

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 28.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-7

İSTANBUL / SANCAKTEPE

VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL
T. 90 216 469 28 68 (Pbx)
F. 90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr



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	12
3.5.	Takyidat Bilgileri	12
3.6.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	12
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	17
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 Deetimler Hakkında Bilgi	17
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	19
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	26
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	26
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	26
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
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.....	27

5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	29
5.2.	Maliyet Yöntemi	29
5.3.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	29
5.4.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	29
5.5.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	29
5.6.	Maliyet Yöntemi	30
5.6.1.	Satılık Arsa Emsalleri	30
5.6.2.	Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5.7.	Pazar Yaklaşımı Yöntemi	32
5.7.1.	Bölgede Yer Alan Marka Projeler	32
5.7.2.	Dükkan Emsalleri.....	36
5.7.3.	Emsal Krokisi	37
5.7.4.	Şerefiyelendirme Çalışması.....	38
5.8.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	40
5.9.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	42
5.10.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	42
5.11.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	42
5.12.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	42
5.13.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	43
5.14.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	45
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	45
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
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.....	45
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	45
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	45
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	45
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
7.2.	Nihai Değer Takdiri	48
7.3.	Beyan.....	49
7.4.	Ekler.....	50

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-7
Raporun Türü	İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.518,17 m ² arsa üzerinde inşa edilen ~58.200 m ² toplam inşaat alanlı 312 adet Konut ve 20 adet Dükkan üniteleri içeren Karma Projenin Proje Maliyet Değeri, Mevcut Durum Değeri ve Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat 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: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_04
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 hazırlanmış 06.12.2021 tarihli, 2021_VAKIF_GYO_08 numaralı, 22.05.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_01 numaralı ve 26.12.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_13 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 28.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Taşınmazın 28.06.2024 Tarihli Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV hariç	936.035.841,00
Dokuz Yüz Otuz Altı Milyon Otuz Altı Bin İki Yüz Altmış Altı Türk Lirası	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV dahil	1.123.243.009,00
Bir Milyar Yüz Yirmi Üç Milyon İki Yüz Kırk Üç Bin Beş Yüz On Dokuz Türk Lirası	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.575.105.000,00
İki Milyar Beş Yüz Yetmiş Beş Milyon Yüz Beş Bin Sıfır Türk Lirası	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	3.090.126.000,00
Üç Milyar Doksan Milyon Yüz Yirmi Altı Bin Sıfır Türk Lirası	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	823.398.944,00
Sekiz Yüz Yirmi Üç Milyon Üç Yüz Doksan Sekiz Bin Dokuz Yüz Kırk Dört Türk Lirası	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	988.078.733,00
Dokuz Yüz Seksen Sekiz Milyon Yetmiş Sekiz Bin Yedi Yüz Otuz Üç 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 değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m² arsa üzerinde inşa edilen ~58.200 m² toplam inşaat alanlı 312 adet konut ve 20 adet dükkan üniteleri içeren karma projenin proje maliyet değeri, mevcut durum değeri ve bağımsız bölüm bazlı tamamlanması durumundaki hasılat değerlerinin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

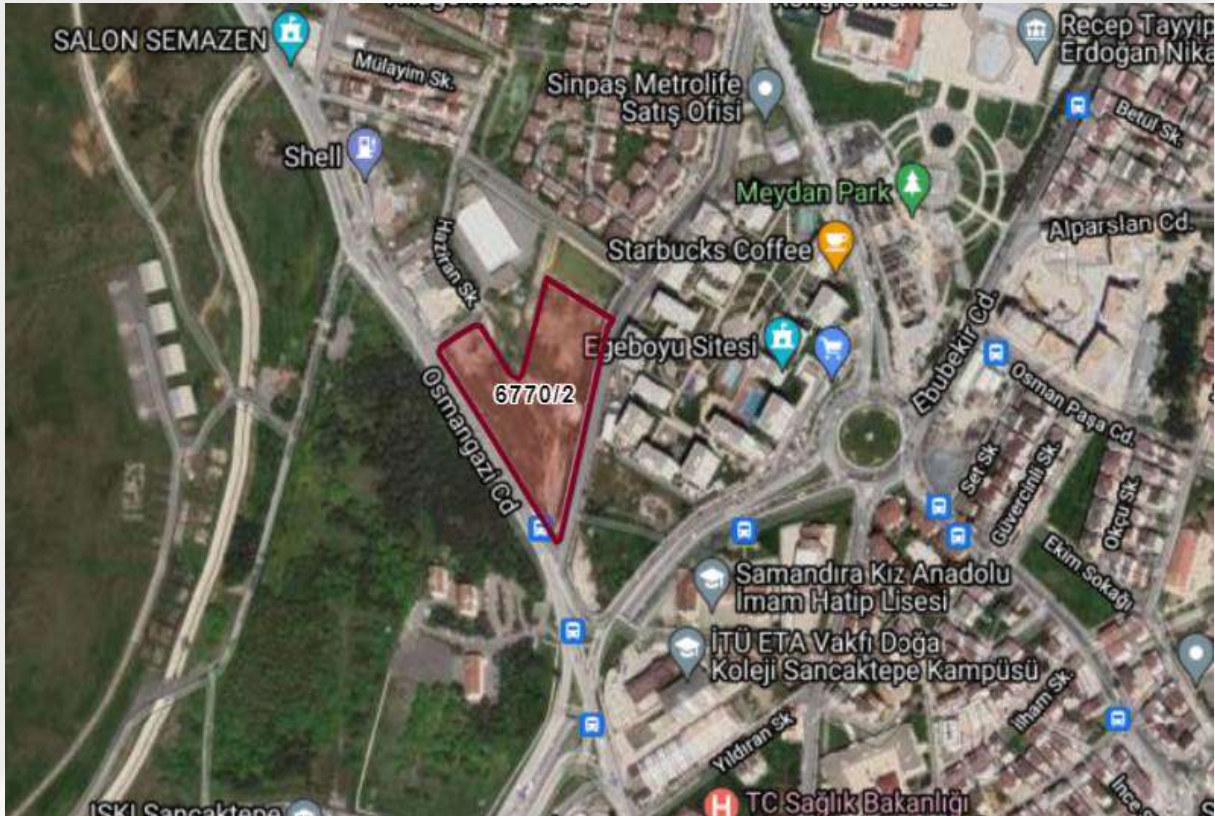
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Konu Taşınmazın Adresi; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi (tapuda Samandıra Mahallesi), Osmangazi Caddesi No: 113 açık posta adreslidir.

