

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 27.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-12

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	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.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	11
3.1.4.	Tapu Kayıtları	11
3.1.5.	Takyidat Bilgileri	11
3.1.6.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
3.1.7.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.1.8.	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
3.1.9.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.1.10.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.1.11.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	16
3.1.12.	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 Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.1.13.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Değerlendirmeler Hakkında Bilgi	16
3.1.14.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
3.1.15.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	19
4.1.1.	İstanbul İli	19
4.1.1.1.	Nüfus ve Demografik Yapı	19
4.1.2.	Sancaktepe İlçesi	19
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.3.	Değerleme İşlemini Olumlu-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, İnşaat 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
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	27
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	27
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	27
5.1.4.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	27
5.2.	Pazar Yaklaşımı	27
5.3.	Satılık Konut Emsalleri	28
5.4.	Kiralık Konut Emsalleri	28
5.5.	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Tablosu	29
5.6.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	29
5.7.	Emsal Krokisi	29
5.8.	Takdir Edilen Kira Değerleri	30
5.9.	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	30
5.10.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	30

5.11.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	30
5.12.	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
5.13.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	32
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
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.....	32
6.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi.....	32
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	32
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	35
7.1.	Beyan.....	36
EKLER		36

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	27.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-12
Raporun Türü	İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 Parselde kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş Bizimtepe Aydos Projesinin C blok 17 nolu ve N blok 3 nolu Daire nitelikli
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: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_05
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce 27.12.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_10 no.lu ve 29.12.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_18 nolu raporlar düzenlenmiştir.

Taşınmazların 27.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri KDV hariç (2 adet bağımsız bölüm)	17.030.000
On Yedi Milyon Otuz Bin TL	
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri KDV dahil (2 adet bağımsız bölüm)	20.436.000
Yirmi Milyon Dört Yüz Otuz Altı Bin TL	
VAKIF GYO 1/2 Hissesi Değeri KDV hariç (2 adet bağımsız bölüm)	8.515.000
Sekiz Milyon Beş Yüz On Beş Bin TL	
VAKIF GYO 1/2 Hissesi Değeri KDV dahil (2 adet bağımsız bölüm)	10.218.000
On Milyon İki Yüz On Sekiz Bin 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 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 : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

Bu değerlendirme raporu; İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 Parselde kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş Bizimtepe Aydos Projesinin C blok 17 nolu ve N blok 3 nolu Daire nitelikli Bağımsız Bölümlerin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira 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

3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Kanuni Caddesi BizimTepe Evler Aydos projesinde konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Kanuni Caddesi üzerinden Kuzeydoğu yönünde ilerlenirken sağ tarafta konu taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılır. Ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge konut ağırlıklı bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan site nizamı meskûn yapılar ve yapımı devam eden karma projeler bulunmaktadır. Sancaktepe İlçesi; güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde Samandıra Selimiye Cami, Cengiz Topel İlkokulu, Veysel Karani Mezarlığı yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.



3.1.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Bizimtepe Aydos sitesi 95.221,84 m2 yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine ayırık nizam halinde betonarme karkas tarzında 22 adet bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde açık-kapalı havuz, çocuk parkı, 7/24 güvenlik, basketbol sahası, sauna, fitness merkezi, açık-kapalı otopark alanı mevcuttur. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R ve S olarak adlandırılan blokların her birinde 61 adet konut bulunmakta olup, Ticaret bloğunda 44 adet dükkan, T blokta 3 adet Kreş, U ve V blokta kapıcı daireleri bulunmaktadır. Bizimtepe Aydos projesinde toplamda 1084 bağımsız bölüm olup, 1037 bağımsız bölümü mesken niteliklidir. Tamamlanmış proje olan Bizimtepe Aydos Sitesinin oturumu başlamış olup, meskenlerin %95' i fiilen kullanılmaktadır. İşyeri bağımsız bölümlerin ~20' si fiilen kullanılmakta, Okul-Kreş nitelikli T blok ise tek mülkiyet olarak fiilen kullanılmaktadır.

C blok projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat düzenindedir. Binanın 2. bodrum katında binaya ait kapalı otopark bölümü, 1. bodrum katında mekanik bölümler ve binaya ait ortak alanlar yer almakta olup, bina üzerinde toplamda 61 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır.

N blok projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat düzenindedir. Binanın 2. bodrum katında binaya ait kapalı otopark bölümü, 1. bodrum katında mekanik bölümler ve binaya ait ortak alanlar yer almakta olup, bina üzerinde toplamda 61 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır.



3.1.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

C Blok 17 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 3. Normal katta konumludur. 1+1B tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 108 m2 kullanım alanıdır.

N Blok 3 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, zemin katta konumludur. 2+1E tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırlık, kapalı balkon, balkon, klima balkonu ve teras (18,53 m2) bölümlerinden oluşmakta olup brüt 140 m2 kullanım alanıdır.

3.1.4. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	Tablo 1
İlçesi	SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm No	Tablo 1
Mahallesi	SAMANDIRA	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo 1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo 1
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo 1
Mevki	KARAPINAR	Cilt No	Tablo 1
Niteliği	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R,S BLOK 16ŞAR KATLI P,T 2ŞER KATLI U,V 1ER KATLI VE TİCARİ 3 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	Sahife No	Tablo 1
Pafta		Edinme Tarihi	Tablo 1
Ada	8085	Edinme Yevmiye No	Tablo 1
Parsel	36	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	95.221,84 m ²		

Tablo 1

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Malikler*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
DAİRE	7805	9522184	C BLOK	3.KAT	17	VAKIF GYO (1/2) HALK GYO (1/2)	16409	471	46676	27-06-2018
DAİRE	10809	9522184	N BLOK	ZEMİN	3	VAKIF GYO (1/2) HALK GYO (1/2)	16409	478	47382	27-06-2018

3.1.5. Takyidat Bilgileri

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sisteminde 05.12.2023 tarih ve saat 11:14 itibarıyla yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- (müştereke) Yönetim Planı: 22.06.2018. (27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye numaralı)
- (müştereke) KM ne çevrilmiştir. (24.04.2019 tarih ve 10542 yevmiye numaralı)

Şerhler Hanesinde:

- (müştereke) 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4910-4911-4912-4913-4914 Nolu Trafo merkezi ve Kablo Geçiş Yeri). (22.06.2018 tarih ve 15908 yevmiye numaralı)

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

Konu taşınmazlar için Web Tapu sistem üzerinde 15.09.2015 tasdik tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir.

*Değerlemesi yapılan mesken nitelikli mülklerin içerisine kiracı olması nedeniyle girilememiş olup, taşınmazlar alan ve konum açısından uyumlu olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın standart yapı kalitesine sahip olduğu düşünülerek taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

YAPI RUHSAT BELGELERİ HK.

C blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120612-13607 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için alınmıştır.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336705-14573 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için alınmıştır.)

N blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120632-13616 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih 1336729-14585 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 inşaat alanı için verilmiştir.)

YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ HK.

Sancaktepe Belediyesi İmar dijital arşivinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazlara ait 06.02.2019 tarihinde iş bitirme tutanağı belgesi ve yapı kullanım izin belgeleri bulunmaktadır. Yapı Kullanım İzin Belgeleri bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

C blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11790 sayılı, 2 yol kot altı, 14 yol kot üstü toplamda 16 kat, 61 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 12.546,82 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

N blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11867 sayılı, 2 yol kot altı, 14 yol kot üstü toplamda 16 kat, 61 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 12.546,82 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

İMAR DURUMU

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe uygulama imar planı kapsamında Konut imar lejandı içerisinde kaldığı ve parselin konumunun doğru olduğu belirlenmiş olup, plan notlarına göre güncel yapılaşma koşullarının Ayrık nizam, Taks:0,40 Kaks:1.00 Hmaks: Serbest, Ön bahçe 5 m Yan bahçe 3 m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Herhangi bir terki bulunmayan parsel, belediye sınırları içerisinde. Taşınmaz kısmen de Enerji Nakil Hattı Altında kalmaktadır.

Plan Notlarına göre:

İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parsele/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılamaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir.

Parsel büyüklüğü 3.500 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

A. Konut Alanları

TAKS: 0,07	KAKS: 0,14	3 KAT
TAKS: 0,40	KAKS: 0,70	4 KAT
TAKS: 0,40	KAKS: 0,90	4 KAT
TAKS: 0,40	KAKS: 1,00	4 KAT
TAKS: 0,40	KAKS: 1,30	5 KAT

Bina Büyüklükleri

Min. Bina cephesi	: 6m.
Min. Bina derinliği	: 7m.
Maks. Bina cephesi	: 40m.
Maks. Bina taban alanı	: 900 m ²
Min. Bina taban alanı	: 42 m ²

B. Ticaret + Konut Alanları

T+K	KAKS: 0,90	14.09.2012 T.T.
T+K1 TAKS: 0,50	KAKS: 1,10	4 KAT
T+K2 TAKS: 0,50	KAKS: 1,25	4 KAT
T+K3 TAKS: 0,50	KAKS: 1,50	5 KAT
T+K4 TAKS: 0,50	KAKS: 1,65	6 KAT

Bina Büyüklükleri

Min. Bina cephesi	: 6m.
Min. Bina derinliği	: 7m.
Maksimum bina cephesi	: 50m



T.C.
SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-80059122-115.02.01-33083
Konu : Samandıra 8085 Ada 36 No.lu Parsel Hk.

04.11.2021

Sayın Fatih FİLDİŞİ
Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı Nufuk Sk. No:4
Ümraniye/İSTANBUL

İlgi : 01.11.2021 tarihli ve 60895 sayılı dilekçe.

Sancaktepe İlçesi, Samandıra, 8085 ada 36 parsel sayılı taşınmaz kısmen 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.40, KAKS:1.00, 4 kat Konut Alanı, kısmen ENH(Enerji Nakil Hattı) lejantında kalmakta olup; imar plan örneği yazımız ekinde bulunmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Av.Ümit ŞAHİN
Belediye Başkanı A. V.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği

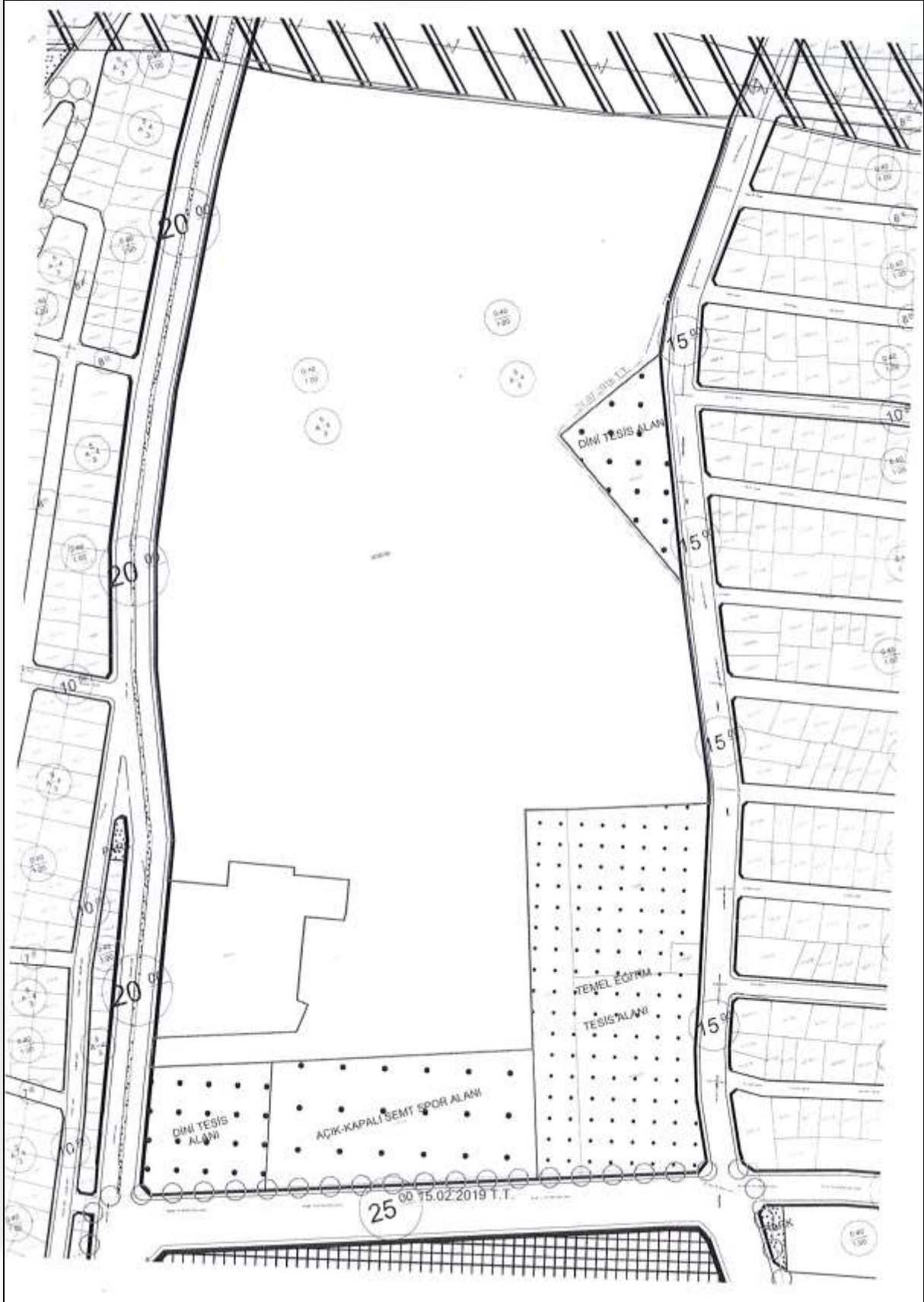
Telgrafın Arkı Elektronik İmza'dır
16.11.2021
Hande KIRIÇEK
Personel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: U9CFQ+ - axB0X7 - 0J0aAT - 6q.MVQ - kRpbjP2C Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/tc/sleri-belediye-ebys>

Absdurumungazi 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: Elifcan Sümeyye GENÇ
Mimar
Telefon No:





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

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

3.1.8. 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 taşınmazların 1/2 hissesi 27.06.2018 tarihinde Kat İrtifakı işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne tescil edilmiştir.

3.1.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe uygulama imar planı kapsamında Konut imar lejandı içerisinde kaldığı ve parselin konumunun doğru olduğu belirlenmiş olup, plan notlarına göre güncel yapılaşma koşullarının Ayırık nizam, Taks:0,40 Kaks:1.00) Hmaks: Serbest, Ön bahçe 5 m Yan bahçe 3 m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Herhangi bir terki bulunmayan parsel, belediye sınırları içerisinde. Taşınmaz kısmen de Enerji Nakil Hattı Altında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar yasal izinlerini almış kat mülkiyetine geçiş yaparak yasal süreç tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Şerifali Mah. Hendem Cad. No:31 İç Kapı No:13 Ümraniye/İSTANBUL adresinde yer alan İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti 'Pazar Yaklaşımı Yöntemi' ve 'Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi' kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projelere göre değerlendirilmiştir.

3.1.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri aşağıda verilmiştir.

C Blok: Y2234E2149835 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli

N Blok: Y223452ABDA04 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli

Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

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 sosyo-kültürel 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 engebelidir 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.

4.1.1. 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

4.1.2. 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.



****Tablo: Türkiye Enflasyon Göstergeleri**

Yıl	GSYH (milyar TL)	GSYH (milyar dolar)	GSYH (milyar dolar)	GSYH (milyar dolar)	GSYH (milyar dolar)	GSYH (milyar dolar)
2017	3.133.794	39.019	852.418	10.686	7,50	3,66
2018	3.759.773	46.167	797.124	9.792	3,01	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	8.213	0,91	5,68
2020	5.046.547	60.541	717.062	8.399	1,93	7,04
2021	7.296.542	85.791	1.017.824	9.540	11,40	8,90
2022	13.911.776	174.654	905.834	10.689	5,50	16,57
2023*	7.296.542	85.791	797.124	9.792	5,91	14,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek için tahmini, sonuçlar kesinleştiğinde kesinleşen olacaktır. Bir önceki yıl aynı dönemine göre %3,9 arttı.

