110,00	135,00	8.600.000,00
4+1	175,00	200,00	12.500.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	65.499,79		
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		



5.8.2. Emsal Krokisi



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli konut projelerinde, benzer segmentte konut birimler tasarlanmıştır. Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.



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 BİLGİLERİ	
PARSEL ALANI (m ²)	13.720,22
KAKS	1,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	17.836,29
KONUT ALANI (m ²)	17.836,29
ORTAK ALAN (m ²)	8.918,14
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	26.754,43

Projede;

- Konut alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **18.000-TL/m²**
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **9.000-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	18.000	17.836,29	321.053.148	
Ortak Alanlar	9.000	8.918,14	80.263.287	15.000,00
Toplamlar		26.754,43	401.316.435	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **26.754,43 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **15.000,00-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **401.316.435,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	26.754,43	401.316.435
PROJE	5%	26.754,43	25.082.277
KAZI VE HAFRİYAT	6%	26.754,43	30.098.733
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	26.754,43	35.115.188
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	26.754,43	10.032.911
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	26.754,43	501.645.544

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **501.645.544,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Konut	17.836,29	321.053.148	80,00%	401.316.435	22.500
Ortak Alanlar	8.918,14	80.263.287	20,00%	100.329.109	11.250
TOPLAM MALİYET	26.754,43	401.316.435,00	100%	501.645.543,75	18.750,00

Projenin inşaatının 2027 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	1.02.2024	1.02.2025	1.02.2026	1.02.2027	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	0,00%	15,00%	50,00%	35,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	501.645.544	752.468.316	1.128.702.473	1.693.053.710	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	0	112.870.247	564.351.237	592.568.799	1.269.790.283

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	17.836,29
Konut Birim m ² Değeri	65.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	50,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	50,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %50, satış gelirlerinin ise %50 oranında artacağı varsayılmıştır. Konu projede konumlandırılacak olan konut, dükkân ve ofis için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	01.02.2024	01.02.2025	01.02.2026	01.02.2027	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m ²)	65.000,00	97.500,00	146.250,00	219.375,00	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	-	5.350,89	7.134,51	5.350,89	17.836,29
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	521.711.365,50	1.043.422.731,00	1.173.850.572,38	2.738.984.668,88
TOPLAMLAR	0,00	521.711.365,50	1.043.422.731,00	1.173.850.572,38	2.738.984.668,88

Proje bünyesinde yer alması planlanan;
Konutların satışlarına proje inşa halindeyken 2025 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2027 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

FİNANSAL VERİLER	
İndirgeme Oranı	45,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	43,35%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	28,00%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	35,68%
Risk Prim Oranı, %	9,33%
Kupon Dönemi	6 Ay

***22.02.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	01.02.2024	01.02.2025	01.02.2026	01.02.2027
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	521.711.366	1.043.422.731	1.173.850.572
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-112.870.247	-564.351.237	-592.568.799
NET NAKİT AKŞLARI (EBİTDA)	0	408.841.118	479.071.494	581.281.774
İNDİRGEME ORANI	45,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	699.774.840			

Değerleme konu taşınmazın mevcut yapılaşma şartlarına göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **699.774.840,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

5.9. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkul mahallinde boş arsa vasfında olduğu için “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parsel mahallinde boş arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde boş arsa vasfında olup mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.8. başlık altında verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde boş arsa vasfında olup mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.8. başlık altında verilmiştir.

5.13. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın “Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.14. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

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

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul mahallinde boş arsa vasfında olduğu için üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir yapı mevcut değildir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın alımından itibaren beş yıl süre henüz geçmemiştir.

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 8741 ada 13 parsel (Eski; 0 Ada 100 Parsel) mülkiyetinin 1/1 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait arsa olarak GYO portföyüne bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı 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 taşınmazlar için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde henüz ruhsat alınmamış ve proje nitelikli bir taşınmaza yatırım amaçlı satın alım yapılmadığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne bulundurulmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8741 Ada 13 parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerlerine ulaşılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) 'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8741 Ada 13 Parsel sayılı taşınmazın Pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV hariç	489.125.000
Dört Yüz Seksen Dokuz Milyon Yüz Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası	
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV dahil	538.037.500
Beş Yüz Otuz Sekiz Milyon Otuz Yedi Bin Beş Yüz Türk Lirası	

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

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler ve Diğer Ekler**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**