

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 31.10.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-29

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. Dokümanları 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 Deetimler 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
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı.....	19
4.1.3. Sancaktepe İlçesi	20
4.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.2. Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.2.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	25
4.2.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	25
4.3. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
4.4. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	25
4.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25

4.6. 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	28
5.2.1. Satılık Konut Emsalleri	28
5.2.2. Kiralık Konut Emsalleri	29
5.3. Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Tablosu	29
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	30
5.5. Emsal Krokisi	30
5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	31
5.7. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	31
5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
5.9. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	31
5.10. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	31
5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
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.....	33
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	33
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	33
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	33
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.2. Nihai Değer Takdiri	36
7.3. Beyan.....	37
7.4. Ekler.....	37

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	28.10.2024
Rapor Tarihi	31.10.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-29
Raporun Türü	İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 Parselde kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş Bizimtepe Aydos Projesinin C blok 17 no.lu Daire nitelikli taşınmazın satış ve kira değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
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 Değerlenmesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce 27.12.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_10 numaralı, 29.12.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_18 numaralı ve 27.06.2024 tarih VAKIF GYO-2024-12 numaralı raporlar düzenlenmiştir.

Taşınmazların 31.10.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümün Satış Değeri KDV hariç	8.270.000,00
<i>Sekiz Milyon İki Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası</i>	
Bağımsız Bölümün Satış Değeri KDV dahil	9.924.000,00
<i>Dokuz Milyon Dokuz Yüz Yirmi Dört Bin Türk Lirası</i>	
Vakıf GYO 1/2 Hissesi Satış Değeri KDV hariç	4.135.000,00
<i>Dört Milyon Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası</i>	
Vakıf GYO 1/2 Hissesi Satış Değeri KDV dahil	4.962.000,00
<i>Dört Milyon Dokuz Yüz Altmış İki Bin Türk Lirası</i>	

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 Daire nitelikli Bağımsız Bölümün 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. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Kanuni Caddesi BizimTepe Evler Aydos projesinde konumludur. 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 taşınmazın 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 taşınmazın 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.



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 konumlandırılır. 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.

3.1.4. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	C
İlçesi	SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm No	17
Mahallesi	SAMANDIRA	Bağımsız Bölümün Katı	3
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	DAİRE
Sokağı	-	Arsa Payı	7805/9522184
Mevki	Karapınar	Cilt No	471
Niteliği	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R,S BLOK 16 ŞAR KATLI P,T 2 ŞER KATLI U,V 1 ER KATLI VE TİCARİ 3 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	Sahife No	46676
Pafta No	-	Edinme Tarihi	27.06.2018
Ada	8085	Edinme Yevmiye No	16409
Parsel	36	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	95.221,84 m ²	Taşınmaz ID	100530779
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	2
	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	2

3.1.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili müşteri tarafından 04.10.2024, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

-KM ne Çevrilmiştir. (24.04.2019 tarih, 10542 yevmiye)
- Yönetim Planı : 22/06/2018 (27.06.2018 tarih, 16409 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

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

İrtifak Hakları Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

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 mülkün 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.)

YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ HK.

T.C. 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.

İMAR DURUMU

Konu taşınmazın konumlu olduğu parsel 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe uygulama imar planı kapsamında Konut imar lejantı içerisinde kaldığı ve parselin konumunun doğru olduğu belirlenmiş olup, plan notlarına göre güncel yapılaşma koşullarının Ayrık nizam, TAKS:0,40 KAKS:1.00 Hmax.: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 parselde/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.
<u>Maks.</u> Bina cephesi	: 40m.
<u>Maks.</u> Bina taban alanı	: 900 m ²
Min. Bina taban alanı	: 42 m ²

B. Ticaret + Konut Alanları

<u>T+K</u>	KAKS: 0,90	14.09.2012 T.T.
<u>T+K1</u> TAKS: 0,50	KAKS: 1,10	4 KAT
<u>T+K2</u> TAKS: 0,50	KAKS: 1,25	4 KAT
<u>T+K3</u> TAKS: 0,50	KAKS: 1,50	5 KAT
<u>T+K4</u> 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 Nutuk 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

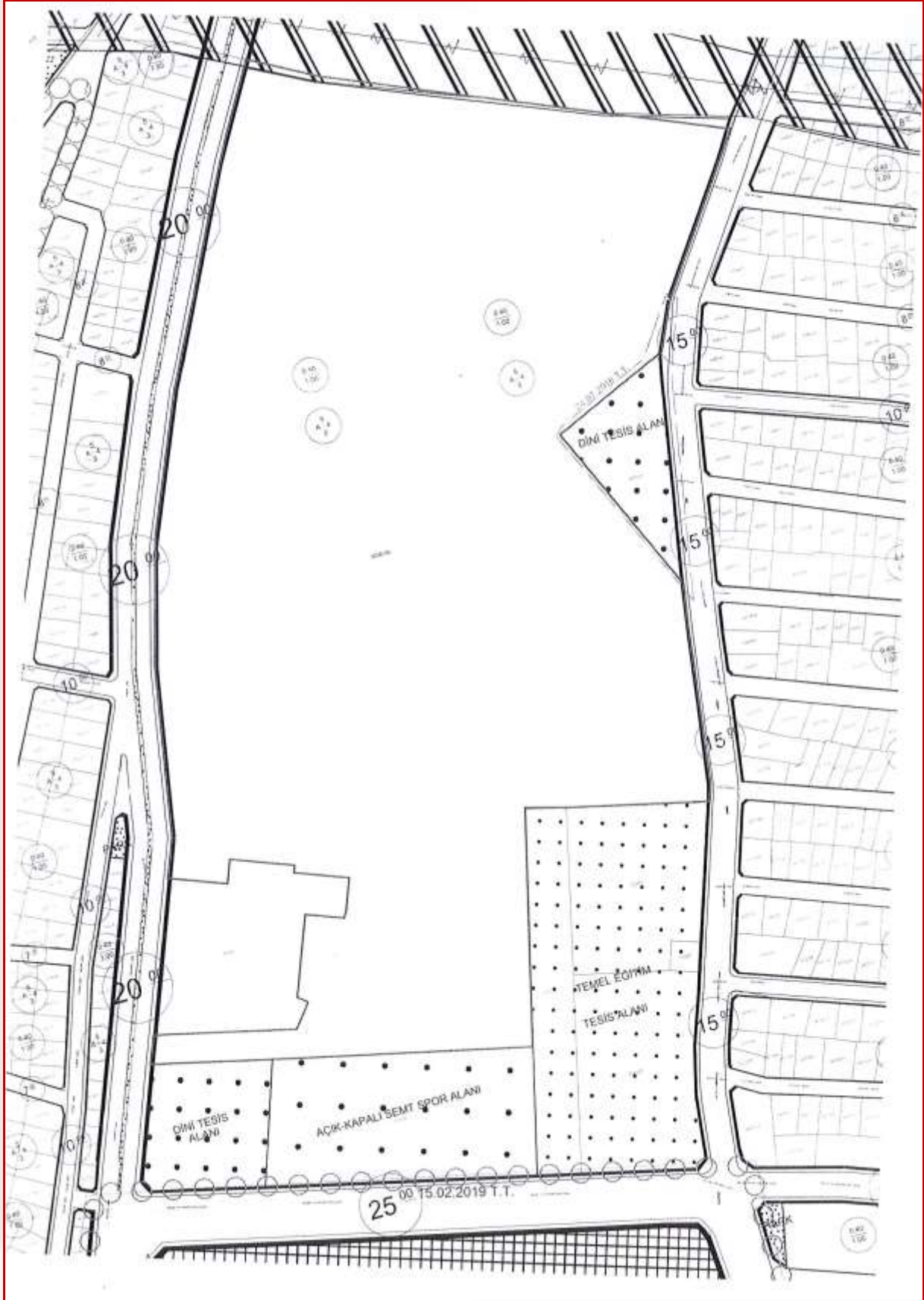
Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır
16.11.2021
Hande KILIÇÇEK
Personel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: U9CFQY-akB0K7-O3UoAT-6qJNVQ-kRpbjP2C Doğrulama Linki: <https://www.muhimbi.gov.tr/citileri-belediye-elus>

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@ts01.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

Taşınmaz 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 taşınmazın 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 taşınmazın 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz 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 taşınmaz 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 taşınmazın 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 taşınmazın 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 taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bilgisi aşağıda verilmiştir.

C Blok: Y2234E2149835 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 engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011

4.1.3. Sancaktepe İlçesi



Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 62,41 kilometrekaredir, nüfusu 414.143'tür ve sınırları dahilinde toplam 19 mahalle vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın

Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinden geçmektedir. Sancaktepe ilçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal İlçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur.

4.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir.



ABD (FED) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, FED'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir.

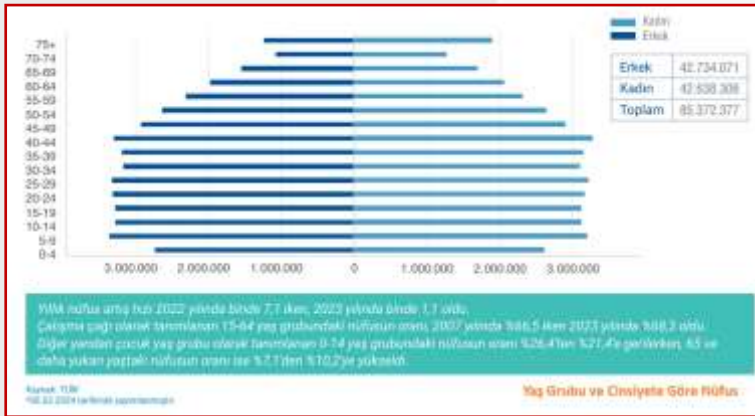
Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür.

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kıst Baki Dolar (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kıst Baki Dolar (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İst. Ortalama Kıs (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	178.684	905.814	10.859	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini, zorunlu olarak hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,7 arttı.

Kaynak: TÜİK
 *2024 yıl 1. çeyrek verileri
 **Zorunlu olarak hacim endeksi olarak (2009=100)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla



Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur.

2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir.

İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır.



İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir.

Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatla %12,8 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir. Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır.



2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir.

Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır.

TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.



KONUT PİYASASI GENEL DEĞERLENDİRME

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.



Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Q1'20	107.432	233.806	341.038	129.299	37,9
Q2'20	90.340	193.391	283.731	137.073	48,3
Q3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Q4'20	110.532	227.506	338.038	94.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Q1'21	80.570	182.680	263.050	47.216	17,9
Q2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Q3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Q4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Q1'22	94.457	225.626	320.083	66.342	21,4
Q2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Q3'22	109.667	227.128	336.795	58.284	17,6
Q4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.679	1.025.543	1.486.222	280.320	18,9
Q1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Q2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Q3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Q4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Q1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yıl 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satış konutları %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışlarında %3,99 azalışla 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti. 2024 yıl 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satış gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,29 oranında azalış olmuştur. İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TDSR

SA Satış: Konut satışları içerisindeki yapı krediyle satılan konutların toplam satışlardan bir kısmını oluşturan ve diğer kısmını ise diğer satışlar oluşturur.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre **İpotekli konut satışları %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.**

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

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

İpotekli Konut Satışları



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre **İlk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu.**
İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

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

4.2.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.2.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerlemeyi olumsuz etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

C Blok 17 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 3. Normal katta konumlanmıştır. 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

4.5. 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 taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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.

5.2.1. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı sitede 3. normal katta yer alan 90,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 7.150.000,00 TL fiyatla emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 504 51 63	90,00	7.150.000,00	79.444,44
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı sitede 6. normal katta yer alan 45,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 3.650.000,00 TL fiyatla emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 706 72 00	45,00	3.650.000,00	81.111,11
Emsal 3	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Selçuklu Vadi Projesinde 6. normal katta yer alan 125,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 9.500.000,00 TL fiyatla emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 027 55 66	125,00	9.500.000,00	76.000,00
Emsal 4	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Seeworld Aydos Country Projesinde 10. normal katta yer alan 55,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 4.300.000,00 TL fiyatla emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 504 95 95	55,00	4.300.000,00	78.181,82
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Seeworld Aydos Country Projesinde 6. normal katta yer alan 98,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 7.600.000,00 TL fiyatla emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 529 00 49	98,00	7.600.000,00	77.551,02

Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmazın net m² birim değerlerinin konum ve büyüklüklerine göre **76.000,00 TL – 81.111,11 TL** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	90,00	45,00	125,00	55,00	98,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	7.150.000,00	3.650.000,00	9.500.000,00	4.300.000,00	7.600.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	79.444,44	81.111,11	76.000,00	78.181,82	77.551,02
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	71.500,00	73.000,00	72.200,00	74.272,73	73.673,47
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					72.929,24

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut birim m² değeri **73.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Kiralık Konut Emsalleri

KIRALIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı sitede 6. normal katta yer alan 110,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 48.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 498 44 77	110,00	48.000,00	436,36
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı sitede 7. normal katta yer alan 116,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 51.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (544) 332 92 49	116,00	51.000,00	439,66
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı sitede 12. normal katta yer alan 160,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 68.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 717 40 73	160,00	68.000,00	425,00
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı sitede 10. normal katta yer alan 115,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 47.500,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 529 00 49	115,00	47.500,00	413,04
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Seeworld Aydos Country Projesinde 7. normal katta yer alan 120,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip mesken nitelikli taşınmaz 51.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 561 75 75	120,00	51.000,00	425,00

Değerleme konusu taşınmaz 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 **413,04 TL/Ay/m² – 439,66 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

KIRALIK KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m²)	110,00	116,00	160,00	115,00	120,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	48.000,00	51.000,00	68.000,00	47.500,00	51.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	436,36	439,66	425,00	413,04	425,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	392,73	395,69	382,50	413,04	425,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)					401,79

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut birim aylık m² kira değeri **402,00 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3. Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Tablosu

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

SATIŞ DEĞERİ								
Blok	B.B. No	Nitelik	B.B. Kat	B.B. Kat Alanı	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m²)	Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Nihai Değeri (TL)	Vakıf GYO 1/2 Hisse Değeri (TL)
C BLOK	17	DAİRE	3.KAT	107,75	73.000,00	7.865.750,00	7.865.000,00	3.932.500,00

KİRA DEĞERİ								
Blok	B.B. No	Nitelik	B.B. Kat	B.B. Kat Alanı	Kat Alanı Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Nihai Kira Değeri (TL/Ay)	Vakıf GYO 1/2 Hisse Kira Değeri (TL/Ay)
C BLOK	17	DAİRE	3.KAT	107,75	402,00	43.315,50	43.500,00	21.750,00

5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda konut nitelikli taşınmaz için **413,04 TL/Ay/m² – 439,66 TL/Ay/m²** 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.

Taşınmazın Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemine göre oluşan özet değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Blok	B.B. 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	Nihai Değeri (TL)	Vakıf GYO 1/2 Hisse Değeri (TL)
C BLOK	17	DAİRE	3.KAT	107,75	403,00	43.315,50	519.786,00	6,00%	8.665.000,00	8.665.000,00	4.332.500,00

Taşınmazın Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemine göre satış değeri **8.665.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.5. Emsal Krokisi



5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

KİRA DEĞERİ								
Blok	B.B. No	Nitelik	B.B. Kat	B.B. Kat Alanı	Kat Alanı Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Nihai Kira Değeri (TL/Ay)	Vakıf GYO 1/2 Hisse Kira Değeri (TL/Ay)
C BLOK	17	DAİRE	3.KAT	107,75	402,00	43.315,50	43.500,00	21.750,00

Taşınmazın Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre kira değeri **43.500,00 TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

5.7. 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.

5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

5.9. 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 bölümün değerlemesidir.

5.10. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazların hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız bölüm tescili söz konusu olduğundan 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	B.B. No.	B.B. Kat	Niteliği	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)	Vakıf GYO 1/2 Hisse Değeri (TL)
C Blok	17	3.KAT	DAİRE	7.865.000,00	8.665.000,00	8.270.000,00	4.135.000,00

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 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 taşınmaz 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 taşınmaz 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 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 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 taşınmaz için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış kat mülkiyetine geçilerek tüm yasal gereklilikler tamamlanmıştır. Taşınmaz 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 1 adet bağımsız bölümün mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazın detaylı değerlendirme tabloları rapor ekinde verilmiş olup toplam detay değerleri aşağıda belirtilmiştir. Taşınmazın değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi kullanılmış olup nihai değer Pazar Yaklaşımı Yönteminden elde edilen değerler kullanılmıştır.

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümün Satış Değeri KDV hariç	8.270.000,00
Sekiz Milyon İki Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	
Bağımsız Bölümün Satış Değeri KDV dahil	9.924.000,00
Dokuz Milyon Dokuz Yüz Yirmi Dört Bin Türk Lirası	
Vakıf GYO 1/2 Hissesi Satış Değeri KDV hariç	4.135.000,00
Dört Milyon Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası	
Vakıf GYO 1/2 Hissesi Satış Değeri KDV dahil	4.962.000,00
Dört Milyon Dokuz Yüz Altmış İki Bin 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 (Proje, ruhsat, iskan vb.)**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**