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

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

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



3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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

Sancaktepe Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Osmangazi Caddesine ~207 metre, doğusunda yer alan Asır Caddesine ~210 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda 6770 ada 3 parsel, kuzeyinde açılmamış yola cephesi bulunmaktadır.

İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.518,17 m² arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 58.133 m² toplam inşaat alanlı Karma Proje de 28.713 m² brüt satış alanlı 312 adet Konut ve 1.778 m² brüt satış alanlı 20 adet Dükkan üniteleri içermektedir.

Yapılmakta olan bloklar güncel ruhsat ve eki mimari projesine göre A, B, C ve D blok olarak projelendirilmiştir.

A blok 2 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Bloкта güncel projesine göre 116 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 107 adedi konut diğer 9 adedi işhanı niteliklidir.

B3 (B) blok 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bloкта güncel projesine göre 86 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 86 adedi konut niteliklidir.

B2 (C) blok 3 bodrum kat + zemin kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Bloкта güncel projesine göre 10 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 10 adedi dubleks konut niteliklidir.

B1 (D) blok 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bloкта güncel projesine göre 120 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 109 adedi konut diğer 11 adedi dükkan niteliklidir.

Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmemiş olup mahallinde yapılan incelemeler de projenin %10 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.



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	1/1
Mevki	-	Cilt No	243
Niteliği	ARSA	Sahife No	24327
Pafta No		Edinme Tarihi	09.12.2016
Ada	6770	Edinme Yevmiye No	29842
Parsel	2	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	17.518,17 m ²	Taşınmaz ID	42629074
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 29.05.2024 tarihli temin edilmiş olunan tapu kayıt belgesi, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada, 2 Parsel, 17.518,17 m² yüzölçümlü ARSA nitelikli taşınmaza ait Sancaktepe Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü'nden şifahen alınan bilgilere göre temin edilmiştir.

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

Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Parsel Sancaktepe Belediyesi sınırları içerisinde.



T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

10.03.2023

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

İlgi : 24.02.2023 tarih ve 11335 sayılı dilekçe.

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

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

Bilgilerinizi rica ederim.

Şaban KAPLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: İMAR DURUM BELGESİ

Belge, Kuv
Elektronik İmza
10.03.2023
Sevim ESE
Personel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Bf3IPE-qMa1/e-GEJ+GB-2W1eT1-qFJ/k188 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ictisleri-belediye-ebys>

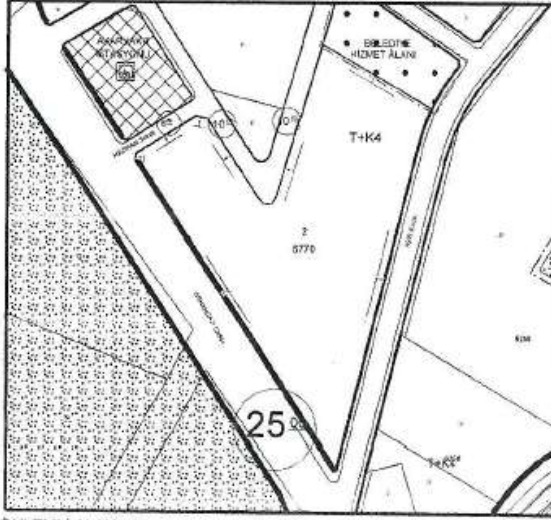
Abdurrahmangazi Mahallesi Enderun Caddesi No:2 Sancaktepe/İstanbul
Telefon No: (216)622 33 33 Faks No: (216)620 93 37
e-Posta: bilgi@sancaktepe.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.sancaktepe.istanbul>
Kep Adresi: sancaktepe.bld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma Feyza DELİBAŞOĞLU
Mimar
Telefon No:



T.C. SANCaktePE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		Ad - Soyad : Vakıf G.Y.O.A.Ş. Vn. Özner Güney ERBİL Mülkiyet : Vakıf G.Y.O.A.Ş. Adres : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL İlgi : 24/02/2023 Tarih ve 11335 sayılı dilekçeye karşılık hazırlanmıştır.	
Sayı :	#SAYFA SDP : 310.08		
Tarih :			
Konu : İmar Durumu			

- İmar Durumu ve inşaat şartları Mer'î İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnızca proje tanzim ettirilebilir. İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
- Proje ile inşaat esnasında İ.S.K.İ'den onaylı proje, statik, mimari, elektrik, ısı yalıtım projeleri, röperli krokî, kot-kesit krokisi, inşaat-istikamet rölevesi ve trafo belgesi eklenecektir.
- Zemin ve Temel Etüdü raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 09.03.2019 tarih ve 30709 sayılı "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı"na göre hazırlanacaktır.
- (Bu İmar Durumu 1 (bir) yıl geçerlidir.)



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

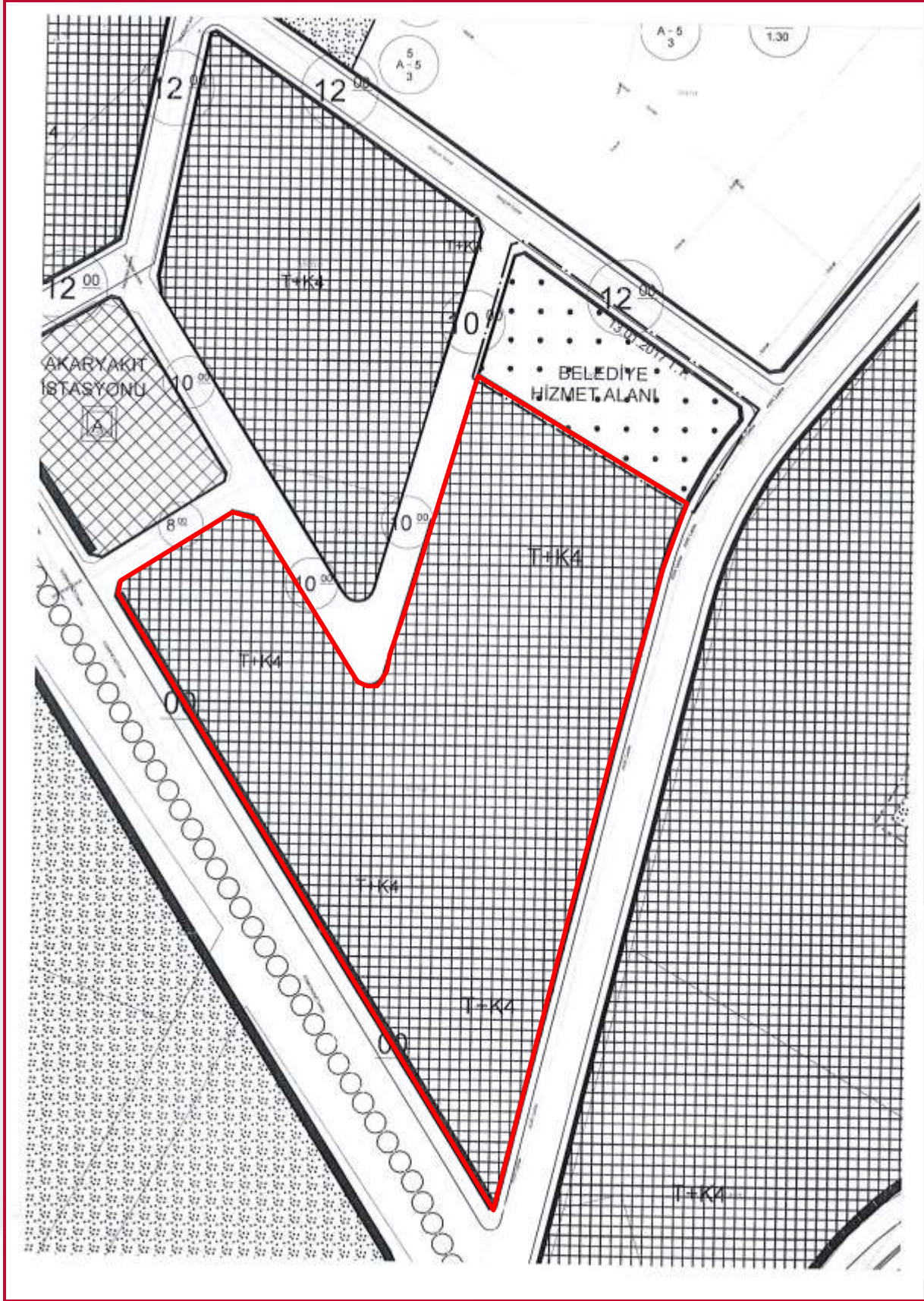
ONLEMLİ ALAN - (b)

ONLEMLİ ALAN - (b)

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

* 31/03/2022 tarihli ve 787188/İ sayılı Aylıkayın Konağına göre hazırlanmıştır.

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



Plan notları;

Madde 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis,

Resmi Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

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

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

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

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

3.7. 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 mülkiyeti 09.12.2016 tarihinde Satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne tescil edilmiştir.

3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 04.12.2023 tarihli Cevahir Yapı Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. ile yapılmış ana yüklenici hizmet sözleşmesi bulunmaktadır.

3.12. 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

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır.

Blok	Veriliş Amacı	Tarih	No	Kapsamı	Ünite Sayısı		Toplam Ünite
					Mesken	Ofis ve İşyeri	
A	YENİ YAPI	14.03.2023	2023-5982	MESKEN - OFİS, İŞYERİ - ORTAK ALAN	107	9	116
B1	YENİ YAPI	14.03.2023	2023-5982	MESKEN - OFİS, İŞYERİ - ORTAK ALAN	109	11	120
B2	YENİ YAPI	14.03.2023	2023-5982	MESKEN - ORTAK ALAN	10	0	10
B3	YENİ YAPI	14.03.2023	2023-5982	MESKEN - ORTAK ALAN	86	0	86
TOPLAM					312	20	332

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

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

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

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

A BLOK : Numarası: Y2234E71716AE -- Veriliş Tarihi: 12.04.2023 – Performans Sınıfı: B

B1(D) BLOK : Numarası: Y223425576A8E -- Veriliş Tarihi: 12.04.2023 – Performans Sınıfı: B

B2(C) BLOK : Numarası: Y22341AE02D2C -- Veriliş Tarihi: 12.04.2023 – Performans Sınıfı: B

B3(B) BLOK : Numarası: Y223417500A9B -- Veriliş Tarihi: 12.04.2023 – Performans Sınıfı: B

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 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.



****Tablo: Türkiye Enflasyon Göstergeleri**

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)	İçerik (milyar TL)	İçerik (milyar TL)	İçerik (milyar TL)	İçerik (%)	İçerik (milyar TL)
2017	3.133.794	39.019	852.618	10.644	7,50	3,66
2018	2.799.773	46.197	797.134	9.792	3,01	4,72
2019	4.317.797	52.316	360.355	8.213	0,91	5,68
2020	3.046.547	60.541	717.065	8.999	1,90	7,04
2021	7.294.542	85.791	107.024	9.540	11,60	10,90
2022	13.811.770	174.654	925.814	10.838	5,50	14,57
2023*	7.256.434	86.393	245.815	8.499	5,91	34,87

İçerik 2023 yılı üçüncü çeyrek için Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanmıştır. Bu tablo ilk üç çeyreğe göre %3,5 artmıştır.

Yayın: 2023
113 Sayfa: 1/1
Gizlilik: Gizli

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.

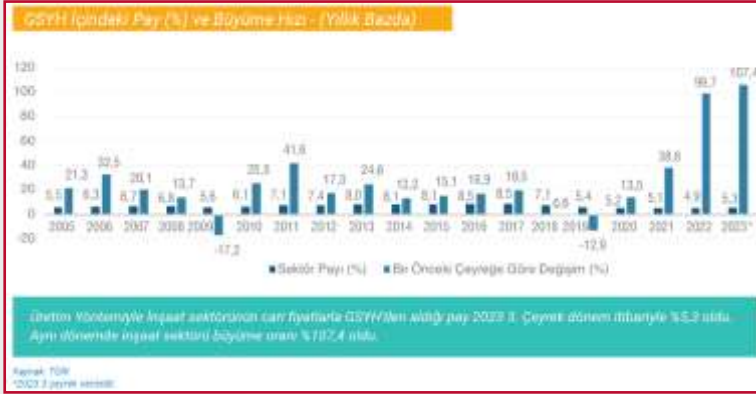
****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

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

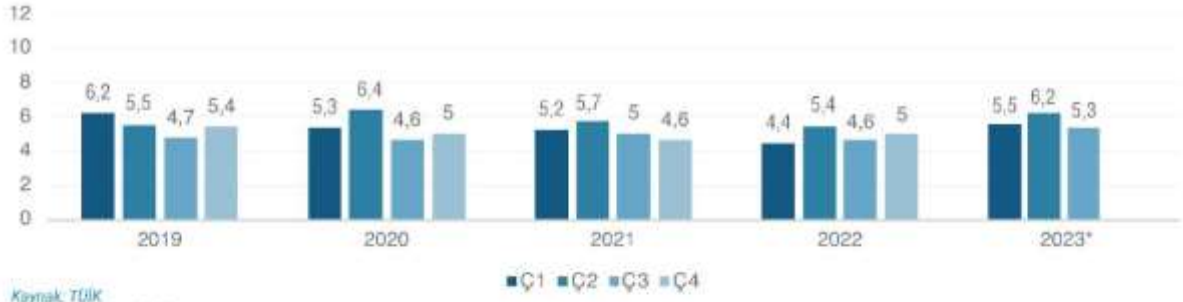
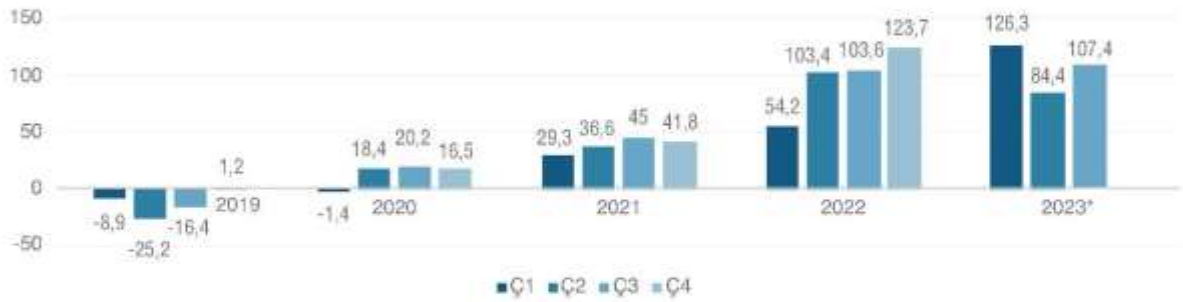
göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 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 düşürdü.

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.

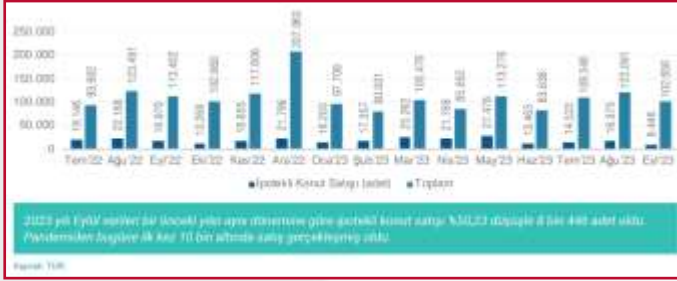
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

Çeyrek Bazda Büyüme (%)

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)


****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 anlagen kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satışı ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

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

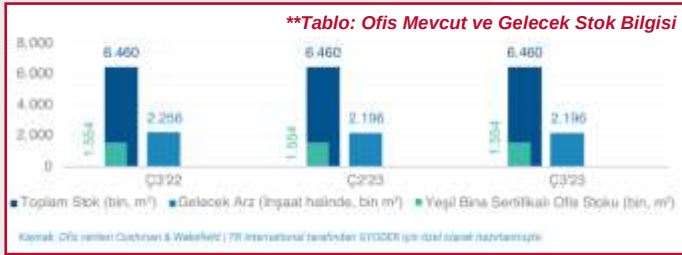
KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

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

Kiralama İşlemleri	Q2'22	Q2'23	Q3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	92	72	98
Yeni Bina Kiralama İşlemi (bin m²)	27,0	37,0	37,0
Yeni Bina Kiralama Oranı (%)	29,3	51,4	37,7
Boşluk Oranı (%)	17,53	15,10	14,34

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98,7 bin m²'dir. Boşluk oranı ise toplamda %14,34 olarak gerçekleşmiştir.

****Tablo: Çeyrek Bazda Kiralama İşlemleri**



2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5

oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Büroler Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	639.319	637.684	645.888
İzmir	632.651	632.163	637.773
Bursa	624.693	625.530	625.982
Ankara	625.626	625.623	627.414
Antalya	635.536	633.577	640.650
Kocaeli	625.015	625.138	624.447
Adana	622.133	623.755	620.537

Kaynak: Endeks 51/23 İstanbul

****Tablo: Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir.

Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir.

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
- İmarlı ve karma projeye uygun yapılaşma hakkına sahip olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.518,17 m² arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan ~58.200 m² toplam inşaat alanlı Karma Proje de 28.713 m² brüt satış alanlı 312 adet Konut ve ~1.778 m² brüt satış alanlı 20 adet Dükkan üniteleri içermektedir.

Yapılmakta olan bloklar güncel ruhsat ve eki mimari projesine göre A, B, C ve D blok olarak projelendirilmiştir.

A blok 2 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Bloкта güncel projesine göre 116 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 107 adedi konut diğer 9 adedi işhanı niteliklidir.

B3 (B) blok 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bloкта güncel projesine göre 86 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 86 adedi konut niteliklidir.

B2 (C) blok 3 bodrum kat + zemin kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Bloкта güncel projesine göre 10 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 10 adedi dubleks konut niteliklidir.

B1 (D) blok 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bloкта güncel projesine göre 120 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 109 adedi konut diğer 11 adedi dükkan niteliklidir.

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

Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmemiş olup mahallinde yapılan incelemeler de projenin %10 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

Blok	Ünite Sayısı		Toplam Ünite	Ünite Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)
	Mesken	Ofis ve İşyeri				
A	107	9	116	10.526,87	6.684,83	17.211,70
B1 (D)	86	0	86	7.403,03	4.694,44	12.097,47
B2 (C)	10	0	10	2.150,14	5.847,35	7.997,49
B3 (B)	109	11	120	10.411,53	10.415,23	20.826,76
TOPLAM	312	20	332	30.491,57	27.641,85	58.133,42

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

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

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

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

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

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

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

5.6. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının %10,00 tamamlanma oranına sahip olduğu ve A, B3(B), B2(C) ve B1(D) blokları için yeni yapı ruhsatı belgeleri aldığı belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %10,00 tamamlanma oranına göre A, B3(B), B2(C) ve B1(D) blokları için tamamlanması halindeki değerleri hesaplanmıştır.

5.6.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın Abdurrahmangazi Mahallesi konumunda 160,00 m ² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 6.250.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (537) 587 13 61	160,00	6.250.000	39.063
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın Osmangazi Mahallesi konumunda 2.152,00 m ² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 95.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (534) 402 41 42	2152,00	95.000.000	44.145
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın Abdurrahmangazi Mahallesi konumunda 416,00 m ² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 13.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (507) 609 99 62	416,00	13.000.000	31.250
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Abdurrahmangazi Mahallesi konumunda 980,00 m ² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 40.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 506 29 66	980,00	40.000.000	40.816
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Abdurrahmangazi Mahallesi konumunda 1.000,00 m ² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 39.850.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (541) 388 24 33	1.000,00	39.850.000	39.850
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerlerinin yaklaşık 40.000-45.000 TL/m ² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (506) 506 29 66			
Görüş 2	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerlerinin yaklaşık 40.000-43.000 TL/m ² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (537) 587 13 61			

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 **31.250,00 TL/m² – 44.145,00 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	160,00	2.152,00	416,00	980,00	1.000,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	6.250.000,00	95.000.000,00	13.000.000,00	40.000.000,00	39.850.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	39.062,50	44.144,98	31.250,00	40.816,33	39.850,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	15%	5%	35%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	42.968,75	44.144,98	40.625,00	44.897,96	43.835,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					43.294,34

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

Ada-Parsel	Arsa Alanı m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	Yuvarlanmış Arsa Değeri TL
6770 / 2	17.518,17	43.294,34	758.437.575,21	758.438.000,00

Pazar karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın arsa değeri **758.438.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.6.2. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

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

Projede;

- Konut alanları için birim maliyeti **30.000-TL/m²**,
- Dükkan alanları için birim maliyeti **27.000-TL/m²** ve
- Ortak alanlar için birim maliyeti **18.500-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut Alanları Maliyeti	28.713,17	30.000,00	861.395.100,00
Dükkan Alanları Maliyeti	1.778,40	27.000,00	48.016.800,00
Ortak Alanlar Maliyeti	27.641,85	18.500,00	511.374.225,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	58.133,42		1.420.786.125,00

Yapılan hesaplamalara göre **58.133,42 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **1.420.786.125,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete Oranı	Alan (m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		1.420.786.125
Proje	5%		88.799.133
Kazı Ve Hafriyat	6%	58.133,42	106.558.959
Çevre Düzenlemeleri	7%		124.318.786
Satış Ve Pazarlama	2%		35.519.653
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	58.133,42	1.775.982.656,25

Projenin %10 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **177.598.265,63 TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	2.534.420.656,25
Maliyet Yönetimine Göre %10 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	936.036.265,63

5.7. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

5.7.1. Bölgede Yer Alan 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.

PROJENİN ADI: MUHİT SANCAKTEPE			
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.		
Projenin Sahibi	SURYAPI MUHİT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	Bitme aşamasında		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	16.117		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
Konu-Rezidans	217		
Dükkan-İş Yeri	12		
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	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
SATILIK KONUTLAR			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50,00	74,00	3.650.000,00
3+1	110,00	160,00	10.000.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	81.954,55		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Proje 217 adet mesken 12 adet ticari nitelikli bağımsız bölümden oluşmakta olup, projede 1+1, 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, ABDURRAHMANGAZI 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	3.500.000,00
1+1	62,00	78,00	4.850.000,00
2+1	82,00	121,00	6.850.000,00
3+1	110,00	165,00	8.450.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	79.089,59		
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 İmkânı	Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness, Hamam, Sauna, Yürüyüş Parkurları, Çocuk oyun alanları		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1,		
SATILIK KONUTLAR			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55,00	68,00	4.650.000,00
3+1	125,00	159,00	10.500.000,00
4+1	200,00	240,00	16.200.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	83.181,82		
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, ABDURRAHMANGAZI MH.		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2018 - 2021		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	4.227		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-		
KonuT-Rezidans	544		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	10.000 m2		
Sosyal Tesis İmkanı	Fitness,Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Teras yüzme Havuzları, Bisiklet Parkuru ve Yürüyüş Yolları, Kapalı yüzme havuzu, Güzellik merkezi, 1400 m² Çarşı Alanı, Kapalı ve Açık Otopark		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1,		
SATILIK KONUTLAR			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45,00	56,00	4.100.000,00
2+1	65,00	90,00	6.250.000,00
3+1	110,00	135,00	9.500.000,00
4+1	175,00	200,00	14.000.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	88.407,15		
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		



5.7.2. Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Abdurrahmangazi Mahallesi Ebubekir Caddesinde konumlu zemin katta 65,00 m ² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 11.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (545) 395 08 79	65,00	11.500.000	176.923
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Abdurrahmangazi Mahallesi Ebubekir Caddesinde konumlu zemin katta 70,00 m ² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 9.750.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 177 88 27	70,00	9.750.000	139.286
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Abdurrahmangazi Mahallesi Ebubekir Caddesinde konumlu zemin katta 60,00 m ² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 9.600.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 070 44 15	60,00	9.600.000	160.000
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Abdurrahmangazi Mahallesi Ulus Caddesinde konumlu zemin katta 475,00 m ² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 75.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 263 53 27	475,00	75.000.000	157.895
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Abdurrahmangazi Mahallesi Osman Paşa Caddesinde konumlu zemin katta 215,00 m ² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 34.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0555 597 65 15	215,00	34.000.000	158.140

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	65,00	70,00	60,00	475,00	215,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	11.500.000,00	9.750.000,00	9.600.000,00	75.000.000,00	34.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	176.923,08	139.285,71	160.000,00	157.894,74	158.139,53
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	20%	5%	10%	30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	168.076,92	160.178,57	160.000,00	165.789,47	197.674,42
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					170.343,88

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu dükkanlar için inceleme yapılmış olup proje geliştirme sonucu ulaşılan ticari alanlar için emsal verilerinden faydalanılarak uyumlaştırılma yapılmış ve ticari alanlar için birim değer belirlenmiştir. Proje geliştirme tablosunda dükkan birim değeri **170.000,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

5.7.4. Şerefiyelendirme Çalışması

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

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

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

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

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

Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **65.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **127.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Konutlar için şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU									
Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Tipi	Puan	Yapı Tipi	Puan
200 m ² den Büyük	0,0%	Bodrum veya Zemin	0,0%	K-D	1,0%	3+1	2,0%	Daire	2,0%
180-199 m ² arası	2,0%	1 ve 3	2,0%	KD	1,0%	2+1	4,0%	Bahçeli Dupleks	8,0%
160-179 m ² arası	4,0%	4 ve 6	5,0%	B-K	1,0%	1+1	6,0%		
140-159 m ² arası	5,0%	7 ve 9	9,0%	B	2,0%	4+1	10,0%		
120-139 m ² arası	6,0%	10 ve Üzeri	13,0%	D	2,0%				
100-119 m ² arası	7,0%			GB-KB	3,0%				
80-99 m ² arası	8,0%			GB-G	3,0%				
50-79 m ² arası	9,0%			B-K-D	4,0%				
50 m ² 'den Küçük	10,0%			KD-GD-GB	5,0%				
				KD-KB	5,0%				
				D-G	6,0%				
				G-B	6,0%				
				GB	7,0%				
				KD-GD	8,0%				
				GD-GB	9,0%				

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

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
TOPLAMLAR	1.866.356.050	2.272.376.951	2.272.390.000	79.555

Dükkan için şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
Bodrum	10,0%	Cadde	10,0%	50 m ² den Küçük	10,0%	Köşe	10,0%
		Sokak	5,0%	51-100 m ² arası	7,0%	Ara	5,0%
		İç Avlu	2,0%	101-200 m ² arası	5,0%		
				200 m ² 'den büyük	4,0%		

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

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
TOPLAMLAR	225.856.800	302.709.377	302.715.000	170.307

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak Konut+Dükkan hasılat değeri: **2.575.105.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

5.8. Proje Geliştirme Yöntemi

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 Alanı (m ²)	17.518,17
KAKS	1,65
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	30.491,57
KONUT ALANI (m ²)	28.713,17
DÜKKAN ALANI (m ²)	1.778,40
ORTAK ALAN (m ²)	27.641,85
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	58.133,42

Projede;

- Konut alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **30.000-TL/m²**,
- Dükkan alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **27.000-TL/m²**
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **18.500-TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)
Konut	30.000	28.713,17	861.395.100	24.440,09
Dükkan	27.000	1.778,40	48.016.800	
Ortak Alanlar	18.500	27.641,85	511.374.225	
Toplamlar		58.133,42	1.420.786.125	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **58.133,42 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **24.440,09 TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.420.786.125,00 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%		1.420.786.125
PROJE	5%	58.133,42	88.799.133
KAZI VE HAFRİYAT	6%		106.558.959
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%		124.318.786
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%		35.519.653
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	58.133,42	1.775.982.656

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **1.775.982.656,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m²)
Konut	28.713,17	861.395.100	60,63%	1.076.743.875	37.500
Dükkan	1.778,40	48.016.800	3,38%	60.021.000	33.750
Ortak Alanlar	27.641,85	511.374.225	35,99%	639.217.781	23.125
TOPLAM MALİYET	58.133,42	1.420.786.125,00	100%	1.775.982.656,25	30.550,11

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

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	1.06.2024	1.06.2025	1.06.2026	1.06.2027	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	10,00%	60,00%	30,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	1.775.982.656	2.486.375.719	3.480.926.006		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	177.598.266	1.491.825.431	1.044.277.802		2.713.701.499

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m²)	28.713,17
Konut Birim m² Değeri	80.000,00
Satılabilir Dükkan Alanı m²	1.778,40
Dükkan Birim m² Değeri	170.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	40,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %40, satış gelirlerinin ise %40 oranında artacağı varsayılmıştır. Konu projede konumlandırılacak olan konut, dükkân ve ofis için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m²)	80.000	112.000	156.800	219.520	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	8.614	11.485	8.614	28.713,17
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	964.762.512	1.800.890.022	1.890.934.524	4.656.587.057,92
Dükkan Satışları (TL/m²)	170.000	238.000	333.200	466.480	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	1.778,40	1.778,40
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	829.588.032	829.588.032,00
TOPLAMLAR	0,00	964.762.512	1.800.890.022	2.720.522.556	5.486.175.089,92

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	40,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	41,85%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	30,03%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	35,94%
Risk Prim Oranı, %	4,06%
Kupon Dönemi	6 Ay

***27.06.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

YILLAR	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027
Proje Konut Satış Gelirleri (TL)	0	964.762.512	1.800.890.022	1.890.934.524
Proje Dükkan Satış Geliri (TL)	0	0	0	829.588.032
Proje İnşaat Maliyeti (TL)	-177.598.266	-1.491.825.431	-1.044.277.802	0
Net Nakit Akışları (EBITDA)	-177.598.266	-527.062.919	756.612.221	2.720.522.556
İndirgeme Oranı	40,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	823.398.944			

Değerlemeye konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **823.398.944,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.9. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkul mahallinde ~%10 inşaat ilerleme seviyeli proje vasfında olduğu için “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

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

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

5.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.13. 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 “Ticari-Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.14. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde “Maliyet Yaklaşımı”; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı”, projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olan konut ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." İbaresini yer almakta olup Vakıf GYO mülkiyetlerinde olan parsel üzerinde devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne "proje" olarak alınabileceği belirlenmiştir.

- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." İbaresini yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaat başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; tamamı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi 6770 Ada 2 parsel üzerinde bulunan projenin mevcut projesine göre oluşacak Pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

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;

Taşınmazın 28.06.2024 Tarihli Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV hariç	936.035.841,00
Dokuz Yüz Otuz Altı Milyon Otuz Altı Bin İki Yüz Altmış Altı Türk Lirası	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV dahil	1.123.243.009,00
Bir Milyar Yüz Yirmi Üç Milyon İki Yüz Kırk Üç Bin Beş Yüz On Dokuz Türk Lirası	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.575.105.000,00
İki Milyar Beş Yüz Yetmiş Beş Milyon Yüz Beş Bin Sıfır Türk Lirası	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	3.090.126.000,00
Üç Milyar Doksan Milyon Yüz Yirmi Altı Bin Sıfır Türk Lirası	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	823.398.944,00
Sekiz Yüz Yirmi Üç Milyon Üç Yüz Doksan Sekiz Bin Dokuz Yüz Kırk Dört Türk Lirası	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	988.078.733,00
Dokuz Yüz Seksen Sekiz Milyon Yetmiş Sekiz Bin Yedi Yüz Otuz Üç 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
- ✓ Değerleme Tabloları
- ✓ Takyidat Belgeleri
- ✓ Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri