

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Sancaktepe /İSTANBUL



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 27.12.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_10



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	9
3.1.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	12
3.1.4.	Tapu Kayıtları	17
3.1.5.	Takyidat Bilgileri	19
3.1.6.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	19
3.1.7.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
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	27
3.1.9.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	27
3.1.10.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	27
3.1.11.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	27
3.1.12.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
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	27
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	28
3.1.15.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	28
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	31
4.1.1.	İstanbul İli	31
4.1.1.	Nüfus Ve Demografik Yapı	31
4.1.2.	Sancaktepe İlçesi	31
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	32
4.3.	Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	45
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	45
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	45
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	45
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	49
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	49
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	50
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	52
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	52
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	52
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	52
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri	53
5.3.	Pazar Yaklaşımı	53
5.3.1.	Satılık Konut Emsalleri	53
5.3.2.	Satılık Dükkan Emsalleri	55
5.3.3.	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Tablosu	57
	Taşınmazların Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Oluşan Özet Değerleri Aşağıdaki Gibi Hesaplanmıştır. Detaylı Tablo Rapor Eklerindedir	57
5.4.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	57
5.1.1.1.	Emsal Krokisi	59
5.1.2.	Takdir Edilen Kira Değerleri	60
5.1.3.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	60

5.1.4.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	60
5.1.5.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	60
5.1.6.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	60
5.1.7.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	60
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyulaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	62
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri.....	62
6.3.	Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	62
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.....	62
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi.....	62
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.....	62
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.....	62
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	65
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	65
7.3.	Beyan.....	66
Ekler	66

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	24.12.2021
Rapor Tarihi	27.12.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_10
Raporun Türü	İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 Parselde kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş Bizimtepe Aydos Projesinin; ~3.560 m ² brüt satış alanlı 27 konut ve ~ 3.070 m ² brüt satış alanlı 35 ticari nitelikli Bağımsız Bölümleri (Konutlar Bağımsız Bölüm bazlı Satış Değeri +Ticariler Bağımsız Bölüm bazlı Satış Değeri 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	Tarik OCAK Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409769 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:11.10.2021 Sözleşme No: GYO_2021_05
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

Taşınmazların 27.12.2021 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri KDV hariç (60 adet bağımsız bölüm)	54.310.000
Elli Dört Milyon Üç Yüz On Bin TL	
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri KDV dahil (60 adet bağımsız bölüm)	64.085.800
Altmış Dört Milyon Seksen Beş Bin Sekiz Yüz TL	
VAKIF GYO 1/2 Hissesi Değeri KDV hariç (60 adet bağımsız bölüm)	27.155.000
Yirmi Yedi Milyon Yüz Elli Beş Bin TL	
VAKIF GYO 1/2 Hissesi Değeri KDV dahil (60 adet bağımsız bölüm)	32.042.900
Otuz İki Milyon Kırk İki Bin Dokuz Yüz TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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)’nun 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 değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu; İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 Parselde kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş Bizimtepe Aydos Projesinin; ~3.560 m² brüt satış alanlı 27 konut ve ~ 3.070 m² brüt satış alanlı 35 ticari nitelikli Bağımsız Bölümleri (Konutlar Bağımsız Bölüm bazlı Satış Değeri +Ticariler Bağımsız Bölüm bazlı Satış Değeri ve Kira Değeri) 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. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

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

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

Gayrimenkulün 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 GAYRİMENKULLERİN TANIMI

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

A 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.

B 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.

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.

D 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.

E 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.

F 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.

G 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.

H 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.

I 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.

J 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.

K 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.

L 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.

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

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

O 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.

R 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.

S 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.

T blok projesine göre 1 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat düzenindedir. Binanın 1. bodrum katında mekanik bölümler ve binaya ait ortak alanlar, zemin kat ve normal katta toplamda 3 adet kreş nitelikli bağımsız bölümler yer almaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır.

Ticaret blok projesine göre 1 bodrum, zemin ve 1 normal kat düzenindedir. Binanın 1. bodrum katında mekanik bölümler ve zemin katta konumlu olan dükkanlara ait ortak depo bölümleri, zemin kat ve normal katta toplamda 44 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümler yer almaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır.



3.1.3. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

B Blok 12 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 2. Normal katta konumludur. 1+1C 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.

B Blok 19 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 4. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

B Blok 54 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 12. Normal katta konumludur. 1+1E tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 115 m2 kullanım alanıdır.

B Blok 61 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1E tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 115 m2 kullanım alanıdır.

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

C Blok 48 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 10. Normal katta konumludur. 1+1C 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.

D Blok 12 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 2. Normal katta konumludur. 1+1C 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.

D Blok 29 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 6. Normal katta konumludur. 2+1A tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 130 m2 kullanım alanıdır.

D Blok 34 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 7. Normal katta konumludur. 2+1B tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 130 m2 kullanım alanıdır.

D Blok 41 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 9. Normal katta konumludur. 1+1G tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 105 m2 kullanım alanıdır.

F Blok 59 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1D tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 142 m2 kullanım alanıdır.

G Blok 33 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 7. Normal katta konumludur. 2+1B tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 130 m2 kullanım alanıdır.

H Blok 6 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 1. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

H Blok 33 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 7. Normal katta konumludur. 2+1B tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 130 m2 kullanım alanıdır.

H Blok 45 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 10. Normal katta konumludur. 1+1C 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.

J Blok 52 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 11. Normal katta konumludur. 2+1C tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 137 m2 kullanım alanıdır.

K Blok 20 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 4. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

K Blok 25 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 5. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

K Blok 59 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 13. Normal katta konumlandırılır. 2+1D tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 142 m2 kullanım alanıdır.

M Blok 6 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 1. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

M Blok 25 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 5. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

M Blok 37 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 8. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

M Blok 43 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 9. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

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

N Blok 52 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 11. Normal katta konumlandırılır. 2+1C tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 137 m2 kullanım alanıdır.

O Blok 2 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, zemin katta konumlandırılır. 2+1C tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 140 m2 kullanım alanıdır.

O Blok 43 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 9. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

T Blok 1 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, zemin katın tamamında konumlandırılır. Projesine göre 2-3 yaş odası-istirahat, öğretmen odası, oyun alanı, kapalı oyun etkinlik alanı, oyun terası, yönetim bölümü-sekreter, müdür odası, müdür yardımcısı odası, 0-2 yaş odası, öğretmen odası, bebek odası, çocuk vestiyer, çocuk WC, erkek WC, vestiyer, mutfak, s. Depo, teknik oda, personel odası, öğretmen odası ve 2 adet giriş bölümleri bulunmakta olup taşınmaz 465,11 m2 alanıdır.

T Blok 2 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, 1. normal katın sağ yanında konumlandırılır. Projesine göre 3 oda, teras, antre mutfak ve WC bölümlerinden oluşmakta olup brüt 164,3 m2 alanıdır.

T Blok 3 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, 1. normal katın sol yanında konuludur. Projesine göre 3 oda, teras, antre mutfak ve WC bölümlerinden oluşmakta olup brüt 207,94 m2 alanıdır.

*****T Bloğun tamamı birlikte kullanıldığı öğrenilmiş olup ancak taşınmazlar KREŞ olarak kullanıldığından dolayı Covid-19 salgını nedeniyle, taşınmazların içerisine girilememiştir.

Ticaret Blok 4 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 5 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 6 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 7 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 8 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 9 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 10 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 11 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 12 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 13 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 22 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 66 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 14 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 22 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise

yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 66 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 15 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre zemin katta konumlu olup, yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 16 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre zemin katta konumlu olup, yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 69 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 23 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 43 m2 brüt alanlı depo, zemin katta yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 76 m2 kullanım alanına, 1. Normal katta ise yaklaşık 200 m2 teras kullanım alanı olup, 119 m2 brüt kapalı alanıdır.

Ticaret Blok 24 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 43 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 87 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 25 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 43 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 87 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 26 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 43 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 87 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 29 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 30 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 31 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 32 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 33 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 34 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 35 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 36 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 37 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 38 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 40, Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 32 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 41 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 30 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 42 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 30 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 43 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 30 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 44 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 31 m2 kullanım alanına sahiptir.

3.1.4. TAPU KAYITLARI

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

Tablo 1

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Malikler*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
DAİRE	7454	9522184	B BLOK	2.KAT	12	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	471	46610	27-06-2018
DAİRE	9378	9522184	B BLOK	4.KAT	19	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	471	46617	27-06-2018
DAİRE	8037	9522184	B BLOK	12.KAT	54	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	471	46652	27-06-2018
DAİRE	7623	9522184	B BLOK	13.KAT	61	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	471	46659	27-06-2018
DAİRE	7805	9522184	C BLOK	3.KAT	17	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	471	46676	27-06-2018
DAİRE	7707	9522184	C BLOK	10.KAT	48	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	472	46707	27-06-2018
DAİRE	7728	9522184	D BLOK	2.KAT	12	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	472	46732	27-06-2018
DAİRE	9955	9522184	D BLOK	6.KAT	29	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	472	46749	27-06-2018
DAİRE	9616	9522184	D BLOK	7.KAT	34	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	472	46754	27-06-2018
DAİRE	8289	9522184	D BLOK	9.KAT	41	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	472	46761	27-06-2018
DAİRE	9544	9522184	F BLOK	13.KAT	59	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	474	46901	27-06-2018
DAİRE	9368	9522184	G BLOK	7.KAT	33	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	474	46936	27-06-2018
DAİRE	9102	9522184	H BLOK	1.KAT	6	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	474	46970	27-06-2018
DAİRE	9694	9522184	H BLOK	7.KAT	33	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	475	46997	27-06-2018

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Malikler*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
						GYO (1/2)				
DAİRE	7630	9522184	H BLOK	10.KAT	45	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	475	47009	27-06-2018
DAİRE	11083	9522184	J BLOK	11.KAT	52	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	476	47138	27-06-2018
DAİRE	9334	9522184	K BLOK	4.KAT	20	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	476	47167	27-06-2018
DAİRE	9334	9522184	K BLOK	5.KAT	25	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	476	47172	27-06-2018
DAİRE	10522	9522184	K BLOK	13.KAT	59	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	477	47206	27-06-2018
DAİRE	8513	9522184	M BLOK	1.KAT	6	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	477	47275	27-06-2018
DAİRE	8663	9522184	M BLOK	5.KAT	25	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	478	47294	27-06-2018
DAİRE	8950	9522184	M BLOK	8.KAT	37	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	478	47306	27-06-2018
DAİRE	9133	9522184	M BLOK	9.KAT	43	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	478	47312	27-06-2018
DAİRE	12721	9522184	N BLOK	ZEMİN KAT	3	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	478	47333	27-06-2018
DAİRE	10809	9522184	N BLOK	11.KAT	52	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	478	47382	27-06-2018
DAİRE	12434	9522184	O BLOK	ZEMİN KAT	2	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	479	47393	27-06-2018
DAİRE	9255	9522184	O BLOK	9.KAT	43	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	479	47434	27-06-2018
KREŞ	57230	9522184	T BLOK	ZEMİN KAT	1	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47619	27-06-2018
KREŞ	19265	9522184	T BLOK	1.KAT	2	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47620	27-06-2018
KREŞ	23173	9522184	T BLOK	1.KAT	3	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47621	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	4	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47578	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	5	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47579	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	6	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47580	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	7	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47581	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	8	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47582	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	9	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47583	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	10	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47584	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	11	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47585	27-06-2018
DÜKKAN	9817	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	12	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47586	27-06-2018
DÜKKAN	7423	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	13	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	480	47587	27-06-2018
DÜKKAN	7423	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	14	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47588	27-06-2018
DÜKKAN	4940	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	15	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47589	27-06-2018
DÜKKAN	7667	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	16	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47590	27-06-2018
DÜKKAN	20448	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	23	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47597	27-06-2018
DÜKKAN	14660	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	24	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47598	27-06-2018
DÜKKAN	10805	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	25	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47599	27-06-2018
DÜKKAN	10879	9522184	TİCARET	ZEMİN KAT	26	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47600	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	29	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47603	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	30	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47604	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	31	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47605	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	32	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47606	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	33	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47607	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	34	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47608	27-06-2018

BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Blok	BB Kat	BB No*	Malikler*	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi
						GYO (1/2)				
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	35	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47609	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	36	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47610	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	37	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47611	27-06-2018
DÜKKAN	2706	9522184	TİCARET	1.KAT	38	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47612	27-06-2018
DÜKKAN	3009	9522184	TİCARET	1.KAT	40	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47614	27-06-2018
DÜKKAN	2805	9522184	TİCARET	1.KAT	41	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47615	27-06-2018
DÜKKAN	2805	9522184	TİCARET	1.KAT	42	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47616	27-06-2018
DÜKKAN	2805	9522184	TİCARET	1.KAT	43	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47617	27-06-2018
DÜKKAN	2900	9522184	TİCARET	1.KAT	44	HALK GYO (1/2), VAKIF GYO (1/2)	16409	481	47618	27-06-2018

3.1.5. TAKYİDAT BİLGİLERİ

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sisteminde 12.10.2021 tarih ve saat 14.47 itibarıyla yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

-(K Blok 59 Numaralı B.B. üzerinde) Satış vaadi vardır. Bedeli: 413000 TL (Malik: Rüstem Erdoğan). (16.08.2019 tarih ve 20218 yevmiye numaralı)

-(M Blok 43 Numaralı B.B. üzerinde) Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 756000 TL (Malik: Melik Güç). (17.10.2018 tarih ve 26295 yevmiye numaralı)

* K59 ve M43 nolu bağımsız bölümler üzerinde satış vaadi bulunduğundan toplam değerinde bu bağımsız bölümlerin değeri çıkarılacaktır.

3.1.6. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

*Değerlemesi yapılan mesken nitelikli mülklerin içerisine Covid-19 salgını 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.

A blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 120598-13605 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için alınmıştır.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336699-14570 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için alınmıştır.)

B blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 120598-13606 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.597,25m2 inşaat alanı için alınmıştır.)

Tadilat Ruhsatı:: 29.12.2016 tarih ve 1336699-14572 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.597,25m2 inşaat alanı için alınmıştır.)

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.)

D blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120616-13608 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 inşaat alanı için alınmıştır.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336708-14574 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için alınmıştır.)

E blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120620-13609 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.216,72 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336709-14575 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.216,72 inşaat alanı için verilmiştir.)

F blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120621-13610 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih 1336711-14576 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 alanı için verilmiştir.)

G blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120623-13611 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336714-14577 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

H blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120625-13612 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.655,60 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336715-14578 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.655,60 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

I blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.11.2015 tarih ve 1121752-13716 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.597,25 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336717-14579 sayılı)61 Adet Mesken ve 13.597,25 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

J blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120626-13613 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336720-14580 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

K blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120629-13614 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336721-14581 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

L blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120631-13615 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih 1336722-14582 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

M blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.11.2015 tarih ve 1121771-13719 sayılı (39 Adet Mesken ve 10.339,47 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Kat İlavesi Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336727-14584 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.216,72 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

N blok:

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

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

O blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120633-13617 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih 1336732-14586 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 inşaat alanı için verilmiştir.)

P blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.11.2015 tarih ve 1121717-13707 sayılı (1 Adet Spor ve 3.287,24 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih 1336737-14588 sayılı (1 Adet Spor ve 3.287,24 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

R blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 04.11.2015 tarih ve 1120636-13618 sayılı (61 Adet Mesken ve 13.597,25 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih 1336740-14589 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken ve 13.597,25 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

S blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.11.2015 tarih ve 1121733-13713 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336745-14590 sayılı (61 Adet Mesken ve 12.546,82 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

T blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.11.2015 tarih ve 1121740-13714 sayılı (1 adet Okul, Üniversite, Araştırma ve 484,72 inşaat alanı için verilmiştir.)

Kat İlavesi Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336750-14593 sayılı (3 adet Okul, Üniversite, Araştırma ve 981,34 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

U blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.11.2015 tarih ve 1121765-13718 sayılı (5 adet Kapıcı Dairesi ve 199,52 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336747-14591 sayılı (5 adet Kapıcı Dairesi ve 199,52 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

V blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.11.2015 tarih ve 1121748-13715 sayılı (4 adet Kapıcı Dairesi ve 185,60 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Tadilat Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336748-14592 sayılı (4 adet Kapıcı Dairesi ve 185,60 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Ticaret Blok:

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.11.2015 tarih ve 1121726-13711 sayılı (26 adet İşyeri ve 3.764,59 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

Kat İlavesi Ruhsatı: 29.12.2016 tarih ve 1336702-14571 sayılı (44 adet İşyeri ve 5.222,99 m2 inşaat alanı için verilmiştir.)

YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ HK.

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

A blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11756 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.

B blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11772 sayılı, 2 yol kot altı, 14 yol kot üstü toplamda 16 kat, 61 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 13.597,25 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

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.

D blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11796 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.

E blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11812 sayılı, 2 yol kot altı, 14 yol kot üstü toplamda 16 kat, 61 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 13.216,72 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

F blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11825 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.

G blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11834 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.

H blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11842 sayılı, 2 yol kot altı, 14 yol kot üstü toplamda 16 kat, 61 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 13.655,66 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

I blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11844 sayılı, 2 yol kot altı, 14 yol kot üstü toplamda 16 kat, 61 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 13.597,2 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

J blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11852 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.

K blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11855 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.

L blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11856 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.

M blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11860 sayılı, 2 yol kot altı, 14 yol kot üstü toplamda 16 kat, 61 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 13.216,72 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

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

O blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11873 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.

P blok: 12.02.2019 tarih ve 2019/11756 sayılı, 0 yol kot altı, 1 yol kot üstü toplamda 1 kat, 1 adet Spor ve ortak alanlar dahil 3.827,24 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

R blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/1182 sayılı, 2 yol kot altı, 14 yol kot üstü toplamda 16 kat, 61 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 13.597,25 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

S blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11895 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.

T blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11901 sayılı, 0 yol kot altı, 2 yol kot üstü toplamda 2 kat, 3 adet Okul ve ortak alanlar dahil 981,34 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

U blok: 12.02.2019 tarih ve 2019/11756 sayılı, 0 yol kot altı, 1 yol kot üstü toplamda 1 kat, 5 adet Kapıcı Dairesi ve ortak alanlar dahil 199,52 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

V blok: 12.02.2019 tarih ve 2019/11756 sayılı, 0 yol kot altı, 1 yol kot üstü toplamda 1 kat, 4 adet Kapıcı Dairesi ve ortak alanlar dahil 185,6 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

Ticaret Blok: 08.02.2019 tarih ve 2019/11917 sayılı, 1 yol kot altı, 2 yol kot üstü toplamda 3 kat, 44 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 5.222,99 m2 inşaat alanı için alınmıştır.

İMAR DURUMU

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

Plan Notlarına göre:

İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer 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 arttırılmaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

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

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

A. Konut Alanları			
TAKS: 0,07	KAKS:	0,14	3 KAT
TAKS: 0,40	KAKS:	0,70	4 KAT
TAKS: 0,40	KAKS:	0,90	4 KAT
TAKS: 0,40	KAKS:	1,00	4 KAT
TAKS: 0,40	KAKS:	1,30	5 KAT
Bina Büyüklükleri			
Min. Bina cephesi	:	6m.	
Min. Bina derinliği	:	7m.	
Maks. Bina cephesi	:	40m.	
Maks. Bina taban alanı	:	900 m ²	
Min. Bina taban alanı	:	42 m ²	
B. Ticaret + Konut Alanları			
T+K	KAKS:	0,90	14.09.2012 T.T.
T+K1 TAKS: 0,50	KAKS:	1,10	4 KAT
T+K2 TAKS: 0,50	KAKS:	1,25	4 KAT
T+K3 TAKS: 0,50	KAKS:	1,50	5 KAT
T+K4 TAKS: 0,50	KAKS:	1,65	6 KAT
Bina Büyüklükleri			
Min. Bina cephesi	:	6m.	
Min. Bina derinliği	:	7m.	
Maksimum bina cephesi	:	50m	



T.C.
SANCaktePE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

04.11.2021

Sayın Fatih FİLDİŞİ
Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı 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
BelediyeBaşkanı A. V.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği

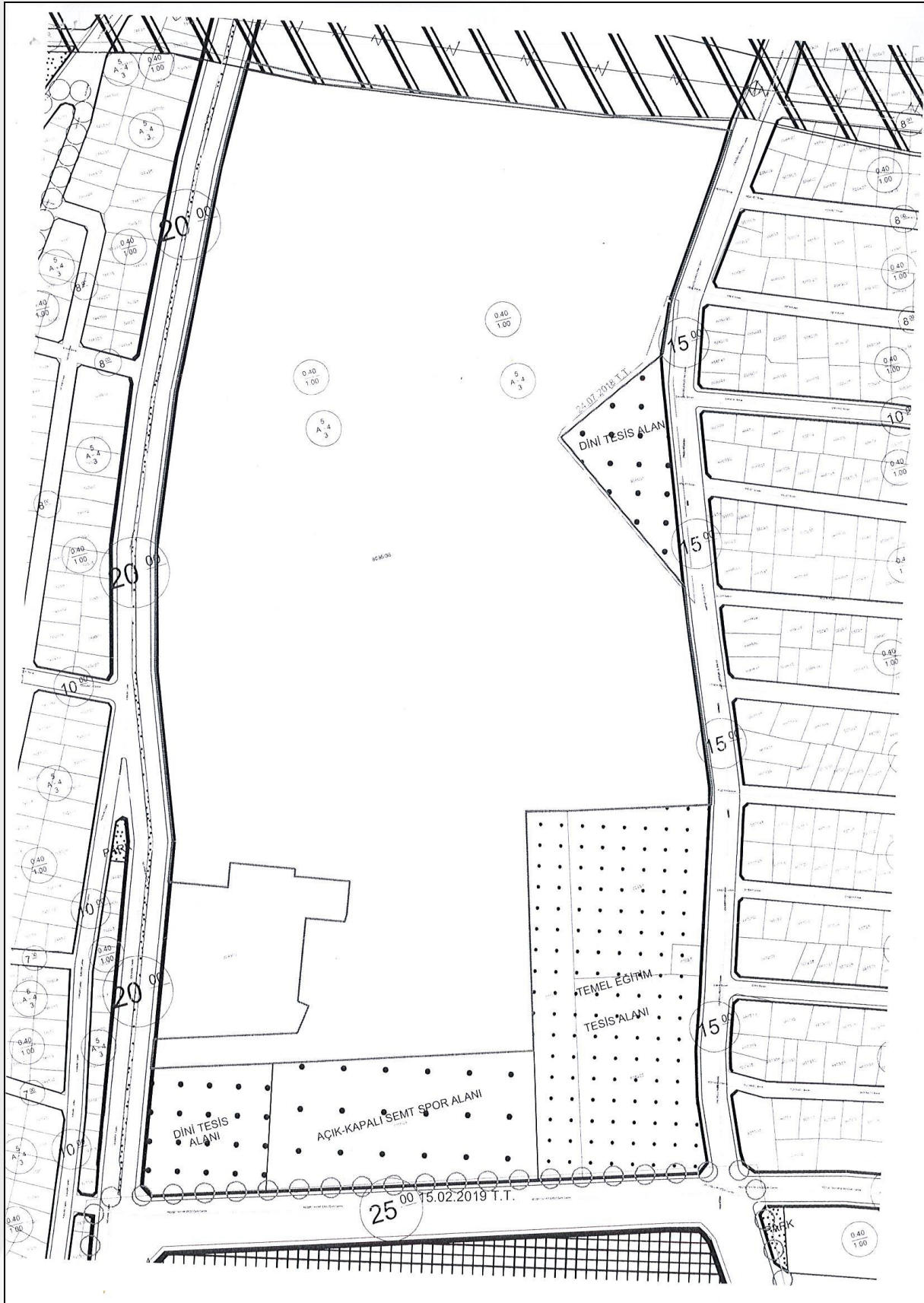
Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır
16.11.2021
Hande KIRIÇEK
Personel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: U9CFQ+-axB0K7-OjUoAT-6qJNVQ-kWpbjP2C Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ticisleri-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: Elifcan Sümeyye GENÇ
Mimar
Telefon No:





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

Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Ancak K59 ve M43 nolu bağımsız bölümler üzerinde satış vaadi bulunduğundan toplam değerinde bu bağımsız bölümlerin değeri çıkarılacaktır.

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

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

3.1.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe uygulama imar planı kapsamında Konut imar lejandı içerisinde kaldığı ve parselin konumunun doğru olduğu belirlenmiş olup, plan notlarına göre güncel yapılaşma koşullarının 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 taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

K59 ve M43 nolu bağımsız bölümler üzerinde satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır ve bu yüzden toplam değerinde bu bağımsız bölümlerin değeri çıkarılacaktır. Diğer taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme mevcut değildir.

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

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

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

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

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

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

3.1.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

A Blok: Y2234105F77A7 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesi B Sınıfı' dır.

B Blok: Y2234FB30DBAB belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesi B Sınıfı' dır.

C Blok: Y2234E2149835 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesi B Sınıfı' dır.

D Blok: Y223467469162 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesi B Sınıfı' dır.

E Blok: Y22343DF6F44A belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesi B Sınıfı' dır.

F Blok: Y223437E1C329 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesi B Sınıfı' dır.

G Blok: Y22344F1519F2 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesi B Sınıfı' dır.

H Blok: Y223433138C1A belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

I Blok: Y2234BD97980E belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

J Blok: Y223483BADF70 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

K Blok: Y22344D264209 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

L Blok: Y223467BFBC20 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

M Blok: Y223498E7BD73 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

N Blok: Y223452ABDA04 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

O Blok: Y22349C8B1112 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

P Blok: Y24346EF99FE5 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

R Blok: Y22349E884E3E belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

S Blok: Y223476C7C6EC belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

T Blok: Y2434ACD2C408 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

U Blok: Y2234C11B32B2 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

V Blok: Y22343531766C belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

Ticaret Blok: Y2434C49D6C84 belge numaralı 01.08.2018 veriliş tarihli 01.08.2028 son geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesinin performans ve emisyon sınıfı B Sınıfı' dır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve

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

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

4.1.1. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726

4.1.2. Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 62,41 kilometrekaredir, nüfusu 414.143'tür ve sınırları dahilinde toplam 19 mahalle vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir. Sancaktepe ilçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur.

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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

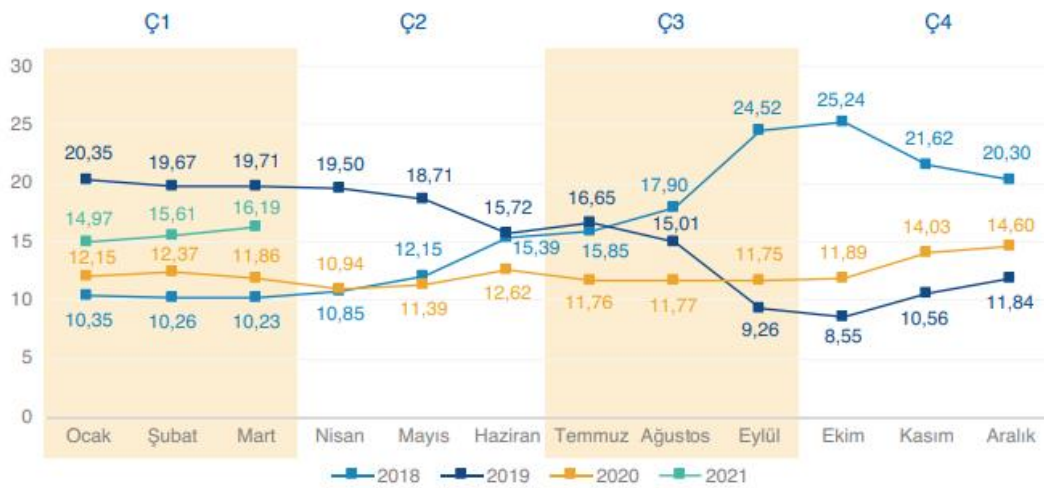
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK *4.Çeyrek sonu verisidir. **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

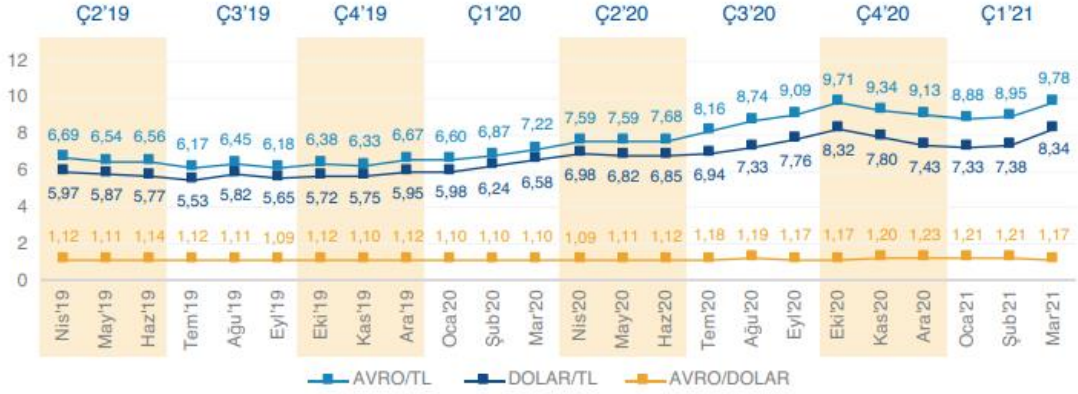


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

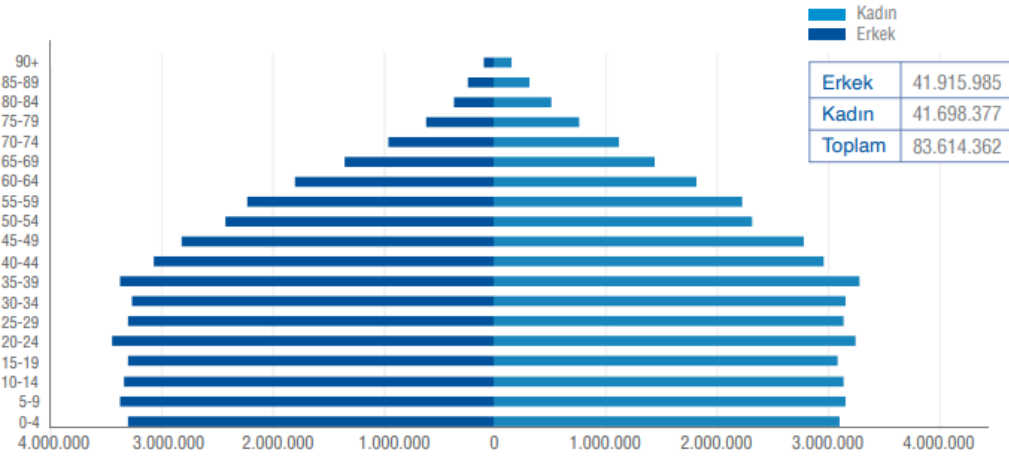
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

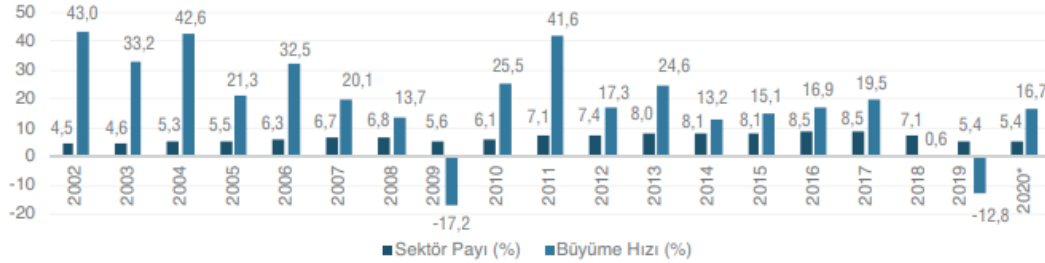


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

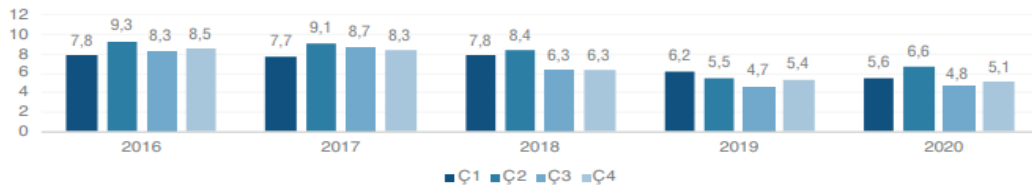


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

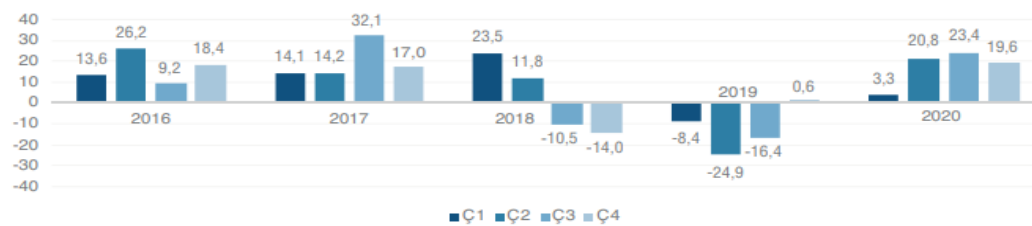
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



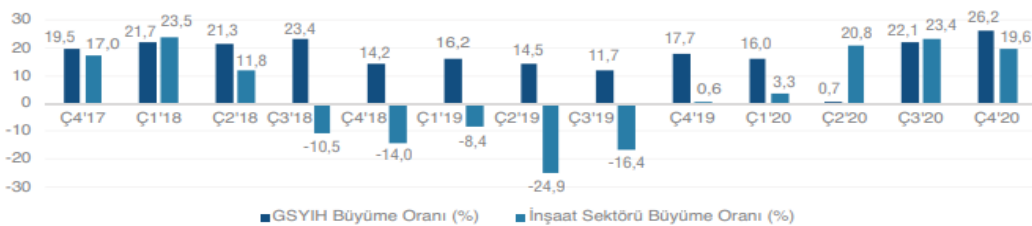
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK
*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

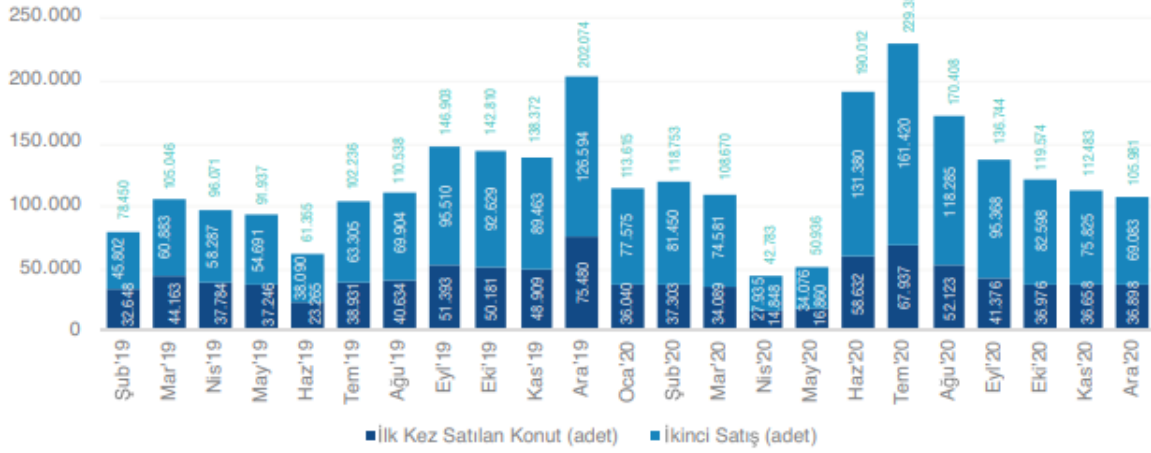
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	206.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
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	306.686	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

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

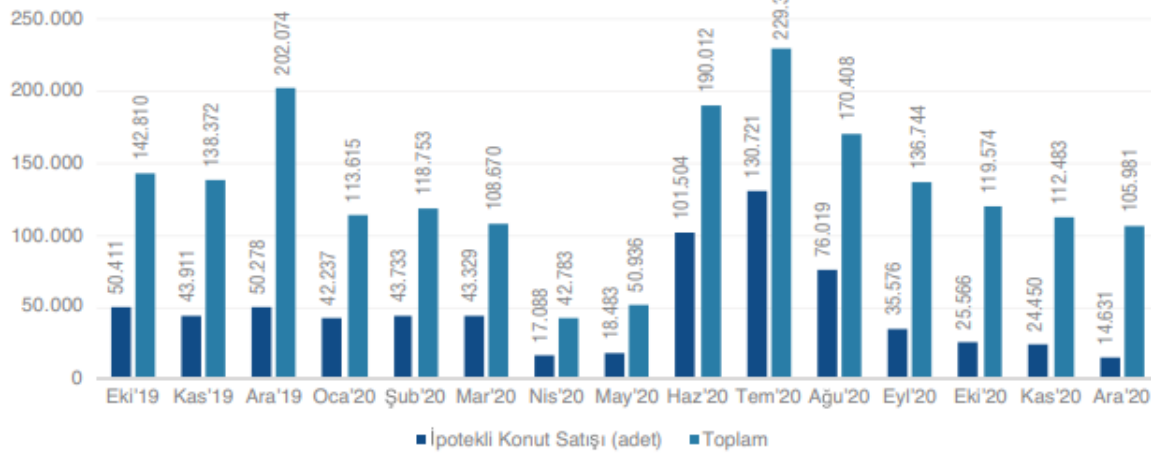


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

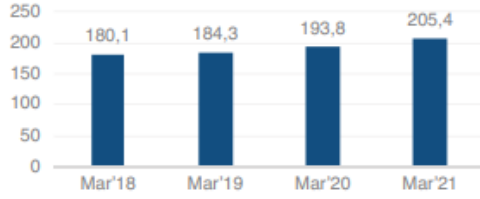


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,30%

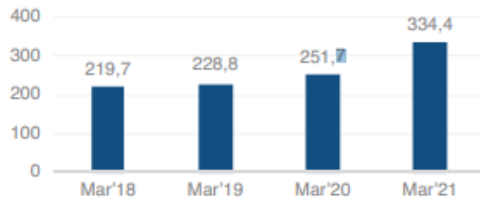
Yıllık Nominal
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

103,80%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,96%

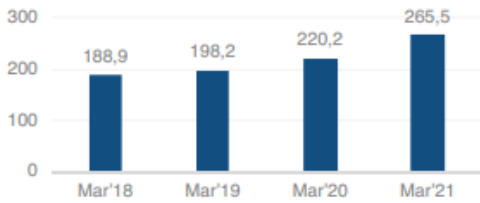
Yıllık Nominal
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

156,20%

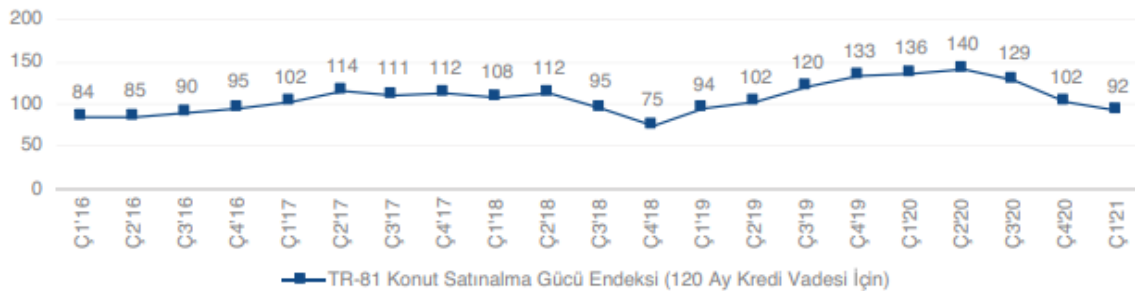
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

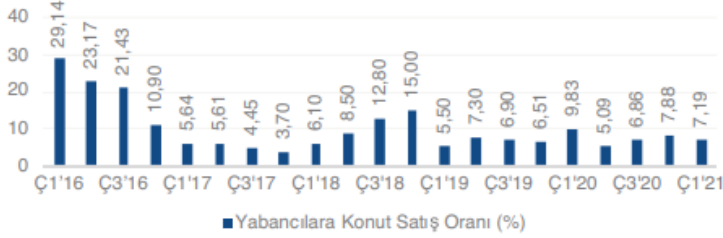
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



— TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

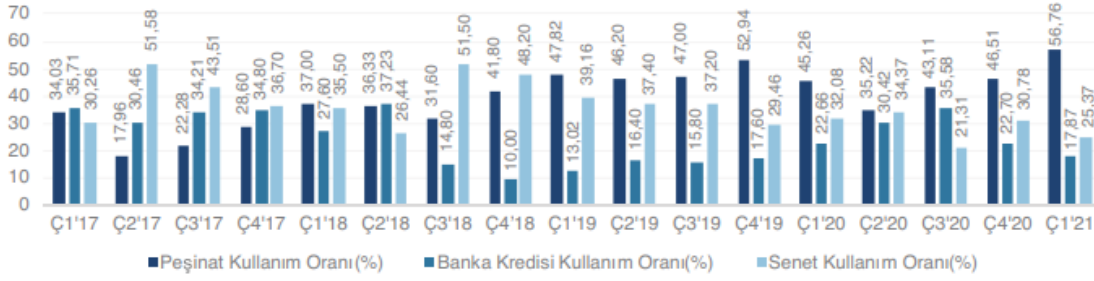
Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

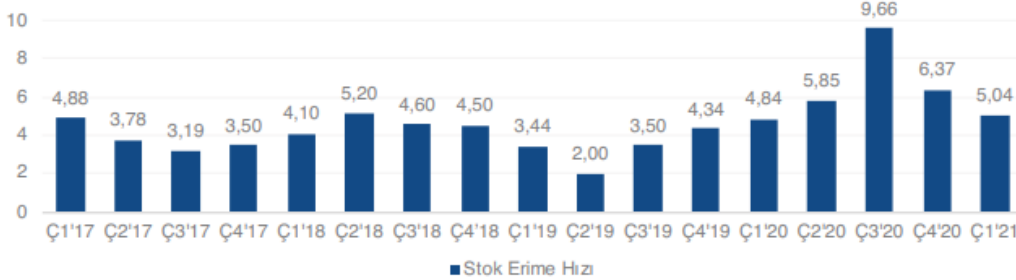
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



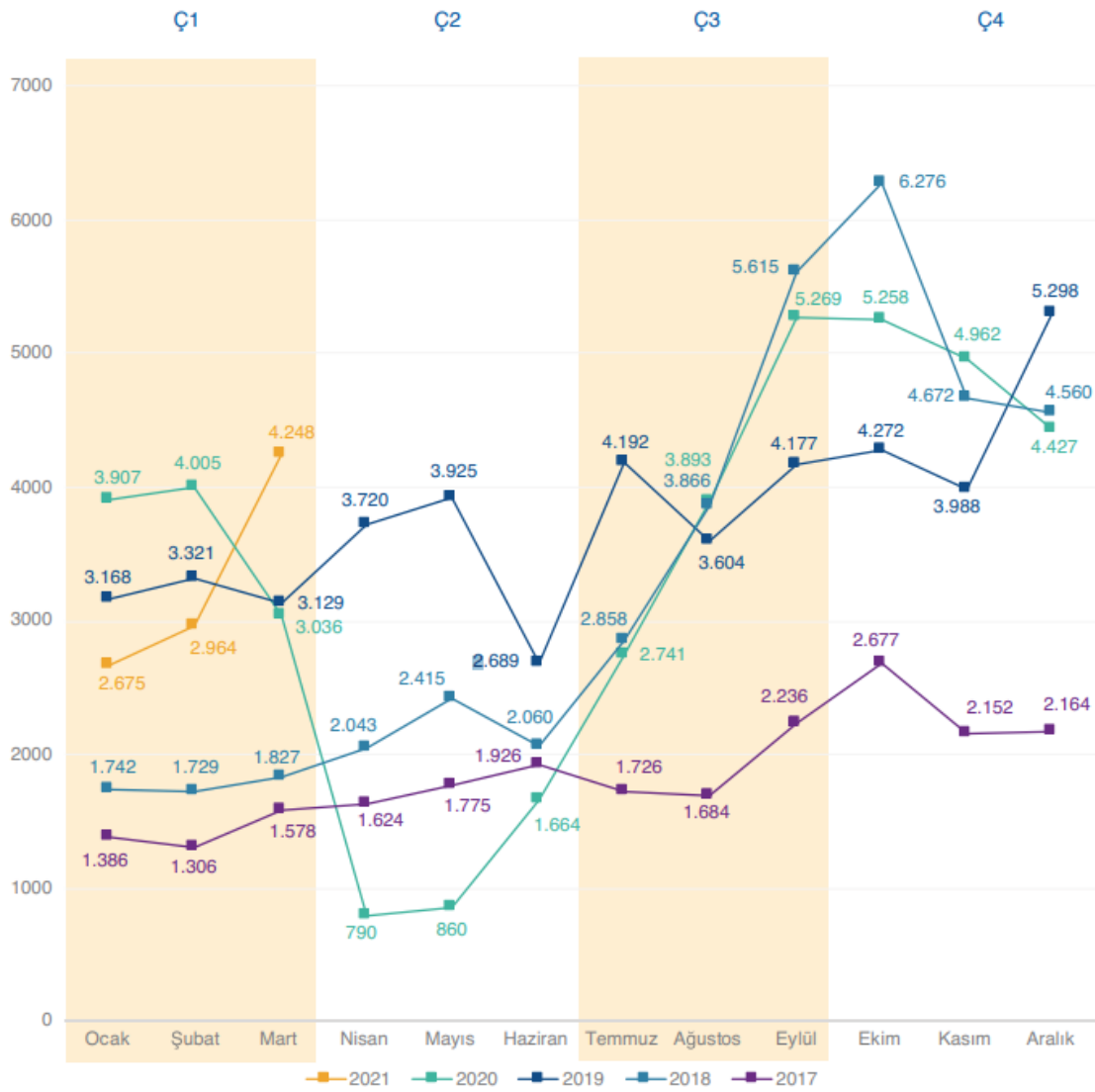
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyümeye ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

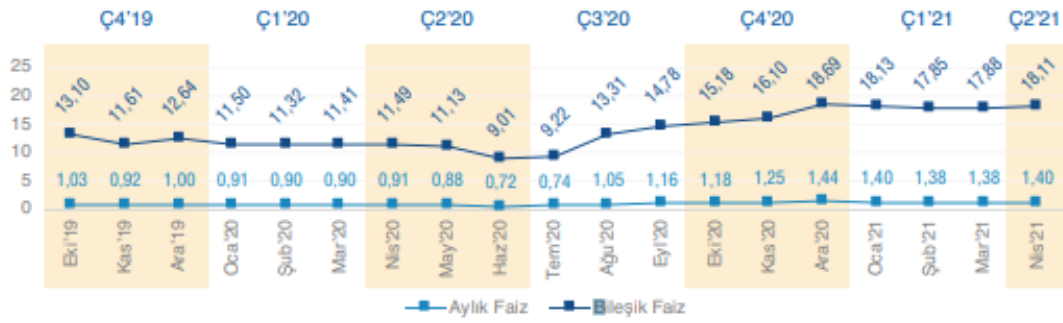
KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

**27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

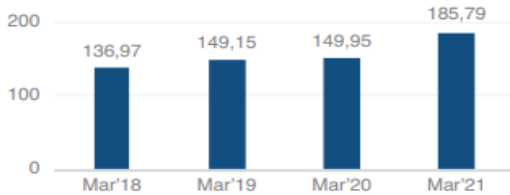
En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
*Ç1'21 sonu verisidir.
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

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

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

-

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

B Blok 12 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 2. Normal katta konumludur. 1+1C 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.

B Blok 19 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 4. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

B Blok 54 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 12. Normal katta konumludur. 1+1E tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 115 m2 kullanım alanıdır.

B Blok 61 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 1+1E tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 115 m2 kullanım alanıdır.

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

C Blok 48 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 10. Normal katta konumludur. 1+1C 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.

D Blok 12 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 2. Normal katta konumludur. 1+1C 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.

D Blok 29 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 6. Normal katta konumludur. 2+1A tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 130 m2 kullanım alanıdır.

D Blok 34 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 7. Normal katta konumludur. 2+1B tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 130 m2 kullanım alanıdır.

D Blok 41 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol ön ve yan cephede, 9. Normal katta konumludur. 1+1G tipi olarak projelendirilen taşınmaz 2 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 105 m2 kullanım alanıdır.

F Blok 59 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1D tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 142 m2 kullanım alanıdır.

G Blok 33 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 7. Normal katta konumludur. 2+1B tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 130 m2 kullanım alanıdır.

H Blok 6 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 1. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

H Blok 33 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 7. Normal katta konumludur. 2+1B tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 130 m2 kullanım alanıdır.

H Blok 45 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ ön ve yan cephede, 10. Normal katta konumludur. 1+1C 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.

J Blok 52 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 11. Normal katta konumludur. 2+1C tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 137 m2 kullanım alanıdır.

K Blok 20 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 4. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

K Blok 25 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 5. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

K Blok 59 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 13. Normal katta konumludur. 2+1D tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 142 m2 kullanım alanıdır.

M Blok 6 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 1. Normal katta konumludur. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

M Blok 25 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 5. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

M Blok 37 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sol arka ve yan cephede, 8. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

M Blok 43 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 9. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

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

N Blok 52 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 11. Normal katta konumlandırılır. 2+1C tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 137 m2 kullanım alanıdır.

O Blok 2 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, zemin katta konumlandırılır. 2+1C tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 140 m2 kullanım alanıdır.

O Blok 43 Numaralı Bağımsız Bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre, sağ arka ve yan cephede, 9. Normal katta konumlandırılır. 2+1 tipi olarak projelendirilen taşınmaz 3 oda, mutfak, 2 adet banyo, antre, hol, çamaşırılık, kapalı balkon, balkon ve klima balkonu bölümlerinden oluşmakta olup brüt 121 m2 kullanım alanıdır.

*****T Bloğun tamamı birlikte kullanıldığı öğrenilmiş olup ancak taşınmazlar KREŞ olarak kullanıldığından dolayı Covid-19 salgını nedeniyle, taşınmazların içerisine girilememiştir.

Ticaret Blok 4 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 5 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 6 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 7 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinden bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m2 brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m2 kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m2 kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 8 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 9 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 10 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 11 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 12 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 44 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 88 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 13 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 22 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 66 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 14 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 22 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 66 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 15 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre zemin katta konumlu olup, yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 16 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre zemin katta konumlu olup, yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 69 m² kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 23 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 43 m² brüt alanlı depo, zemin katta yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 76 m² kullanım alanına, 1. Normal katta ise yaklaşık 200 m² teras kullanım alanı olup, 119 m² brüt kapalı alanıdır.

Ticaret Blok 24 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 43 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 87 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 25 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 43 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 87 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 26 Numaralı Bağımsız Bölüm, projesine göre bağımsız bölüm içerisinde bağlantısı bulunmayan ancak eklentisi olan 1. Bodrum katta yaklaşık 43 m² brüt alanlı depo, zemin katta ise yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 44 m² kullanım alanına toplamda ise brüt 87 m² kullanım alanıdır.

Ticaret Blok 29 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 30 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 31 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 32 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 33 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 34 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 35 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 36 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 37 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 38 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 29 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 40, Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 32 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 41 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 30 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 42 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 30 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 43 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 30 m2 kullanım alanına sahiptir.

Ticaret Blok 44 Numaralı Bağımsız Bölüm, 1. normal katta konumlu olup projesine göre yekpare dükkan bölümünden oluşmakta olup brüt 31 m2 kullanım alanına sahiptir.

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar konut ve Dükkan 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 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 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.

5.2. 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.

5.3. Pazar Yaklaşımı

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

5.3.1. Satılık Konut Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(536) 846 96 46
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Selçuklu Vadi Sitesi içerisinde yer alan, 3+1, 179 m ² brüt alanlı olarak beyan edilen ancak 135 m ² olduğu tahmin edilen 10 katlı binanın 3. katında konumlu daire 1.450.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	179,00 m ²	İstenen Fiyat	1.450.000 TL	İstenen Birim Değer	8.100,56 TL
Tahmini Kullanım Alanı	135,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.305.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	9.666,67 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			9.666,67 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 132 32 59
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Selçuklu Vadi Sitesi içerisinde yer alan, 2+1, 120 m ² brüt alanlı olarak beyan edilen ancak 85 m ² olduğu tahmin edilen 9 katlı binanın 6. katında konumlu daire 870.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	120,00 m ²	İstenen Fiyat	870.000 TL	İstenen Birim Değer	7.250,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	85,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	800.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	9.411,76 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			9.411,76 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(546) 799 11 72
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Sinpaş Aydos Country Sitesi içerisinde yer alan, 2+1, 109 m ² brüt alanlı olarak beyan edilen ancak 76 m ² olduğu tahmin edilen 7 katlı binanın 5. katında konumlu daire 1.130.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	109,00 m ²	İstenen Fiyat	1.130.000 TL	İstenen Birim Değer	10.366,97 TL
Tahmini Kullanım Alanı	76,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	1.015.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	13.355,26 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			13.355,26 TL		

Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(530) 694 38 39
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Sinpaş Aydos Country Sitesi içerisinde yer alan, 3+1, 144 m ² brüt alanlı olarak beyan edilen ancak 110 m ² olduğu tahmin edilen 8 katlı binanın 7. katında konumlu daire 1.625.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	144,00 m ²	İstenen Fiyat	1.625.000 TL	İstenen Birim Değer	11.284,72 TL
Tahmini Kullanım Alanı	110,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	1.450.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	13.181,82 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			13.181,82 TL		
Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 415 98 90
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumlu, 3+1, 6 katlı binanın 2. katında konumlu, 197 m ² beyan edilen ancak 140 m ² olduğu tahmin edilen daire 1.949.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	197,00 m ²	İstenen Fiyat	1.949.000 TL	İstenen Birim Değer	9.893,40 TL
Tahmini Kullanım Alanı	140,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	1.750.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	12.500,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			12.500,00 TL		
Emsal 6					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 065 50 11
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumlu, 3+1, 7 katlı binanın 3. katında konumlu, 192 m ² beyan edilen ancak 140 m ² olduğu tahmin edilen daire 2.180.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	192,00 m ²	İstenen Fiyat	2.180.000 TL	İstenen Birim Değer	11.354,17 TL
Tahmini Kullanım Alanı	140,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	1.965.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	14.035,71 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			14.035,71 TL		

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmazların m² birim değerlerinin konum ve büyüklüklerine göre 9.411 TL-14.035 TL aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.3.2. Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(536) 237 69 92
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Gülhane caddesine 2.parsel konumunda Aydos Country sitesi karşısında 85 m ² zemin, 85 m ² bodrum ve 85 m ² asma katı bulunan dükkan 1.250.000 TL bedelle satılıktır. Emsalde bodrum kat 1/4, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenen alan 149 m ² olarak hesaplanmıştır. Emsal caddeye 2.parselde yer alması ve markalı proje içerisinde yer almaması nedeniyle düşük şerefiyelidir.				
Beyan Edilen Alan	149,00 m ²	İstenen Fiyat	1.250.000 TL	İstenen Birim Değer	8.389,26 TL
Tahmini Kullanım Alanı	149,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.200.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	8.053,69 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-50%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-50%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				18.120,81 TL	
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0541 303 01 82
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Gülhane caddesi üzerinde yer alan BTA sitesi karşısında 80 m ² zemin 80 m ² bodrum katı bulunan dükkan 1.300.000 TL bedelle satılıktır. Emsalde bodrum kat 1/4 zemin kata indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenen alan 100 m ² olarak hesaplanmıştır. Emsal caddeye 2.parselde yer alması ve markalı proje içerisinde yer almaması nedeniyle düşük şerefiyelidir.				
Beyan Edilen Alan	100,00 m ²	İstenen Fiyat	1.300.000 TL	İstenen Birim Değer	13.000,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	100,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.250.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	12.500,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				16.250,00 TL	
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(533) 360 87 35
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Rings projesinde yer alan 4 adet dükkanın birleşiminden oluşan toplam 375 m ² dükkan 7.450.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	375,00 m ²	İstenen Fiyat	7.450.000 TL	İstenen Birim Değer	19.866,67 TL
Tahmini Kullanım Alanı	375,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	7.000.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	18.666,67 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				18.666,67 TL	

Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(533) 360 87 35
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Resim İstanbul projesinde yer alan 4 adet dükkan birleşimi 500 m ² zemin, 500 m ² 1.kat kurumsal kiracılı 1.000 m ² dükkan 14.900.000 TL bedelle satılıktır. 1.kat zemin kata 1/2 oranında indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenen alan 750 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	750,00 m ²	İstenen Fiyat	14.900.000 TL	İstenen Birim Değer	19.866,67 TL
Tahmini Kullanım Alanı	750,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	13.500.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	18.000,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				21.780,00 TL	
Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(533) 360 87 35
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Akpınar mahallesinde 220 m ² dükkan 2.650.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	220,00 m ²	İstenen Fiyat	2.650.000 TL	İstenen Birim Değer	12.045,45 TL
Tahmini Kullanım Alanı	220,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	2.500.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	11.363,64 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-20%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				16.363,64 TL	

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 16.250 – 21.780 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazların birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiş olup dükkanların değerlendirilmesinde bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

5.3.3. Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Tablosu

Taşınmazların Pazar yaklaşımı yöntemine göre oluşan özet değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Konut	3.319,15	10.074,87	33.440.000,00
Dükkan	1.860,00	9.067,20	16.865.000
Kreş	837,35	8.174,60	6.845.000
TOPLAMLAR	6.016,50		57.150.000,00

5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat dükkan birim kira değerlerinin 45 TL-66,92 TL/m² aralığında, konut nitelikli taşınmazlar için ise 40,83 TL-52,85 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerlendirme konusu 9 nolu dükkanın zemin kat birim kira değeri 121 TL, bodrum kat birim kira değeri 30 TL, 1.kat birim kira değeri 60 TL/m² olarak baz alınmıştır. 9 nolu tripleks dükkanın değerlendirme işleminde bodrum kat 1/4 oranında 1.kat 1/2 oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

Satılık ve kiralık verilerin yanında bölge emlak ofisleriyle görüşmeler yapılmış ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer özellik gösteren dükkan nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 18- 22 yıl aralığında olduğu, mesken nitelikli taşınmazların 22-25 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı %6, mesken nitelikli taşınmazlar için %5 olarak baz alınmıştır.

5.4.1. Kiralık Konut Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(538) 648 47 24
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumlu, 2+1, 145 m2 beyan edilen ancak 84 m2 olduğu tahmin edilen 4. katta konumlu daire aylık 3950 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	145,00 m ²	İstenen Fiyat	3.950 TL	İstenen Birim Değer	27,24 TL
Tahmini Kullanım Alanı	84,00 m ²	Pazarlıklı kira Fiyatı	3.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	41,67 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				41,67 TL	
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 507 42 37
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, NEF19 Sitesi içerisinde yer alan, 1+1, 75 m2 brüt alanı olarak beyan edilen ancak 60 m2 olduğu tahmin edilen 13 katlı binanın 1. katında konumlu daire aylık 2950 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	75,00 m ²	İstenen Fiyat	2.950 TL	İstenen Birim Değer	39,33 TL
Tahmini Kullanım Alanı	60,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	2.450 TL	Pazarlıklı Birim Değer	40,83 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				40,83 TL	

Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(533) 206 74 76
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Sinpaş Aydos Country Sitesi içerisinde yer alan, 3+1, 156 m ² brüt alanlı olarak beyan edilen ancak 123 m ² olduğu tahmin edilen 13 katlı binanın 7. katında konumlu daire aylık 7000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	156,00 m ²	İstenen Fiyat	7.000 TL	İstenen Birim Değer	44,87 TL
Tahmini Kullanım Alanı	123,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	6.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	52,85 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				52,85 TL	

5.4.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(553) 259 78 03
Açıklama	Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Aydos Country Sitesi içerisinde konumlu, 950 m ² beyan edilen ancak 800 m ² olduğu tahmin edilen dükkan aylık 32.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı vardır.				
Beyan Edilen Alan	950,00 m ²	İstenen Fiyat	32.000 TL	İstenen Birim Değer	33,68 TL
Tahmini Kullanım Alanı	800,00 m ²	Pazarlıklı kira Fiyatı	30.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	37,50 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				45,00 TL	

Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(507) 702 00 50
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahalle içerisinde konumlu, taşınmazların güneybatı yönünde ara sokakta konumlu, giriş katı 55 m ² , bodrum katı 50 m ² olarak beyan edilen ancak giriş katı 47 m ² , bodrum katı 43 m ² olduğu tahmin edilen dükkan aylık 2.750 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. Konu emsalin indirgeme yapılarak toplam alanı 58 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	68,00 m ²	İstenen Fiyat	2.750 TL	İstenen Birim Değer	40,44 TL
Tahmini Kullanım Alanı	58,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	2.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	43,10 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-35%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				66,92 TL	

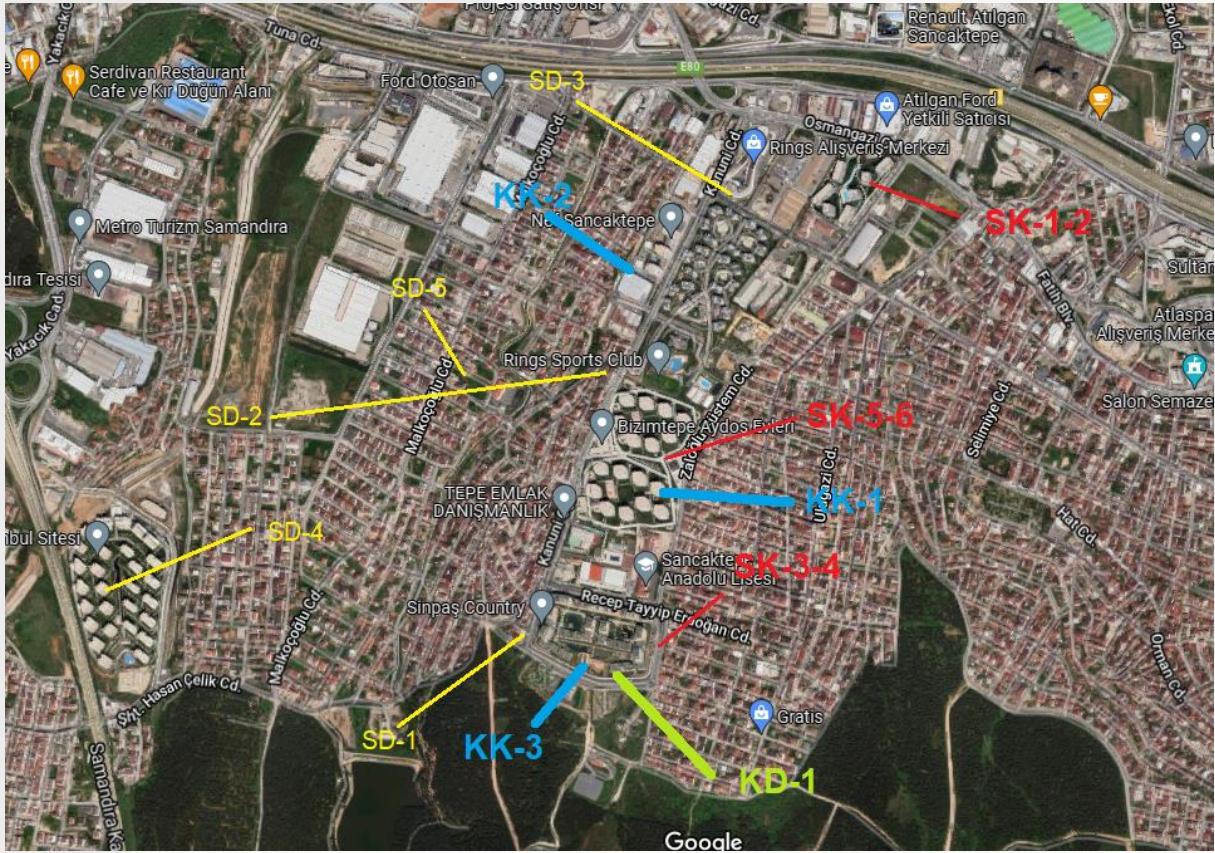
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(507) 702 00 50
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahalle içerisinde konumlu giriş katı 160 m ² , bodrum katı 160 m ² olarak beyan edilen dükkan aylık 6.500 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Konu emsalin indirgeme yapılarak toplam alanı 192 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	192,00 m ²	İstenen Fiyat	6.500 TL	İstenen Birim Değer	33,85 TL
Tahmini Kullanım Alanı	192,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	6.250 TL	Pazarlıklı Birim Değer	32,55 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-35%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				57,13 TL	

5.4.3. Gelir Kapitalizasyonuna Göre Değer Tablosu

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

Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Konut	3.319,15	10.665,38	35.400.000,00
Dükkan	1.860,00	8.341,40	15.515.000
Kreş	837,35	8.765,75	7.340.000
TOPLAMLAR	6.016,50		58.255.000,00

5.1.1.1. Emsal Krokisi



- SK: Satılık Arsa
- SD: Satılık Dükkan
- KK: Satılık Konut
- KD: Kiralık Dükkan

5.1.2. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Toplam Aylık Kira Değerleri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değerleri (TL)
Konut	3.319,15	44,44	147.500,00	1.770.000,00
Dükkan	1.860,00	41,71	77.575	930.900,00
Kreş	837,35	43,83	36.700	440.400,00
TOPLAMLAR	6.016,50		261.775,00	3.141.300,00

5.1.3. 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.

5.1.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

5.1.6. 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.

5.1.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız bölüm tescili söz konusu olduğundan her bağımsız bölümün nihai değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Metodlarının 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 değerleri Pazar Yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar dükkân ve mesken vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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

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

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

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

Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada 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.

K Blok 59 ve M Blok 43 numaralı bağımsız bölümler üzerinde Satış vaadi şerhi bulunmakta olup bu taşınmazların değeri toplam değer ilave edilmemiştir.

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; ½ hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' e ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8085 Ada 36 parsel üzerinde bulunan 62 adet bağımsız bölümün mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazların detaylı değerlendirme tabloları rapor ekinde verilmiş olup toplam detay değerleri aşağıda belirtilmiştir. Taşınmazların değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Direk Gelir Kapitalizasyonu yöntemi kullanılmış olup nihai değer Pazar Yaklaşımı Yönteminden elde edilen değerler kullanılmıştır. K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler üzerinde satış vaadi sözleşmesi bulunması nedeniyle bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmamıştır.

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri KDV hariç (60 adet bağımsız bölüm)	54.310.000
Elli Dört Milyon Üç Yüz On Bin TL	
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri KDV dahil (60 adet bağımsız bölüm)	64.085.800
Altmış Dört Milyon Seksen Beş Bin Sekiz Yüz TL	
VAKIF GYO 1/2 Hissesi Değeri KDV hariç (60 adet bağımsız bölüm)	27.155.000
Yirmi Yedi Milyon Yüz Elli Beş Bin TL	
VAKIF GYO 1/2 Hissesi Değeri KDV dahil (60 adet bağımsız bölüm)	32.042.900
Otuz İki Milyon Kırk İki Bin Dokuz Yüz TL	

Tarık OCAK
Harita Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:409769

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKCÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

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