Kaynak: TÜİK
*1. Dönem verileri henüz açıklanmamıştır.

****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.

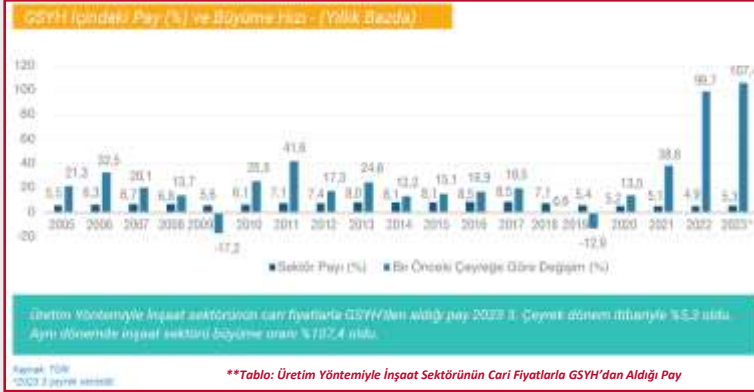
2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya 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 da olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi



****Tablo: Döviz Kuru**

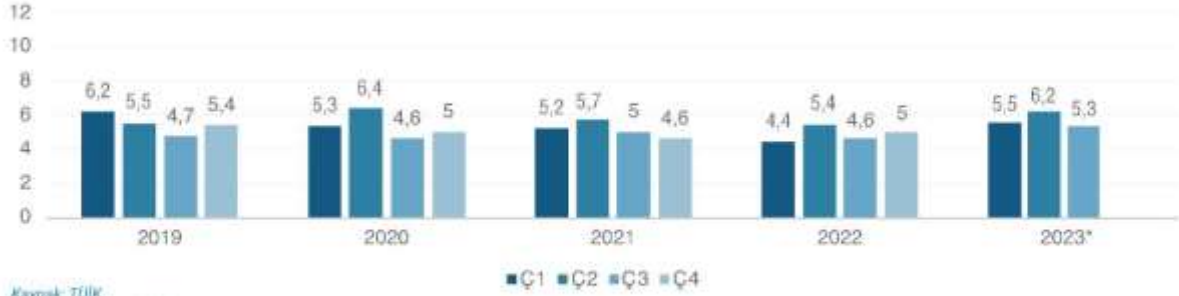
sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleştirmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan 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.

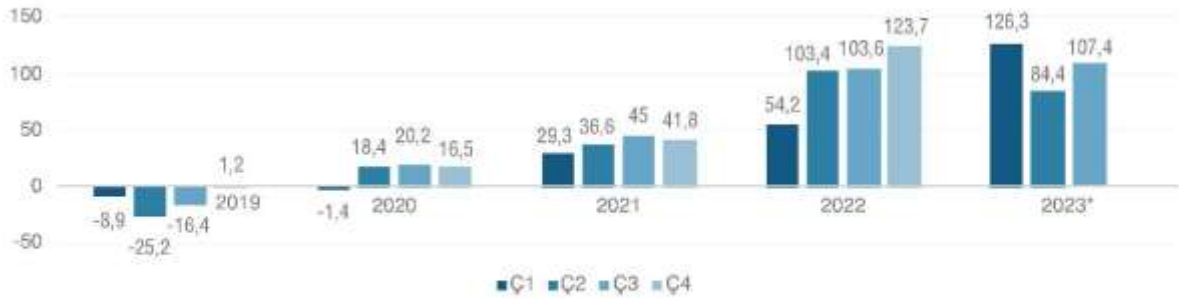
Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın 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 üreticiyle kaf karşılığı anlagen 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**

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

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Ulaşım akslarına yakın konumda yer almaları

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerlemeyi olumsuz etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

C Blok 17 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 3. Normal katta konumludur. 1+1B tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 108 m2 kullanım alanıdır.

N Blok 3 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, zemin katta konumludur. 2+1E tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırlık, kapalı balkon, balkon, klima balkonu ve teras (18,53 m2) bölümlerinden oluşmakta olup brüt 140 m2 kullanım alanıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama 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 taşınmazlar konut nitelikli kullanıma sahip olup arsa kullanımı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 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.

5.1.4. 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.

5.2. Pazar Yaklaşımı

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

5.3. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK EMSALLER	Konumu	Tip	Kat	Net Alan	Brüt Alan	İstenen Değer	Net Birim Değer	Brüt Birim Değer	Öngörülen Pazarlık Oranı	Pazarlıklı Değer	Pazarlıklı Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi (546) 799-1172	Bizimtepe Aydos Projesinde	3+1	7	110,00 m ²	156,00 m ²	7.550.000,00 TL	68.636,36 TL	48.397,44 TL	5%	7.172.500,00 TL	65.204,55 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi (546) 799-1172	Bizimtepe Aydos Projesinde	2+1	7	92,00 m ²	127,00 m ²	6.650.000,00 TL	72.282,61 TL	52.362,20 TL	5%	6.317.500,00 TL	68.668,48 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi (545) 395-0879	Aydos Country Projesinde	2+1	6	85,00 m ²	105,00 m ²	6.750.000,00 TL	79.411,76 TL	64.285,71 TL	5%	6.412.500,00 TL	75.441,18 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi (538) 058-6723	Aydos Country Projesinde	3+1	3	120,00 m ²	130,00 m ²	8.200.000,00 TL	68.333,33 TL	63.076,92 TL	5%	7.790.000,00 TL	64.916,67 TL
ORTALAMALAR							72.166,02 TL	57.030,57 TL		6.923.125,00 TL	68.557,72 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmazların net m² birim değerlerinin konum ve büyüklüklerine göre **68.333,33 TL/m² – 79.411,75 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut birim m² değeri **70.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4. Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK EMSALLER	Konumu	Tip	Kat	Alan	İstenen Kira Değeri	Öngörülen Pazarlık Oranı	Pazarlıklı Değer	Pazarlıklı Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi (553) 595-8996	Aydos Country Projesinde	3+1	5	120,00 m ²	65.000,00 TL	15%	55.250,00 TL	460,42 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi (554) 829-1082	Aydos Country Projesinde	2+1	2	108,00 m ²	45.000,00 TL	15%	38.250,00 TL	354,17 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi (505) 657-6054	Rings Projesinde	3+1	10	120,00 m ²	50.000,00 TL	15%	42.500,00 TL	354,17 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi (505) 657-6054	Bizimtepe Aydos Projesinde	3+1	10	120,00 m ²	50.000,00 TL	15%	42.500,00 TL	354,17 TL
ORTALAMALAR							44.625,00 TL	380,73 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık konut nitelikli taşınmazların m² birim değerlerinin konum ve büyüklüklerine göre **395,83 TL/Ay/m² – 487,50 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut birim aylık m² kira değeri **380 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.5. Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Tablosu

Taşınmazların Pazar yaklaşımı yöntemine göre oluşan özet değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

BLOK	B.B. NO	Nitelik	B.B. Kat	B.B. Kat Alanı	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)	VAKIF GYO 1/2 Hisse Değeri (TL)
C BLOK	17	DAİRE	3.KAT	107,75	70.000,00	7.542.500,00	7.545.000,00	3.772.500,00
N BLOK	3	DAİRE	ZEMİN KAT	139,85	65.000,00	9.090.250,00	9.090.000,00	4.545.000,00
GENEL TOPLAMLAR				247,60		16.632.750,00	16.635.000,00	8.317.500,00

5.6. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda konut nitelikli taşınmazlar için **395,83 TL – 487,50 TL** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Satılık ve kiralık verilerin yanında bölge emlak ofisleriyle görüşmeler yapılmış nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 22-25 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda mesken nitelikli taşınmazlar için %6 olarak baz alınmıştır.

Taşınmazların Direk Gelir Kapitalizasyonu yöntemine göre oluşan özet değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

BLOK	BB. NO	Niteliği	B.B. Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı %	Net Bugünkü Değer TL	VAKIF GYO 1/2 Hisse Değeri (TL)
C BLOK	17	DAİRE	3.KAT	107,75	380,00	40.945	491.340	6%	8.190.000	4.095.000
N BLOK	3	DAİRE	ZEMİN KAT	139,85	330,00	46.151	553.806	6%	9.230.000	4.615.000
TOPLAMLAR				248		87.095,50	1.045.146,00		17.420.000	8.710.000

5.7. Emsal Krokisi



5.8. Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmazlar için takdir edilen özet kira değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

BLOK	BB. NO.	Niteliği	B.B. Kat	Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira değeri (TL)
C BLOK	17	DAİRE	3.KAT	107,75	380,00	40.945	491.340
N BLOK	3	DAİRE	ZEMİN KAT	139,85	330,00	46.151	553.806
TOPLAMLAR				248		87.095,50	1.045.146,00

5.9. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgeleri alınmış, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede "1/2 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

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

5.12. 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 hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.13. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız bölüm tescili söz konusu olduğundan her bağımsız bölümün nihai değeri farklı yöntemlerden elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların nihai değeri farklı yöntemlerden elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile takdir edilmiştir.

BLOK	BB. NO.	B.B. Kat	Niteliği	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)	VAKIF GYO 1/2 Hisse Değeri (TL)
C BLOK	17	3.KAT	DAİRE	7.545.000	8.190.000	7.870.000	3.935.000
N BLOK	3	ZEMİN KAT	DAİRE	9.090.000	9.230.000	9.160.000	4.580.000
GENEL TOPLAMLAR				16.635.000	17.420.000	17.030.000	8.515.000

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınarak yasal süreç tamamlanmıştır.

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 taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkilememektedir.

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 taşınmazlar mesken vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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 taşınmazlar 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 ile 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 b) bendinde belirtildiği üzere "(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve

benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

Aynı 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.” denilmekte olup, konu taşınmazların takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiş olup GYO portföyüne ‘bina’ niteliğinde bağımsız bölüm şeklinde ve “Gayrimenkul” olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

Aynı maddenin r) bendinde belirtildiği üzere “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” Denilmekte olup, konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde yasal belgelerinde belirtilen nitelikleri ile fiili kullanımlarının örtüştüğü tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda “Bağımsız Bölüm” olarak GYO portföyüne alınabileceği belirlenmiştir.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış kat mülkiyetine geçilerek tüm yasal gereklilikler tamamlanmıştır. Taşınmazlar Konut ve Ticari olarak merkeze yakın yer aldığından, aynı zamanda merkezi bir konumda olduğundan kiralanabilir ve satılabilir özelliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; ½ hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' e ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8085 Ada 36 parsel üzerinde bulunan 2 adet bağımsız bölümün mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazların detaylı değerlendirme tabloları rapor ekinde verilmiş olup toplam detay değerleri aşağıda belirtilmiştir. Taşınmazların değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Direk Gelir Kapitalizasyonu yöntemi kullanılmış olup nihai değer Pazar Yaklaşımı Yönteminden elde edilen değerler kullanılmıştır. C Blok 17 ve N Blok 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde satış vaadi sözleşmesi bulunması nedeniyle bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmamıştır.

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri KDV hariç (2 adet bağımsız bölüm)	17.030.000
On Yedi Milyon Otuz Bin TL	
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri KDV dahil (2 adet bağımsız bölüm)	20.436.000
Yirmi Milyon Dört Yüz Otuz Altı Bin TL	
VAKIF GYO 1/2 Hissesi Değeri KDV hariç (2 adet bağımsız bölüm)	8.515.000
Sekiz Milyon Beş Yüz On Beş Bin TL	
VAKIF GYO 1/2 Hissesi Değeri KDV dahil (2 adet bağımsız bölüm)	10.218.000
On Milyon İki Yüz On Sekiz Bin 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

7.1. 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.

EKLER

- ✓ Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- ✓ Takyidat Belgeleri
- ✓ Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri