

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ,
6770 ADA 2 PARSEL DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2020

2020_GalataProje_103



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	11
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	15
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ Vb. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	15
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER Vb.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
4.8	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ Vb.) İLİŞKİN BİLGİ	16
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	16
4.10	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	16
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	17
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	17
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	17
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	19
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	19
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	22
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	24
5.4	BÖLGE VERİLERİ	26
5.4.1	İstanbul İli	26
5.4.2	Sancaktepe İlçesi	27
6	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	28
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	28
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	29
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	29
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	29
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	31
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	31
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	31
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	31
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	32
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	32
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	32
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	33
7.3.2	Proje Geliştirme Yaklaşımı	35
7.4	DİREK KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMI.....	51
7.5	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	51
7.6	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	52

7.7	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	52
8	<u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	53
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	53
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	54
8.3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	54
8.4	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	54
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	54
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	55
8.7	GAYRİMENKUL ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	55
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	56
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	56
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	57
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	59

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Tarihi	:	07.12.2020	
Rapor Bitiş Tarihi	:	28.12.2020	
Rapor Tarihi	:	29.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_103	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Arsa Değeri	:	78.831.765,-TL (Yetmişsekizmilyonsekizyüzotuzbirbinyediyüzaltmışbeş-Türk Lirası)	
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Arsa Değeri	:	93.021.483,-TL (Doksanüçmilyonyirmibirbindörtüzyüksekseküç-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANİYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 07.12.2020 tarihi itibarıyla tespitidir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Kapsamı	:	İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Vakıf GYO A.Ş.
Malik	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	08.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.8345 TL esas alınmıştır.
€/TL	08.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.4932 TL esas alınmıştır.
İskonto Oranı	02.12.2020 tarihli 5 ve 10 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek iskonto oranı %17 olarak kabul edilmiştir.

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Osmangazi Caddesi, No:2, Sancaktepe/İSTANBUL.

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

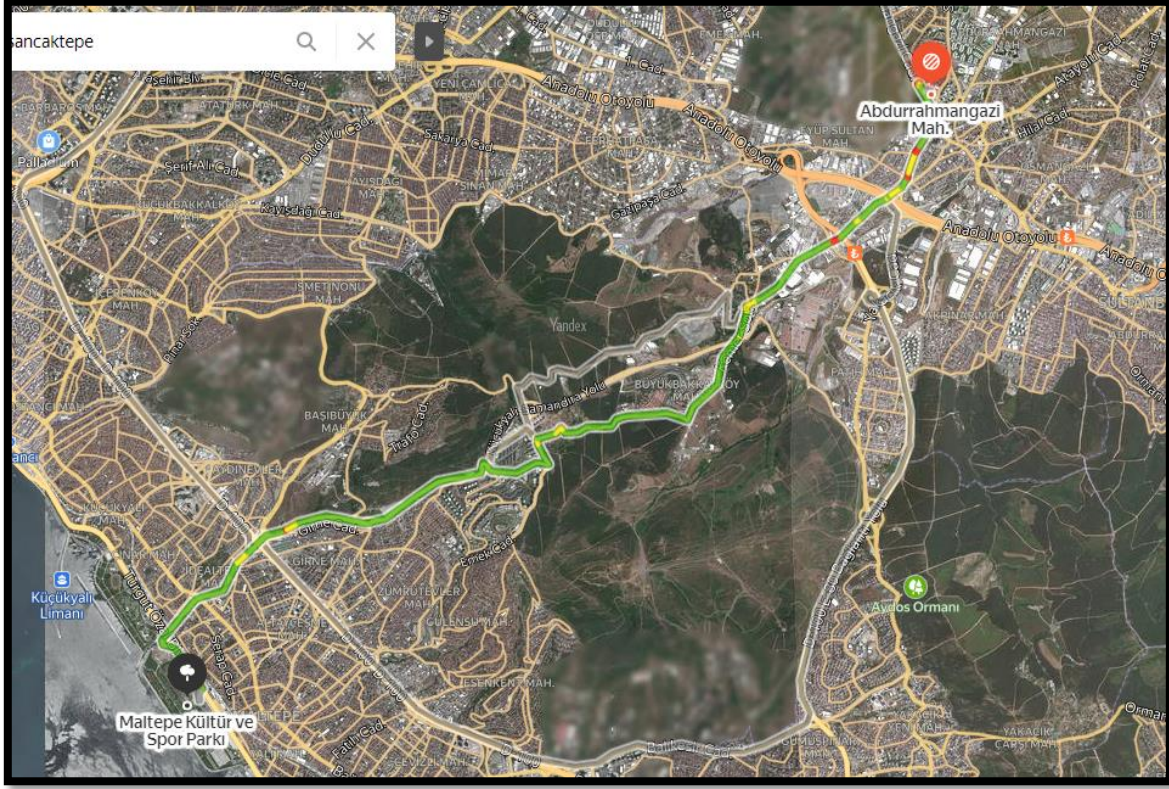
Taşınmazlar, Anadolu Otoyolu'na yakın konumda olup, erişe bilirliliği yüksek seviyededir. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları (otobüs, minibüs vb.) ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



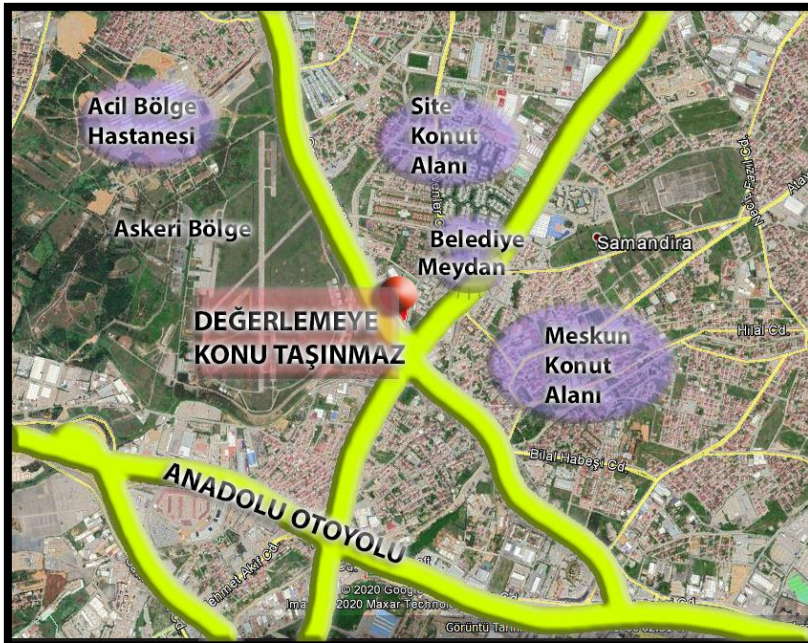
Taşınmaz ulaşım için, Anadolu Otoyolu üzerinden Sultanbeyli istikametinde D-100 E-80 Bağlantı Yolu üzerinden sağdan Çekmeköy yönünde devam edilir. Bu caddeden sağa, Ebubekir Caddesi üzerine dönülerek tekrar sağa, Osmangazi Caddesi üzerine sapıldığında sağ tarafta değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılmaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Anadolu Otoyolu	~ 5,7 km.
D-100 Karayolu	~ 11 km
Maltepe Sahil Parkı (Dolgu Alanı)	~ 15 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 19 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü (Eski Boğaziçi Köprüsü)	~ 22 km.



Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge, yakın çevresinde çok sayıda benzer nitelikte bitmiş veya yapımı devam eden konut ve karma projeleri yer almaktadır. Ayrıca Gayrimenkulün yakın çevresinde; Sancaktepe Belediyesi, Sancaktepe Recep Tayyip Erdoğan Kültür Merkezi, Samandıra Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi, Sancaktepe Meydan Parkı, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Külliyesi Cami Egeboyu, Sinpaş Lagün Evleri, Gedizler Evre Sitesi, Elysium Life gibi büyük konut projeleri bulunmaktadır. Taşınmazların etrafında büyük konut projelerinin yanı sıra alt-orta gelir grubunun ikame ettiği konut dokusu da bulunmaktadır.



4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
Mahallesi/Köyü	:	Samandıra
Pafta No	:	-
Ada No	:	6770
Parsel No	:	2
Yüzölçümü	:	17.518,17 m ²
Niteliği	:	Arsa
Cilt / Sayfa No	:	243 / 24327
Edinme Tarihi/ Yevmiye No.	:	09.12.2016 /29842
Malik	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden 07.12.2020 tarihinde, saat 14:53'te alınan aktif – pasif kayıtları içerir takyidat belgesine ait detaylar aşağıda yer almaktadır. Takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

6770 Ada 2 Parsel:

Beyanlar;

- ✓ Askeri havaalanı güvenlik bölgesi içindedir. (17.02.1987 tarih ve 754 yevmiye numarası)

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu 18.12.1981 tarihi ile kabul edilmiş, 22.12.1981 tarih ve 17552 sayı ile Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği 17.01.1983 tarih ve 83/5949 no ile Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilmiş, 30.04.1983 tarih ve 18033 no ile Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğe Göre Askeri Ve Özel Güvenlik Bölgelerinde Uygulanacak Esaslar: Madde 22

- 1) Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.
- 2) Kamulaştırılmasına gerek duyulan mallardan askeri güvenlik belgelerinde olanlar Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgelerinde olanlar ise bu konulardaki yasalar uyarınca kamulaştırılır.
- 3) (Değişik:19/4/1989 - 89/14024 K.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok iki yüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.
- 4) Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce inşa edilmiş olup ta 3'üncü bentte belirtilen iki yüz metrelik mesafenin içinde kalan kamu veya özel kuruluş veya kişilere ait yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imalathane depo ve satış yerlerinin etrafında maliklerince yangın muhafaza duvarları yapılması zorunludur.

A - Bunun için; askeri güvenlik bölgelerinde bu bölgenin komutanı, özel güvenlik belgelerinde, çevresinde özel güvenlik bölgesi kurulan tesisin en üst yöneticisi, güvenlik bölgesinin bulunduğu ilçelerde kaymakam, illerde valiler, etrafında yangın muhafaza duvarı yapılmasını gerekli gördükleri yukarıda belirtilen imalathane, depo ve satış yerlerine bildirirler.

B- Kaymakam ve Valiler, bu imalathane, depo ve satış yerinin etrafında örülmesi gereken yangın muhafaza duvarının evsaf ve boyutlarını tespit ettirerek yapılması için bu yerlerin sahip veya sorumlu kişilerine gerekli tebligatta bulunarak yangın muhafaza duvarının yapımını sağlar.

5) (Değişik: 12/2/1998-98/11770 K.) Normal şartlarda kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlara ait özel güvenlik bölgelerinin emniyetleri 22/7/1981 tarihli ve 2495 sayılı Kanun gereğince kendileri tarafından sağlanır. Bu kurum ve kuruluşların boyutlarını aşan olayların vukuundan haberdar olduğu veya bilgi verildiği takdirde, bölgede sorumlu Genel Güvenlik Güçleri (Jandarma, Polis) sabotajlara karşı önleme ve müdahale planları çerçevesinde beklemeksizin olaya müdahale eder ve özel güvenlik teşkillerini de gerekiyorsa emrine alır. Kurum ve kuruluşların yetkilileri, tesislere ait özel güvenlik planları ile krokilerinden birer suretini bölgeden sorumlu mülki idare amirine vermekle mükelleftir.

6) (Değişik: 27/12/1991 - 91/2581 K.) Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine, ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.

7) Güvenlik bölgelerindeki, su kaynaklarından, geçiş yollarından yararlanılmasında eski eserler ve doğal kaynakların işletilmesinde 5 inci maddenin 6 ve 7'nci bentleri hükümleri uygulanır.

8) (Ek: 9/8/1991 - 91/2104 K.) Petrol ve doğal gaz boru hatları ile içme suyu boru hatları ve arıtma tesislerinin; deniz geçişlerinde boru hatlarının ve arıtma tesislerinin her iki tarafında, boru hatlarının ve arıtma tesislerinin denize girdiği ve çıktığı noktaların (kıyıların) her iki tarafında, petrol, doğal gaz ve içme suyu boru hatları ile arıtma tesislerinin deniz ve göl kıyılarında kurulan liman, iskeleler ile yeraltı ve yerüstü depoları dahil terminal tesislerinin dış sınırlarından itibaren en çok dört yüz metrelik saha içerisinde tesis edilen özel güvenlik bölgesinde gemilerin demirlemesi, dip ve trol balıkçılığı dahil tesislere zarar verebilecek her türlü balık avcılığı yapılması, deniz veya göl dibinde kazı ve araştırma yapılması, denizden veya kıyıda kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık olan her türlü iskele ve benzeri sabit tesislerin yapılması ve işletilmesi gibi faaliyetlere yönelik yasaklamalar, ilgili bakanlık ve kuruluşlar ile bu tesislerin üst düzey yetkililerinin görüşleri, tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak, mahalli mülki amirler tarafından tespit edilir.

9) (Ek: 28/4/2008-2008/13593 K.) Askerî güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargâh, kurum, ordugâh gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

Askeri ve Özel Güvenlik Bölgelerinde Kamulaştırılmayan Mallardan Yararlanma Esasları: Madde 24

1) Bu bölgeler içinde kalan ve kamulaştırılmayan malların maliklerinin ve diğer Türk Vatandaşlarının bölgede oturmaları zirai faaliyetleri, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Ancak bölgede oturanlar dışındaki Türk Vatandaşlarının bölgede oturmaları, zirai faaliyetlerini meslek ve sanatlarını icra etmeleri;

A - Askeri Güvenlik Bölgelerinde; yetkili komutanlığın isteği üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi halinde, Milli Savunma Bakanlığının,

B - Özel Güvenlik Bölgelerinde; bölgeye girip çıkma müsaadesi vermeye yetkili makamın isteği üzerine, bu özel güvenlik bölgesi kurulmasına ilişkin kararnameyi çıkaran makamın, Teklifi ile alınacak Bakanlar Kurulu Kararı ile sınırlandırılabilir. Bu mallar yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, devredilemez ve kiralanamaz.

2) Bu mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirme veya kesmek gibi hususlar 9 uncu maddenin 8, 9 ve 10 uncu bendleri hükümlerine tabidir. Özel güvenlik bölgelerinde 9 uncu maddenin 8 inci bendinde sözü edilen yetkili komutanlık, bu bölgeler içinde yetkili makamdır.

3) Bu bölgeler içinde kalan ve kamulaştırılmasına gerek duyulmayan mallar, yetkili komutanlık veya yetkili makam tarafından tespit edilir.

Yabancı Uyruklu Kişilerin Mülk Edinemeyeceği ve Taşınmaz Mal Kiralayamayacağı Madde 27

1) Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinmeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Bakanlar Kurulunca karar verilebilir.

2) Bu bölgeler Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit edildikten sonra, buralardaki yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz mallarına tespiti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne, bu kişiler tarafından kiralanmış taşınmazların niteliği, kira süresi, kiracının uyuşu, kiralayanın kimliği ve adresi İçişleri Bakanlığınca tespit edilir ve Genelkurmay Başkanlığına bildirilir.

3) Bu bölgeler içerisinde taşınmaz mal bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz malların tasfiye şekil ve şartlarını belirlemeye, kiracı durumunda olan yabancıların taşınmaz malları mukavele süresi sonunda tahliye etmelerine ilişkin şekil ve şartları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

4) (Değişik: 14/1/2002 - 2002/3597 K.) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin bu bölgeler içinde taşınmaz mal kiralayabilmelerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca karar verilebilir. Gökçeada ve Bozcaada için bu yetki İçişleri Bakanlığınca Çanakkale Valiliğine devredilebilir.

4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Değerlemeye konu olan İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra mahallesinde 6770 ada 2 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne 07.12.2020 tarih ve 59761 sayılı dilekçemiz ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan 21.12.2020 tarih ve E-80059122-155.02.01-36490 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- ✓ Değerlemeye konu olan taşınmaz; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup 6770 ada 2 numaralı parsel TAKS: 0.50, KAKS: 1.65, 6 kat yapılaşma koşullarında "**Konut+Ticaret (T+K4) Alanı**" olarak planlanmıştır. Plan notları raporun ekler kısmında yer almaktadır.



T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-80059122-115.02.01-36490
Konu : Yazılı İmar Durumu Hk. (6770 Ada 2
Parsel)

21/12/2020

Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmeti A. Ş.
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No:97 Demirkaya İş Merkezi 11-12
Kadıköy/İstanbul

İlgi : 07.12.2020 tarihli ve 59761 sayılı dilekçe.

Sancaktepe İlçesi, Samandıra, 6770 ada 2 parsel sayılı taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0.50, KAKS:1.65, 6 kat Ticaret+Konut (T+K4) Alanı lejantında kalmakta olup; imar plan örneği yazımız ekinde bulunmaktadır.
Bilgilerinize arz ederim.

Dr.Eyüp Salih ELMAS
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği

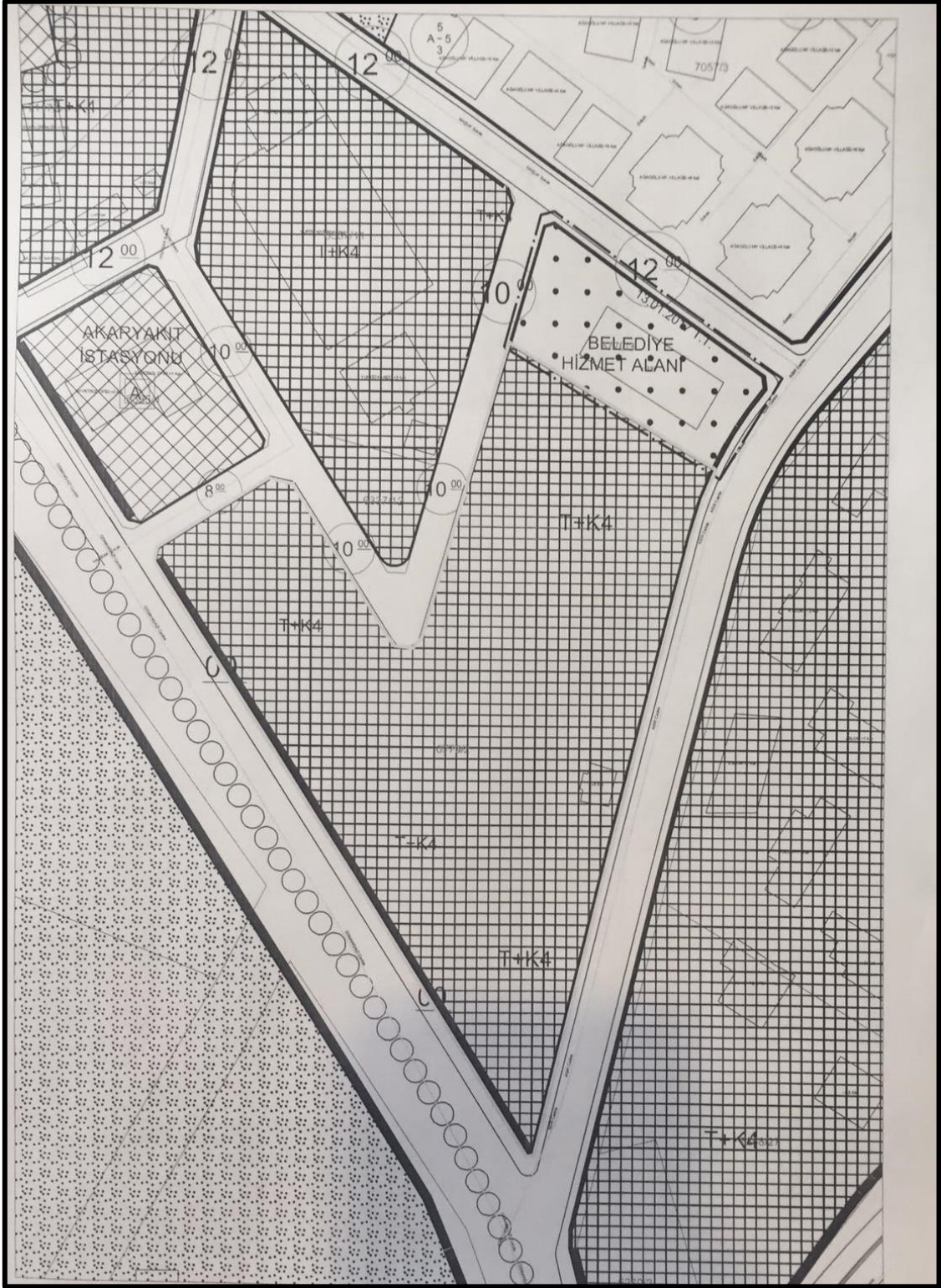
Belgenin Aşlı Elektronik
22.12/20
Hande KIRCI
Personel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: /fCyMe-GZJT31-Qd7Bc9-c7q+j3-pUpqQ4+p Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-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: Sevilay ZORLA
Mühendis
Telefon No:





✓ Plan notlarına göre;

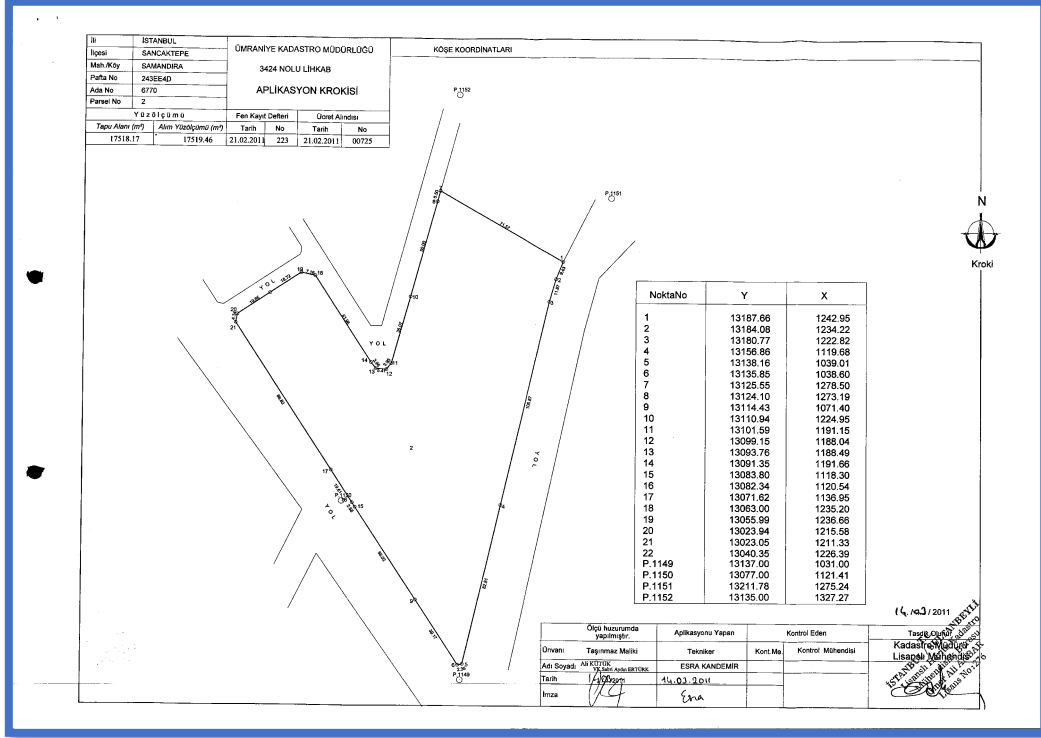
- **Madde-2** 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

- **Madde-14** Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
- **Madde-15** Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- **Madde-26** Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- **Madde-44** Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.

B. Ticaret + Konut Alanları			
T+K	TAKS:	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

- Parsel büyüklüğü 3500 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- **Ticaret + Konut alanlarında** tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.
- **Ticaret + Konut alanları** içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. 21.02.2017 t.t
- Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Plan lejantında **Konut, Konut+Ticaret alanına** ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Soysal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Soysal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz. 14.10.2011 T.T.

Taşınmaza Ait Aplikasyon Krokisi



4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemeye konu olan 6770 ada 2 parsel 'arsa' nitelikli olup Sancaktepe İmar Arşiv'inde dosyası bulunmamaktadır. Bu nedenle ilgili taşınmaza ait herhangi bir yasal izin ve belge bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup imar arşiv dosyası olmadığı için herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu olan 6770 Ada, 2 parsel tam mülkiyet ile Vakıf GYO adına kayıtlıdır. İlgili taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkul ile 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

Değerleme konusu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz Ak İnşaat Mermercilik ve Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. adına kayıtlıyken 09.12.2016 tarih ve 29842 yevmiye numarası ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. Buradan anlaşılacağı üzere son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmemiştir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına göre; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın imar durumunda bulunan yapılaşma şartlarında ve imar fonksiyonunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasıflı olup, herhangi bir yapı denetim kuruluşu ve denetim bilgisi bulunmamaktadır.

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

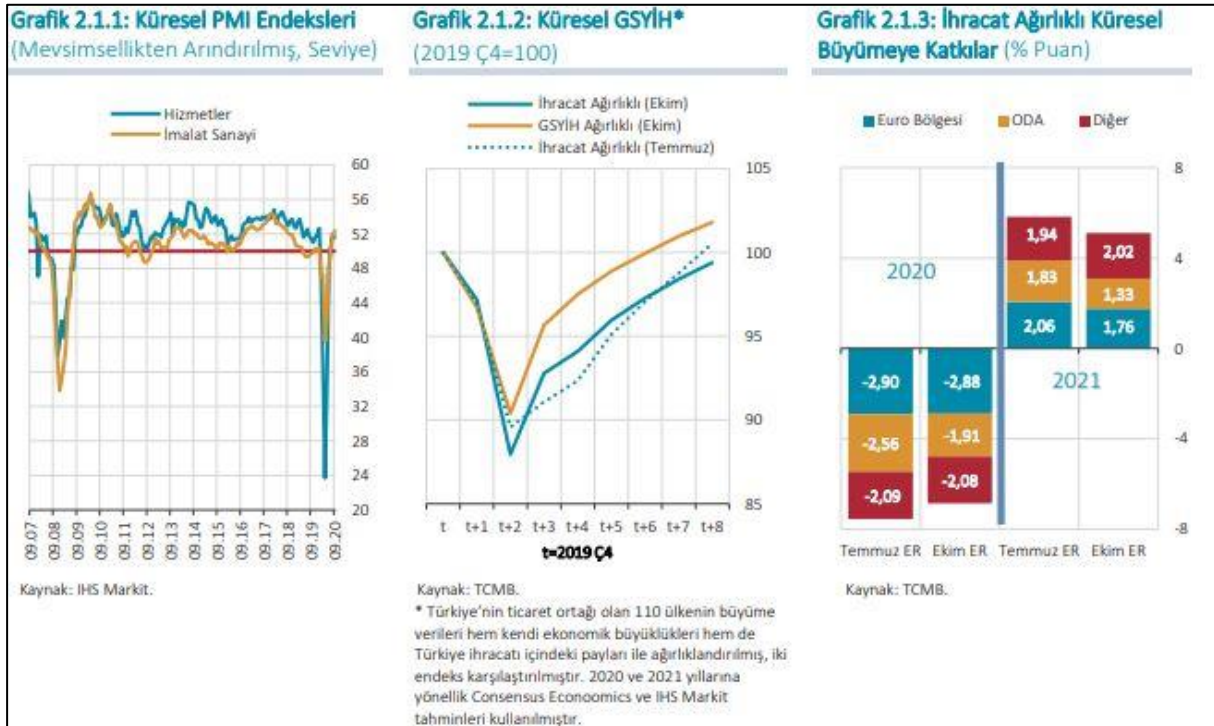
Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

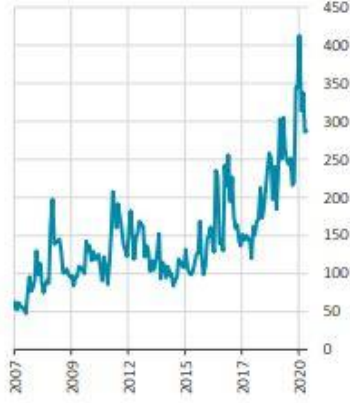
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi



Kaynak: Davis, S., J., (2016). "An Index of Global Economic Policy Uncertainty", w22740, National Bureau of Economic Research. (www.policyuncertainty.com)

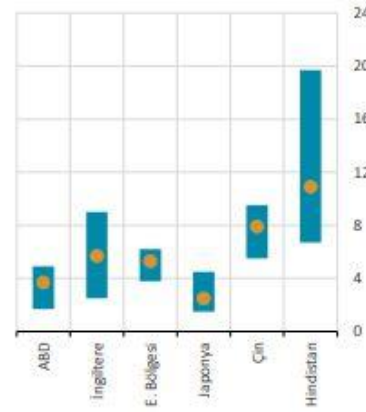
Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.

* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)

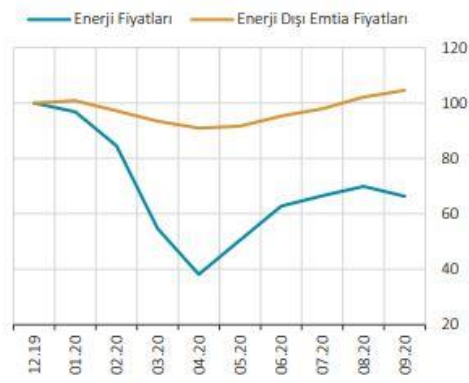


Kaynak: Consensus Economics.

* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji

Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)



Kaynak: Dünya Bankası.

fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.¹ Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertilenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.¹

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020” verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

³ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

⁴ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?id=33605>

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.⁵

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

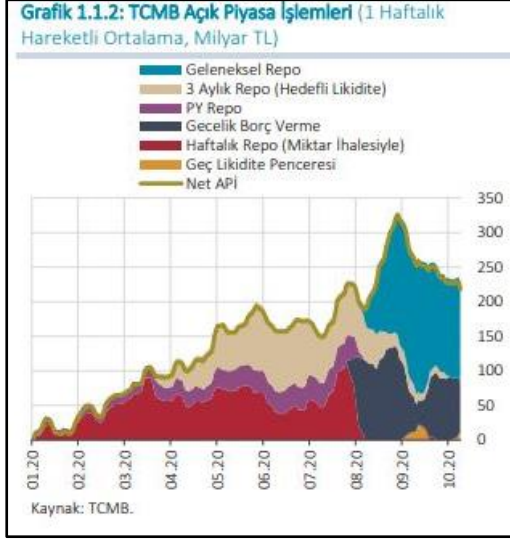
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
** Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

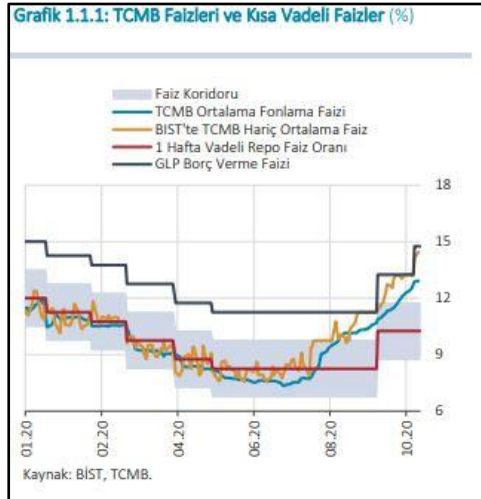
TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da



gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB

ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.

Ağustos ayında, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını



sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (APİ) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

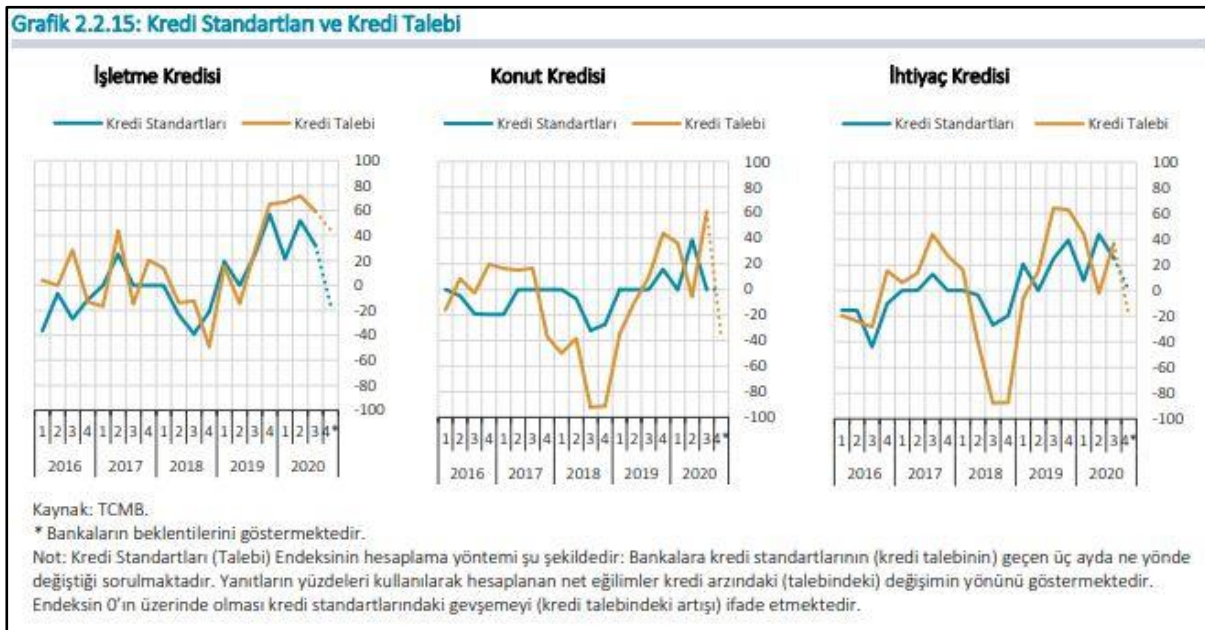
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını

destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaşıma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaşıma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

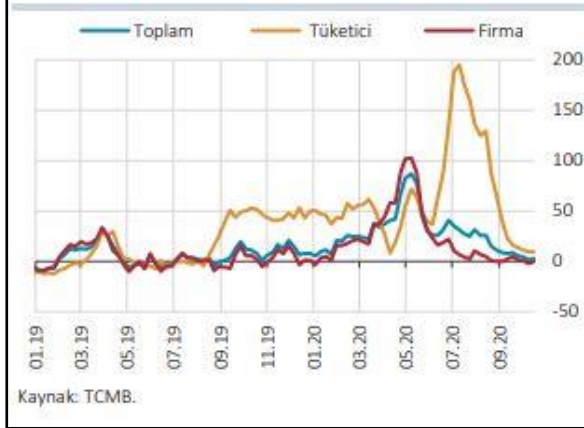
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.



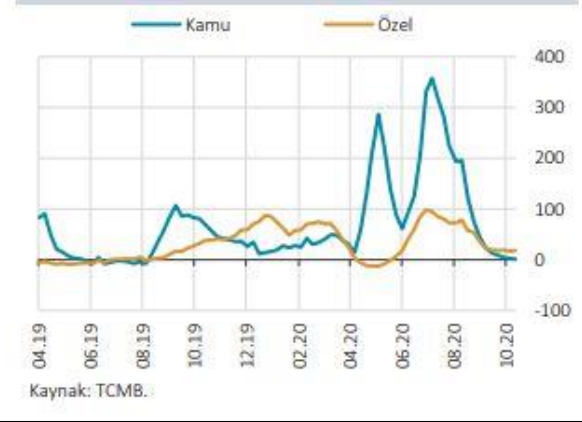
Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)

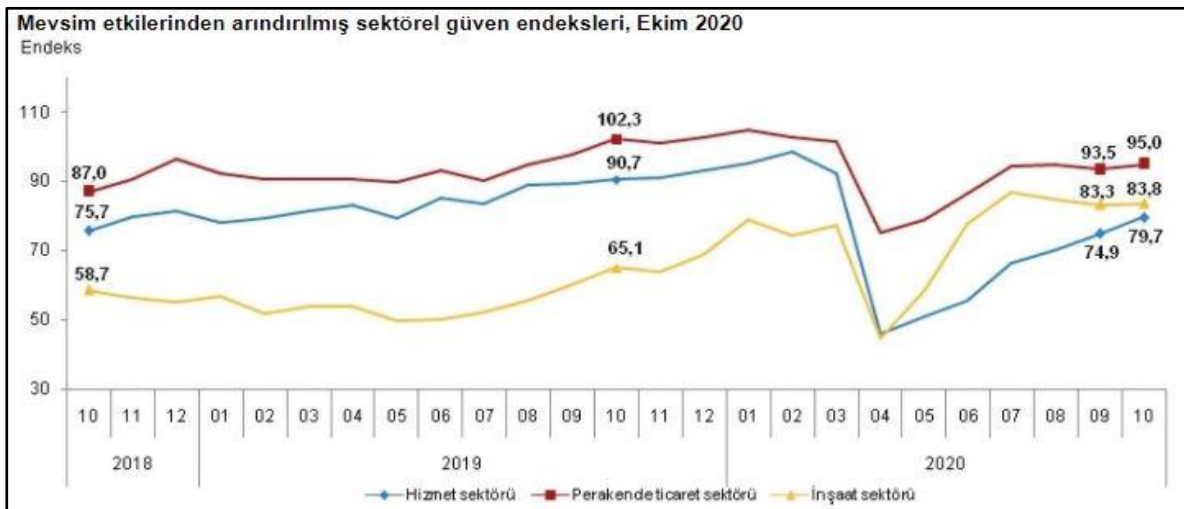


5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

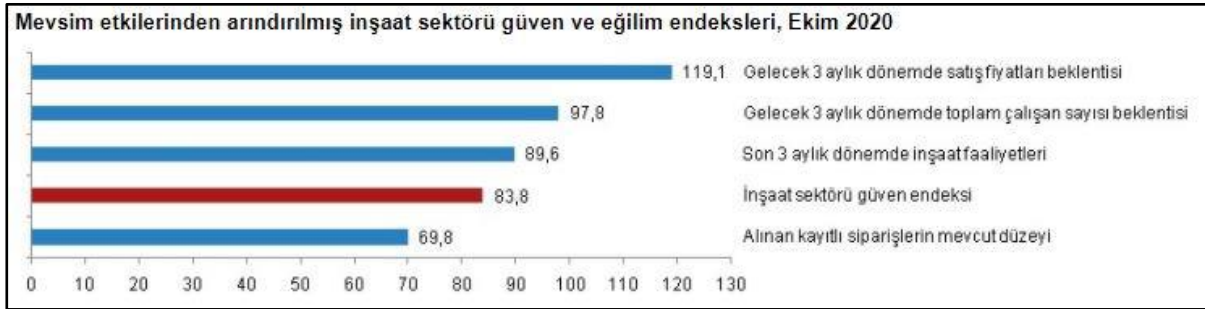
Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



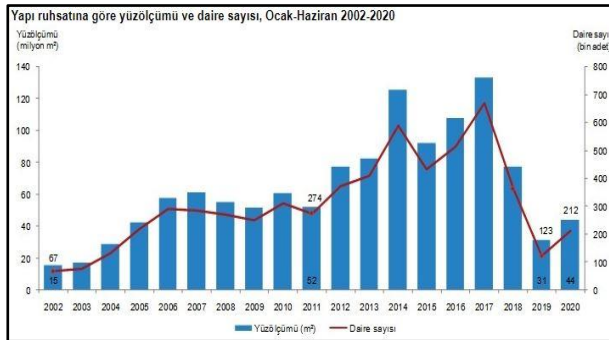
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve

⁷ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-İzin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

%6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi.⁹

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İstanbul İli



İstanbul, 41°01' Kuzey, 28°58' Doğu koordinatlarında konumlanmıştır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.461 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan

Kırklareli ile çevrilidir.

Türkiye topraklarının ~%7'sini kaplayan İstanbul, nüfus ve ekonomik etkinlik açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) tarafından hazırlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2019 yılı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 15.519.267 olarak belirlenmiştir ve yıllık nüfus artış hızı %19,3'dür. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olmuştur. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakasında, 14'ü Anadolu Yakasındadır.

Tablo. 1 İstanbul İli Yıllara Göre Nüfus ve 2019 Nüfus Yoğunluğu

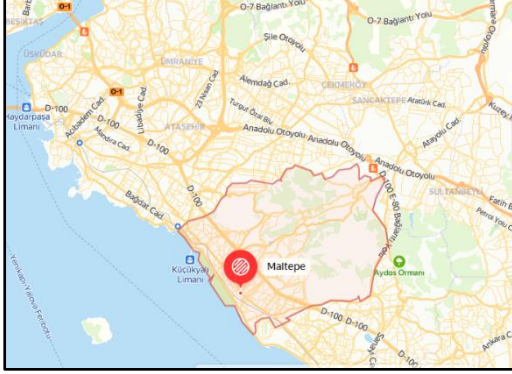
Yıllar	1980	1990	2000	2010	2016	2018	2019
İstanbul	2.773.000	6.629.500	8.803.500	13.120.596	14.804.116	15.067.824	15.519.267

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	15.519.267	15.519.267	-	5.461 km ²	2.842 kişi/km ²

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye’de ekonomik yaşamın merkezidir. Ticaret, İstanbul’un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa kıtaları arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. İstanbul’da bulunan büyük limanlar da deniz ticareti açısından önemli bir yere sahiptir.

5.4.2 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. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km² alana sahiptir. Bunlar; Abdurrahmangazi Mahallesi, Akpınar Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Emek Mahallesi, Eyüp Sultan Mahallesi, Fatih Mahallesi, Hilal Mahallesi, İnönü Mahallesi, Kemal Türkler Mahallesi, Meclis Mahallesi, Merve Mahallesi, Mevlana Mahallesi, Osmangazi Mahallesi, Paşaköy Mahallesi, Safa Mahallesi, Sarıgazi Mahallesi, Veysel Karani Mahallesi, Yenidoğan Mahallesi, Yunus Emre Mahalleleridir.

İlçelere Göre İl/İlçe Merkezi Nüfusu- 2010 ve 2019 arası, Sancaktepe

	Erkek	Kadın	TOPLAM
2010	217.822	220.435	438.257
2011	225.768	226.331	452.099
2012	229.264	231.691	460.955
2013	234.120	236.939	471.059
2014	236.629	240.177	476.806
2015	241.440	245.897	487.337
2016	241.411	248.740	490.151
2017	247.358	250.228	497.586
2018	248.023	249.011	497.034
2019	256.519	256.797	513.316

(Kaynak TÜİK)

3.köprü 'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir.

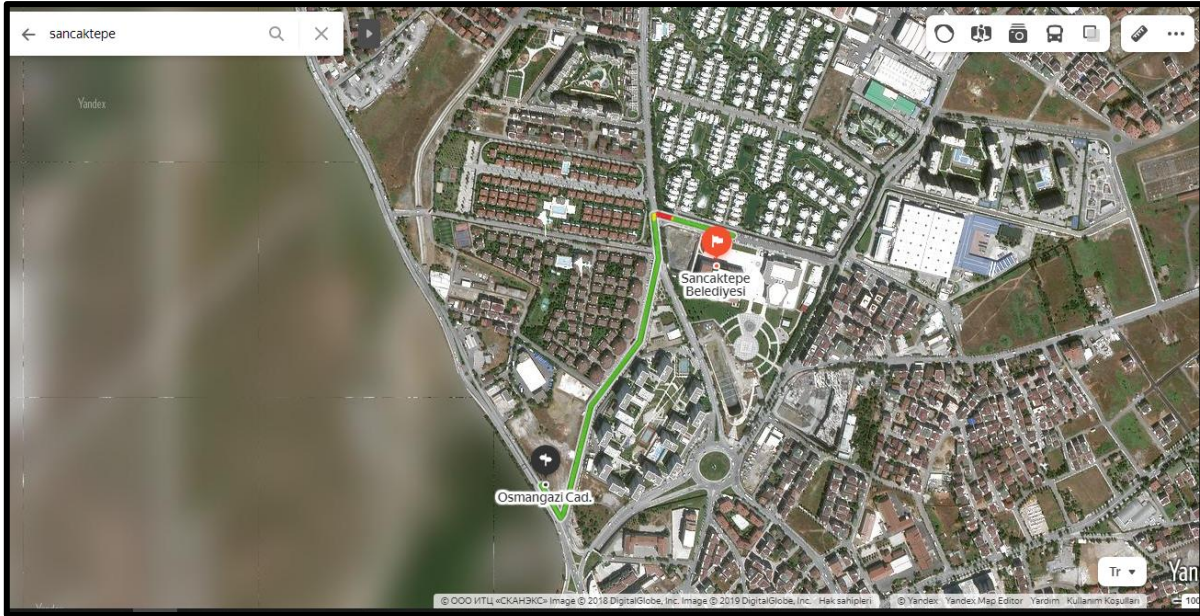
6 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu taşınmazın açık adresi; Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Osmangazi Caddesi, No:2, Sancaktepe/İSTANBUL.

Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı Samandıra Mahallesi, geçmişte ağırlıklı olarak sanayi ve depolama alanı iken son 10 yıldır site nizamlı konut yapılaşmasının yoğunlaşmakta olduğu bir bölge olarak göze çarpmaktadır.

Bölgenin Anadolu Otoyolu'na (TEM) yakın olması erişebilirlik açısından avantaj sağlamakta ve tercih edilebilirlik ve prestijli bir bölge olarak dikkat çekmektedir. Mevcut durumda bölgede konut alanları, depolama ve üretim binaları yer almaktadır.



Ulaşım Haritası

Değerleme konusu taşınmaza Sancaktepe Belediyesi'nden yürüme mesafesinde olup, ulaşmak için Enderun Caddesi'nde 150 m ilerledikten sonra sola dönerek Sevenler Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde 85 m ilerledikten sonra sağdan Asır Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde yaklaşık 560 m ilerledikten sonra sağa dönülerek Osmangazi Caddesi'ne bağlanılır ve değerlemeye konu olan 6770 ada 2 numaralı parsel sağ kolda kalmaktadır.

6.2 Gayrimenkulün Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 no'lu parselde yer alan toplam 17.518,17 m² alanlı 'arsa' nitelikli Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetine ait taşınmazdır.

Taşınmazın, geometrik olarak amorf şeklinde, topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Ege Boyu Sitesinin güneybatısında konumlu olan parselin Osmangazi Caddesi'ne ~210 metre, Asır Caddesi'ne ~210 metre, Haziran Sokak'a ~46 metre cephesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan

incelemelere göre parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırları tel çitle çevrilmiş durumdadır.



6.3 Gayrimenkul ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" nitelikli olup, üzerinde ruhsat gerektiren bir yapı mevcut değildir.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, 'Arsa' nitelikli olup üzerinde ruhsat gerektiren bir yapı mevcut bulunmamakta olup yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazların
 - o Sancaktepe ilçesinin yeni cazibe merkezi olan Samandıra'da konumlu olması,
 - o Konum olarak ilçe ve şehir ana arterlerine ve sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
 - o Parselin "Konut +Ticaret Alanı- T+K4" imarına sahip olması,
 - o Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
 - o İmar durumunun karma fonksiyonlara izin vermesi,
 - o Yakın çevresinde belediye, üniversite ve hastanelerin yer alması,
- + Ulaşım akslarından ana arter olan Anadolu Otoyoluna ve Samandıra Kartal Bağlantısına yakın konumda olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ **ZAYIF YANLAR**

- Parsel üzerinde muhtemel geliştirilecek projenin ölçek olarak büyük olması,
- Proje alanın yakın çevresinde benzer nitelikte inşaatı tamamlanmış ya da inşaatı devam eden karma projelerin olması,
- Ana arterlere cephesi olmaması,

Sahip olduğu zayıf yanlarıdır.

❖ **FIRSATLAR**

- Parsel üzerinde muhtemel geliştirilecek karma kullanımlı proje ile birbirleriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi böylece farklı bir proje konseptinin ortaya çıkması,
- Raylı sistem projesinin yakında tamamlanacak olması,

Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ **TEHDİTLER**

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,
- ! Dünya çapında yaygın olan Covid 19'un gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiliyor olması
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Ülke geneline gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,

Taşınmazları tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'ndan**" faydalanılmıştır.

Ayrıca konu taşınmazların mevcut imar durumu göz önünde bulundurulmuş ve "**Proje Geliştirme Yaklaşımı**" kullanılarak arsa değerinin tespitine ikinci bir yöntemle ulaşılmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza benzer nitelikte arsa örnekleri araştırılmış olup aşağıda tablo içerisinde sunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Osmangazi Mahallesi'nde 0 ada 1026 parsel, T+K İmarlı, KAKS:0,9 yapılaşma hakkına sahip olan brüt 34.000 m ² , 19.000 m ² net yüzölçümlü arsa 110.000.000.-TL bedelle satılıktır. (İlgiliye göre satış fiyatları yüksektir, yaklaşık %25-30 pazarlık yapılırsa satılabileceğini ifade edilmiştir.)	19.000	110.000.000	82.500.000	4.342
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Osmangazi Mahallesi'nde 0 ada 1924 parsel, Ticaret + Konut İmarlı, KAKS:1,0 yapılaşma hakkına sahip olan brüt 31.500 m ² yüzölçümlü arsa 99.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %15 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır. DOP alanı yaklaşık %35 olarak kabul edilmiştir.)	20.475	99.000.000	84.150.000	4.110
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Abdurrahmangazi Mahallesi, Egeboyu'nun yanındaki 2 parsel olan 6260 ada 2 parsel ve 6858 ada 27 parsel Konut + Ticaret(T+K4) imarlı, KAKS:1,65 yapılaşma hakkına sahip olan toplam 9.477 m ² yüzölçümlü arsa 55.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %25 pazarlık payı olacağı öngörülmüştür.)	9.477	55.000.000	41.250.000	4.353
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Osmangazi Mahallesi, Necip Fazıl Caddesine cepheli, 233 ada 8 parsel Konut imarlı, KAKS:1,00 yapılaşma hakkına sahip olan 275,61 m ² yüzölçümlü arsa 1.200.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %17 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)	276	1.200.000	1.000.000	3.628
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Osmangazi Mahallesi, 7860 ada 4 parsel Konut + Ticaret imarlı, KAKS:1,25 yapılaşma hakkına sahip olan 934,61 m ² yüzölçümlü arsa 6.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %5 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)	935	6.500.000	6.175.000	6.607
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Osmangazi Mahallesi, 8276 ada 2 parsel Konut + Ticaret imarlı, KAKS:1,25 yapılaşma hakkına sahip olan 1881,85 m ² yüzölçümlü arsa 14.000.000.-TL bedelle satılıktır. İlgiliye göre satış fiyatları yüksektir, yaklaşık %40-45 pazarlık satılabileceğini ifade edilmiştir.)	1.882	14.000.000	8.000.000	4.251

GÖRÜŞ- 1	Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede Konut + Ticaret imarlı arsaların ortalama 3.500 - 4.500 TL/m ² , birim satış bedeli olacağı öğrenilmiştir.
-----------------	---



Satışa Konu Örnek Arsa Haritası

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin 3.628,-TL/m² ile 6.607,-TL aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılar gösterdiği,
- ✓ Satışa konu arsa örneklerinin taşınmaz ile örnek 4 hariç diğerlerinin aynı imar lejantına sahip olduğu,
- ✓ İncelenen örneklerde görüşülen ilgili satış danışmanların ifade ettiği indirim oranları göz önünde bulundurulmuştur,
- ✓ Örnekler arsaların inşaat ruhsatları bulunmamaktadır.
- ✓ Bölgede konu taşınmaza benzer büyüklükte arsa arzının yok denecek kadar az olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup, konu taşınmaz ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, yapılaşma hakkı, konum ve ruhsat durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

6770 ADA 2 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU							
KRİTERLER	Yüzölçümü, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
YÜZÖLÇÜM (m ²)	17.518	19.000	20.475	9.477	276	935	1.882
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		110.000.000	99.000.000	55.000.000	1.200.000	6.500.000	14.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		5.789	4.835	5.804	4.354	6.955	7.439
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-25%	-15%	-25%	-17%	-5%	-43%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	-5%	-15%	-10%	-10%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	5%	0%	0%
YAPILAŞMA DÜZELTME KATSAYISI		9%	7%	0%	7%	5%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		5%	5%	0%	7%	-15%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		5.153	4.690	4.062	3.802	5.216	4.251
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		4.529					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda **6770 ada, 2 numaralı parselin** m² satış bedeli **~4.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
Arsa Alanı (m ²)	17.518
Birim Alan Değeri (TL)	4.500 ₺
Arsa Değeri (TL)	78.831.765 ₺

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu **6770 ada, 2 numaralı parselin** adil (rayiç) piyasa arsa değeri **78.831.765,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Proje Geliştirme Yaklaşımında, geliştirilmesi muhtemel projenin inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesap edilmeye çalışılmıştır.

Konu taşınmazın mevcut imar durumu ve çevresinde yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda taşınmaz üzerinde 2 farklı fonksiyona sahip "**Konut + Mağaza**" olan karma proje geliştirilmiştir. Projenin detayları aşağıda sunulmuştur.

Değerlemeye konu olan **6770 Ada 2 no'lu** parselin toplam net yüzölçümü ise **17.518,17 m²**'dir. Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen onaylı imar durumu yazısına göre "**Ticaret + Konut (T-K4)**" fonksiyonunda **TAKS: 0,50, Emsal: 1,65 tir**. İbaresine istinaden emsale dâhil alan parselin net alanı doğrultusunda belirlenmiştir.

Plan notlarında görüldüğü üzere "*Parsel büyüklüğü 3500 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*" ve "*Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.*" denilmekte olup, değerlendirme konu parselde bu hususlar dikkate alınarak "**Konut**" ve "**ticari ünite**" bir arada planlanarak proje geliştirilmiştir.

PROJE ALAN VARSAYIMLARI	
Parsel Alanı, M2	17.518,17
KAKS	1,65
TAKS (0,50)	8.759,09
Emsal İnşaat Alanı, m2	28.904,98
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m²	37.576,47
Satılabilir Konut Alanı, m ²	28.182,36
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	9.394,12
Ortak Alan, m ²	23.179,54
Toplam İnşaat Alanı, m²	60.756,02

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ: Genel ilkeler; Madde 5., fıkra 8’de belirtildiği üzere “(8) (Değişik: RG-30/9/2017- 30196)(2) 22’nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz” bilgisi doğrultusunda parsel üzerinde muhtemel geliştirilecek projenin Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, emsal inşaat alanının %30 arttırılarak **37.576,47 m²** olarak hesaplanmıştır.

“Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir.” plan notu ve bölge talebi doğrultusunda projedeki kullanımlar belirlenmiştir. Toplam Satılabilir İnşaat Alanı’nın %75’i **Konut Alanı** olmak üzere **28.182,36 m²** ve %25’i da **Ticari Alan** olmak üzere **9.394,12 m²** olarak belirlenmiştir.

Maliyet Varsayımları

Konu parsel üzerinde inşa edilecek olan konut + dükkan kullanım amaçlı proje için öngörülen maliyet kalemleri aşağıda sunulmuştur.

Konu parsel üzerinde inşa edilecek muhtemel projede konumlandırılan;

- ✓ Konut alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.850,-TL/m²**
- ✓ Zemin katta geliştirilecek **dükkan** alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.250,-TL/m²**
- ✓ Blokların bodrum katlarında olacağı varsayılan **sosyal tesis ve otopark alanı** (ortak alanlar) için m² birim inşaat maliyeti için güncel piyasa verileri doğrultusunda **1.500,-TL/m²**

olarak belirlenmiş ve Projenin 1. Sınıf lüks malzemededen inşa edileceği varsayılmıştır. Aşağıdaki tabloda toplam inşaat maliyeti belirlenmiştir.

İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Dükkan Alanı, m ²	2.250	9.394,12	21.136.767
Konut Alanı, m ²	2.850	28.182,36	80.319.715
Ortak Alan - Otopark Alanı, m ²	1.500	23.179,54	34.769.314
Toplam Maliyet	2.242	60.756,02	136.225.795

Hesaplamalar sonucunda **60.756,02 m²** yapı alanı için; birim inşaat maliyeti **2.242,-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **~136.225.800,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat

maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür. Aşağıdaki tabloda detaylı olarak maliyet kalemleri belirtilmiştir.

DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		136.225.795
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	60.756,02	5.108.467
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	7%	60.756,02	11.919.757
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	60.756,02	6.811.290
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	5%	60.756,02	8.514.112
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	1%	60.756,02	1.702.822
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	60.756,02	170.282.244

Diğer maliyetlerin dağıtılmasının ardından projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **170.282.244,-TL** olarak öngörülmüştür.

MALİYET DAĞILIMI					
ÜNİTE	ALAN (m ²)	ÜST YAPI MALİYETİ (TL)	MALİYET ORANI (%)	PAÇAL MALİYET (TL)	PAÇAL BİRİM MALİYET (TL/m ²)
Dükkan Alanı, m ²	9.394,12	21.136.767	15,52%	26.420.959	2.813
Konut Alanı, m ²	28.182,36	80.319.715	58,96%	100.399.643	3.563
Ortak Alan - Otopark Alanı, m ²	23.179,54	34.769.314	25,52%	43.461.642	1.875
TOPLAM MALİYET	60.756,02	136.225.795,31	100%	170.282.244,13	2.802,72

Yukarıdaki tabloda maliyetlerin fonksiyonlara göre dağıtımı yapılmış olup, hesaplamalara göre projenin paçal birim maliyeti **~2.803,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Proje başlangıcı 08.12.2020 olup ilerleyen yıllarda sırası ile %40, %40 ve %20 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.


YILLAR	8.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	TOPLAM
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0,00%	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	100,00%
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	0	0	76.286.445	85.440.819	47.846.859	209.574.123


Gelir Varsayımları


Konu taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi planlanan Konut + Dükkan kullanımlı projenin gelirlerinin belirlenmesi amacı ile projede yer alacak olan konut ve dükkanların olası m² satış bedelleri bölgede yer alan örnekler üzerinden belirlenmeye çalışılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan satışa sunulmuş nitelikli karma projelerde yer alan konut ve dükkan değerleri ile bölgede satılık olan dükkân değerleri de incelenmiştir. Pazardan elde edilen prestijli karma proje örnekleri aşağıda sunulmuştur.


İnşaatı Tamamlanan Nitelikli Projeler


EGEBOYU			
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL		
Proje Sahibi	SİNPAŞ GYO		
İNŞAAT BİLGİLERİ			
Proje Niteliği	Konut, Dükkan		
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2012-Yaşam Başladı		
Arsa Alanı (m ²)	40.548		
İnşaat Alanı (m ²)	B.E.		
Bağımsız Birimler			
Rezidans	672		
Mağaza	28		
Sosyal Tesis	farklı ege konseptleriyle bezenmiş meydanlar, çocuk oyun alanları, göletler, açık yüzme havuzu, basketbol - voleybol sahası, tenis kortu, yürüyüş-koşu parkuru, bisiklet parkuru, Amfi Tiyatro gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.		
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark		
KONUT BİLGİLERİ			
Daire Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
2. EL - SATIŞA KONU KONUTLAR**			
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)	
1+0	55	266.000 ₺	
1+1	75	375.250 ₺	413.250 ₺
2+1	107	755.250 ₺	
2+1	118	840.750 ₺	
3+1	155	1.130.500 ₺	
3+1	160	1.282.500 ₺	
**Belitirilen alanlar projenin satışına esas kat brüt alanlardır. Projede yaşamın başlamış olmasından dolayı fiyat bilgileri 2. El'dir. Fiyatlara Kdv dahil değildir, pazarlığa açık fiyatlardır.			
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.406 ₺		
TİCARİ ALAN BİLGİLERİ			
Dükkan Tipleri	Farklı tiplerde ihtiyaca yönelik asmakath dükkanlar		
2. EL - KİRA KONU DÜKKANLAR**			
	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı, TL	
1. Örnek	200	3.456.000 ₺	
*Değerlemeye konu olan parselin yanında yer alan EGEBOYU projesinde meydana bakan dükkan 180m2 zemin 40 m2 asma kat olup 25.000TL'ye kirahktir. İlgiliye göre yaklaşık 18.000TL/aylık kirası olabilecek dükkanın geri dönüş süresi 16 yıl olarak öngörülmektedir. Direkt kapitalizasyon yöntemiyle dükkanın satış değeri hesaplanmıştır.			
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	17.280 ₺		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler			
Teslim Şekli	Konutlar; Dekorasyonlu		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			


SİNPAŞ KÖYCEĞİZ				
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL			
Proje Sahibi	SİNPAŞ GYO			
0				
Proje Niteliği	Konut, Mağaza			
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam Başladı - 2016 Haziran			
Arsa Alanı (m ²)	25.964			
İnşaat Alanı (m ²)	B:E			
Bağımsız Birimler				
Konut	291			
Sosyal Tesis	Köy Meydanı, Meyve Bahçeleri ,Gizli Bahçeler, Su Kenarı, Dinlenme Alanları, Çocuk Oyun Alanları- Yüzme Havuzları- Hamaklar- Sauna - Köprüler			
Otopark	Açık & Kapalı Otopark			
KONUT BİLGİLERİ				
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1			
2. EL - SATIŞA KONU KONUTLAR**				
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)	
1+1	55	70	430.220 ₺	522.500 ₺
3+1	140	160	1.406.400 ₺	
3+1	160	192	1.211.250 ₺	1.638.750 ₺
<i>**Belitirilen alanlar projenin satışıma esas kat brüt alanlardır. Projede yaşamın başlamış olmasından dolayı fiyat bilgileri 2. El'dir. Fiyatlara Kdv dahil değildir, pazarlığa açık fiyatlardır.</i>				
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ				
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.449 ₺			
DİĞER BİLGİLER				
Özellikler	Sinpaş Köyceğiz'de az katlı apartmanların çevrelediği doğayla iç içe bir yaşam sunuluyor. Sinpaş'ın butik projelerinden biri olan Sinpaş Köyceğiz'de Haziran 2016 itibariyle yaşam başlamıştır.Sinpaş Köyceğiz, 13 blokta sadece 291 daireden oluşuyor. 65 m ² 'den 275 m ² 'ye; 1+1'den 4+1'e yaşam seçenekleri sunuluyor.			
Teslim Şekli	Dekorasyonlu, 5'li ankastre ve sabit mobilyalı			
				
*B.E. = Bilgi Edinilemedi				

SURYAPI LAVENDER			
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL		
Proje Sahibi	SURYAPI		
İNŞAAT BİLGİLERİ			
Proje Niteliği	Konut		
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı/ Kasım 2018		
Arsa Alanı (m ²)	43.000		
İnşaat Alanı (m ²)	105.000		
Bağımsız Birimler	-		
Konut	535		
Sosyal Tesis	Çocuk oyun alanları, lavanta bahçeleri, gölet, spor alanları, yüzme havuzu, sauna ve fitness sosyal aktivite alanları, basketbol sahası,		
Otopark	Kapalı Otopark		
KONUT BİLGİLERİ			
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1		
2. EL - SATIŞA KONU KONUTLAR**			
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)	
1+1	60	334.768 ₺	412.250 ₺
2+1	72	408.500 ₺	450.000 ₺
2+1	98	578.200 ₺	612.500 ₺
3+1	141	1.176.000 ₺	1.210.300 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.681 ₺		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sur Yapı Lavender Sancaktepe projesi 14 blok halinde yükseliyor. Projede 9 konut bloğu ana bahçe çevresinde yer alırken, 5 konut bloğu ise projenin giriş cephesini oluşturmaktadır.		
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

İnşaatı Devam Eden Nitelikli Projeler

METROLİFE			
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL		
Proje Sahibi	SİNPAŞ GYO		
İNŞAAT BİLGİLERİ			
Proje Niteliği	Konut, Dükkan		
İnşaat Başlangıç-Bitiş	İnşaat Devam Etmekte / 2021 Temmuz		
Arsa Alanı (m ²)	19.000		
İnşaat Alanı (m ²)			
Bağımsız Birimler	-		
Konut	550		
Mağaza	10.000 m ²		
Sosyal Tesis	Spor Merkezi ,Zengin içerikli çarşı, Etkinlik meydanı, Süs havuzlar, Çarşı meydanı, Sağlık Parkı, Açık hava şöminesi, Merkezi lokasyon, Çiçek bahçeleri, Seyir terasları, Gökyüzü Havuzları, Çocuk oyun alanları, Geniş Balkonlu Evler, Bisiklet ve yürüyüş yolları,		
Otopark	Kapalı Otopark		
KONUT BİLGİLERİ			
Daire Tipleri	1+1 , 2+1 , 3+1 , 4+1 , 2,5+1		
SATIŞA KONU KONUTLAR**			
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)	
1+1	65	549.450 ₺	613.800 ₺
2+1	111	940.500 ₺	990.000 ₺
3+1	131	1.138.500 ₺	1.237.500 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas kat brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ya da banka kredili ödemelerde indirimli ve %1 KDV hariç fiyatlardır.			
Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.904 ₺		
TİCARİ ALAN BİLGİLERİ			
Dükkan Tipleri	150 - 600 m ² arasında farklı tipler		
SATIŞA KONU DÜKKANLAR**			
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)	
1. Örnek	150-600	3.000.000 ₺	10.000.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas kat brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ya da banka kredili ödemelerde indirimli ve %18 KDV hariç fiyatlardır.			
Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	18.333 ₺		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sinpaş GYO tarafından hayata geçirilen Metrolife projesi 550 konut ve 10 bin metrekare çarşı alanından meydana geliyor. Metrolife Sancaktepe'de 1+1 daireler 58 ila 76 metrekare, 2+1 daireler 85 ila 139 metrekare, 3+1 daireler 120 ila 206 metrekare, 4+1 daireler 180 ila 268 metrekare büyüklüğe sahiptir. Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre; 2,5 yıldır satışta olan projenin %95'i satılmış durumdadır. Projede her daireye 1 otopark tahsis edilmiştir.		
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

SURYAPI MUHİT		
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	SURYAPI	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	İnşaat Devam Etmekte / 2021 Aralık	
Arsa Alanı (m ²)	18.316	
İnşaat Alanı (m ²)	40.170	
Bağımsız Birimler	-	
Konut	217	
Mağaza	12	
Sosyal Tesis	Pergola altı dinlenme alanları, çim tepeler, süs havuzları, güneşlenme terasları, dinlenme alanları, gül bahçesi, zen bahçesi, çim aktivite alanları, açık ve kapalı otopark imkanı, 3 pota basketbol alanı, açık ve kapalı havuz, süs havuzu, fitness, stüdyo ve kafe alanları	
Otopark	Kapalı Otopark	
KONUT BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	68	523.770 ₺
2+1	108	797.110 ₺
3+1	165	1.282.960 ₺
4+1	202	1.625.820 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas kat brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ya da banka kredili ödemelerde %20 indirimli ve %1 KDV hariç fiyatlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.727 ₺	
TİCARİ ALAN BİLGİLERİ		
Dükkan Tipleri	127 m2 den başlayan alanlar	
SATIŞA KONU DÜKKANLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	127	1.455.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas NET alanlardır.KDV Dahildir.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	11.457 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Reysaş Lojistik'in arsası üzerinde hayata geçiriliyor. 175 milyon TL yatırım değerine sahip Sur Yapı Muhit Sancaktepe, 40.170 metrekare inşaat alanında 7 bloktan oluşmaktadır. Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre; inşaatı devam eden projenin %65'i satılmış durumdadır. 1+1 ve 2+1 dairelere 1 adet, 3+1 ve 4+1 dairelere ise 2 adet otopark alanı tahsis edilmektedir.	
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		2020_GalataProje_103

EV RE 2		
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	GEDİZLER İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı/ Mayıs 2018	
Arsa Alanı (m ²)	28.469	
İnşaat Alanı (m ²)		
Bağımsız Birimler	-	
Konut	378	
Mağaza	7	
Sosyal Tesis	açık yüzme havuzu, Çocuk yüzme havuzu Çocuk oyun alanları, Sauna, Fitness merkezi, Kafe,Güvenlik,Kameralı güvenlik,Basketbol sahası,Voleybol sahası,Tenis kortu,Yürüyüş parkuru, Süs havuzu, Vitamin bar	
Otopark	Kapalı Otopark	
KONUT BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	2+1, 3+1 ve 4+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
2+1	118	780.000 ₺
3+1	186	1.420.000 ₺
4+1	216	1.620.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas kat brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ya da banka kredili ödemelerde indirimli ve %1 KDV hariç fiyatlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.248 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Projede 4 tip 3+1, tek tip 4+1 daire bulunuyor. Her katta genellikle 4 dairenin yer aldığı İkinci Ev're zemin katlarda bahçeli konut tipleri mevcut durumda. İkinci Ev're 3+1'ler brüt 141, 169 ve 186 metrekare, 4+1'ler ise 216 metrekare büyüklüğe sahip. Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre 1,5 yıldır yaşamın başladığı projenin %85 satışlar tamamlanmıştır. Her daireye 1 adet otopark alanı tahsis edilmiştir.	
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		2020_GalataProje_103

ÖZET TABLO

Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Rezidans / Konut Sayısı	Mağaza Sayısı	Rezidans / Konut				
					Daire Tipleri	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)		ORTALAMA Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)	Not
						Minimum	Maksimum		
1	EGE BOYU	40.548	672	28	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1	4.836 ₺	8.016 ₺	6.406 ₺	2.EL
2	KÖYCEĞİZ	25.964	291	-	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	6.146 ₺	8.790 ₺	7.449 ₺	2.EL
3	LAVENDER	43.000	535	-	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	5.579 ₺	8.584 ₺	6.681 ₺	2.EL
4	METROLİFE	19.000	550	10.000 m ²	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 2,5+1	8.453 ₺	9.447 ₺	8.904 ₺	Satış ofisi
5	MUHİT	18.316	217	12	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	7.381 ₺	8.049 ₺	7.727 ₺	Satış ofisi
6	EVRE 2	28.469	378	7	2+1, 3+1 ve 4+1	6.610 ₺	7.634 ₺	7.248 ₺	Satış ofisi

*B.E.: Bilgi edinilemedi.

Yukarıda bilgileri verilen proje birim fiyatları arasındaki farklılıklar konum, konut tipi, proje özellikleri, sosyal olanaklar, manzara, inşaat seviyesi ve pazarlanan alan faktörleri bakımından değişiklik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu olan nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar ve ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projelerin 3 adedi inşaatı tamamlanan ancak satış ofislerinde halen satışı devam eden projeler; 3 adedi ise inşaatı ve satışı devam eden karma projelerdir. Konutlar dekorasyonlu, sabit mobilyalı ve de 3'lü ya da 4'lü ankastre set halinde teslim edilirken dükkanlar ise Shell & Core (natamam) şeklinde teslim edilmektedir. Satışa konu dairelerin satış alanları içerisinde *kat alanlarında yer alan ortak alanlar dâhil* edilerek satışa sunulmaktadır.

Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermekle birlikte ağırlıklı olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde görülmektedir.

Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



İncelenen projelerde;

- ✓ Satış ofisinden satışları devam eden Metrolife, Muhit ve EvRe-2 projelerindeki dairelerin m² satış bedel aralığı **6.610 – 9.447,-TL/m²** seviyelerinde
- ✓ İnşaatı tamamlanmış ve yaşam başlamış Egeboyu, Köyceğiz ve Lavender projelerindeki dairelerin 2. el m² satış bedel aralığı **4.836 – 8.790,-TL/m²** seviyelerinde

değişkenlik göstermektedir.

Bölgede yer alan prestijli site nitelikli konut olarak geliştirilmiş projeler incelenmiş olup, konu taşınmazdaki konut alanları ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile teslimat durumuna, konumuna ve nitelik durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ						
KRİTERLER	EGE BOYU	KÖYCEĞİZ	LAVENDER	METROLİFE	MUHİT	EVRE 2
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	6.406	7.449	6.681	8.904	7.727	7.248
PAZARLIK ORANI	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
SIFIR - 2. EL DÜZELTME KATSAYISI	5%	5%	5%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	5%	-10%	5%	10%	10%
TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJ DÜZELT KATSAYISI	0%	0%	-15%	-10%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	6.406	7.821	5.011	8.014	7.340	7.611
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	7.034					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda projede geliştirilmesi planlanan konutların ortalama birim m² bedeli ~7.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu mahalle bazında mağaza nitelikli emsaller araştırılmış olup, hem mahalledeki binaların altlarında yer alan dükkanlar hem de nitelikli projelerde yer alan satılık mağaza örnekleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SATILIK 2. EL DÜKKAN EMSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alparslan Caddesi'nde yeni bir binanın zemin katta yer alan 230 m ² giriş, 230 m ² depo alanlı dükkan 1.660.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. 6.500TL/aylık kira getirisi öngörülmektedir.)	307	1.660.000	1.500.000	4.891
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Hilal Caddesi'nde yeni bir binanın zemin katta yer alan 150 m ² giriş, 150 m ² depo alanlı dükkan 4.300.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %7 Pazarlık payı bulunmaktadır.17.000TL/aylık kira getirisi öngörülmektedir.)	200	4.300.000	4.000.000	20.000
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Osmangazi Caddesi'nde Danışpak Residence'ta zemin katta yer alan 65 m ² brüt alanlı dükkan 475.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	65	475.000	450.000	6.923
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Masuk Sokak'ta yeni bir binanın zemin katta yer alan 52 m ² giriş, 58 m ² depo alanlı dükkan 700.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %7 Pazarlık payı bulunmaktadır. 2.000TL/aylık kira getirisi öngörülmektedir.)	71	700.000	650.000	9.112
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Ebubekir Caddesi'nde yeni bir binanın zemin katta yer alan 65 m ² giriş, 65 m ² depo alanlı dükkan 1.530.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %8 Pazarlık payı bulunmaktadır. 6.000TL/aylık kira getirisi öngörülmektedir.)	87	1.530.000	1.400.000	16.154
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Sevenler Caddesi'nde yeni bir binanın zemin katta yer alan 220 m ² giriş, 130 m ² depo alanlı dükkan 1.720.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %7 Pazarlık payı bulunmaktadır. 8.000TL/aylık kira getirisi öngörülmektedir.)	263	1.720.000	1.600.000	6.076
Örnek 7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Ebubekir Caddesi'nde yeni bir binanın zemin katta yer alan 75 m ² giriş, 65 m ² depo alanlı dükkan 397.500.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. 2.500TL/aylık kira getirisi öngörülmektedir.)	97	397.500	377.625	3.906
Örnek 8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Ebubekir Caddesi'nde yeni bir binanın zemin katta yer alan 25 m ² giriş, 25 m ² depo alanlı dükkan 260.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %12 Pazarlık payı bulunmaktadır. 1.000TL/aylık kira getirisi öngörülmektedir.)	33	260.000	230.000	6.900

*Bodrum alanları 1/3 oranında zemin indirim yapılarak brüt alana dahil edilmiştir.



Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede yer alan markalı konut projelerinde dükkan emsallerinin kısıtlı sayıda olsa bulunduğu,
- ✓ İncelenen projelerden **Egeboyu**, **Metrolife** ve **Muhit** projelerinde yer alan dükkanlar incelenmiştir.
- ✓ Pazar araştırması kapsamında incelenen Lavender projesinde bulunan dükkanlar hem konum hem de reklam kabiliyeti ve pazarlanabilirliği hususunda değerlemeye konu olan taşınmaza emsal temsil etmediği düşünüldüğü için inceleme dışında bırakılmıştır.
- ✓ Yakın çevrede binaların zemin katlarında yer alan yeni, natamam ve boş dükkanların sayısının yeterli sayıda olduğu,
- ✓ Tüm emsallerin boş durumda olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan boş satışa konu dükkanların m² satış bedellerinin **3.906,-TL/m² ile 20.000,-TL/m²** aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu nitelikli projelerde yer alan dükkanların m² satış bedellerinin ise 11.457,-TL/m² ile 20.000,-TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu mahalle bazında nitelikli projelerde yer alan satılık dükkan emsalleri incelenmiştir.

ÖZET TABLO									
Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Rezidans / Konut Sayısı	Mağaza Sayısı	DÜKKAN				
					Dükkan Tipleri	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)		ORTALAMA Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)	Not
						Minimum	Maksimum		
1	EGE BOYU	40.548	672	28	Farklı tiplerde ihtiyaca yönelik asmakath dükkanlar	17.280 ₺		17.280 ₺	2.EL
2	KÖYCEĞİZ	25.964	291	-	Yok	-	-	-	-
3	LAVENDER	43.000	535		-	-	-	-	-
4	METROLİFE	19.000	550	10.000 m ²	150 - 600 m ² arasında farklı tipler	16.667 ₺	20.000 ₺	18.333 ₺	Satış ofisi
5	MUHİT	18.316	217	12	127 m ² den başlayan alanlar	11.457 ₺	-	11.457 ₺	Satış ofisi
6	EVRE 2	28.469	378	7	Yok	-	-	-	-

İncelenen projelerde;

- ✓ Satış ofisinden satışları devam eden Metrollife ve Muhit projelerindeki dükkanların m² satış bedel aralığı **11.457 – 20.000,-TL/m²** seviyelerinde
- ✓ İnşaatı tamamlanmış ve yaşam başlamış Egeboyu dükkanların 2. el m² satış bedel ortalama **17.280,-TL/m²** seviyelerinde

değişkenlik göstermektedir.

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne, kullanım durumuna ve karma projede bulunma şerefiyesine göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ												
KRİTERLER	Yüzölçümü, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6	Örnek 7	Örnek 8	EGE BOYU	METROLİFE	MUHİT
YÜZÖLÇÜM (m ²)	100	307	200	65	71	87	263	97	33	200	600	127
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		1.660.000	4.300.000	475.000	700.000	1.530.000	1.720.000	397.500	260.000	3.456.000	10.000.000	1.455.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		5.413	21.500	7.308	9.813	17.654	6.532	4.112	7.800	17.280	16.667	11.457
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-10%	-7%	-5%	-7%	-15%	-7%	-5%	-12%	-15%	-25%	-15%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		5%	-10%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	-10%	10%	5%
REKLAM KABİLİYETİ		10%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	10%	15%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		5%	5%	10%	10%	5%	10%	5%	5%	0%	10%	15%
TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		6.515	22.150	9.115	12.547	20.302	8.362	5.140	9.594	12.960	17.500	13.748
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		12.539										

Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ticari birimlerin bir küçük çarşı gibi konumlanacağı hem site sakinlerine hem mahalle sakinlerine hizmet etmesi, firmanın prestiji ve proje değeri vb kriterler göz önünde bulundurulduğunda **ticari birimlerin** m² satış bedeli **~12.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde muhtemel geliştirilecek projede belirtilen konut ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin net m² alanlarına kendi ortak alanları ve genel ortak alanlar eklenerek satılabilir/kiralanabilir alanlar öngörülmüştür. Konu bağımsız bölümlerin fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KABULLER	
Satılabilir Dükkan Alan, m ³	9.394
Dükkan m ² Satış Bedeli, TL	12.500
Satılabilir Konut Alan, m ²	28.182
Konut m ² Satış Bedeli, TL	7.000
Maliyet Artış Oranı, %	12,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere, toplam satılabilir alan **37.576 m²** olup, fonksiyon bazlı dağılımı yukarıda tabloda sunulmuştur.

Proje maliyetlerinin her yıl %12, satış gelirlerinin ise %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan konut ve dükkânlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	08.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024	TOPLAM
Dükkan m ² Satış Bedeli TL	0	12.500	14.375	16.531	19.011	21.863	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	0%	0%	50%	50%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Dükkan Kapalı Alan, m ²	0	0	0	0	4.697	4.697	9.394
Yıllara Göre Dükkan Satış Geliri, TL	0	0	0	0	89.295.501	102.689.827	191.985.328
Konut m ² Satış Bedeli TL	0	7.000	8.050	9.258	10.646	12.243	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	5%	35%	25%	35%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Konut Kapalı Alan, m ²	0	0	1.409	9.864	7.046	9.864	28.182
Yıllara Göre Konut Satış Geliri, TL	0	0	11.343.398	91.314.356	75.008.221	120.763.236	298.429.212

Projede konumlanması planlanan

- ✓ Dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2022 yılında başlanacak olup, 2024 yılında satışların tamamlanacağı
- ✓ Konutların satışlarına ise proje inşa halindeyken 2021 yılında başlanacak olup, 2024 yılında satışların tamamlanacağı

varsayılmıştır. Projedeki konut ve dükkanların satışının 2024 yılında ~4 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

Finansal Varsayımlar

İndirgeme Oranı	17,0%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	13,70%
10 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	13,17%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	13,44%
Risk Prim Oranı, %	3,57%
Kupon Dönemi	6 Ay

08.12.2020 tarihinde, T.C. Hazinesi Devlet Tahvillerinden, 5 ve 10 yıllık vadeli getirileri dikkate alınmıştır.

Yukarıda yer alan veriler ve varsayımlar doğrultusunda oluşturulan Nakit Akış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

NAKİT AKIŞ PROJESİYONU						
YILLAR	08.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	0	89.295.501	102.689.827
PROJE KONUT SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	11.343.398	91.314.356	75.008.221	120.763.236
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	0	-76.286.445	-85.440.819	-47.846.859	0
NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA)	0	0	-64.943.047	5.873.537	116.456.864	223.453.063
İndirgeme Oranı	17,00%					
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	139.814.228					

Sonuç olarak 'Proje Geliştirme Yaklaşımı' doğrultusunda yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda **Projenin Net Bugünkü değeri 139.814.228,-TL** hesaplanmıştır.

Konu taşınmaz için takdir edilen değer; mevcut imar planı ve bölge ihtiyaçlarına göre muhtemel geliştirilecek projeye göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda belirlenecek değer de farklılaşabileceği dikkate alınmalıdır.

Konut ve mağaza kullanım fonksiyonlu olarak geliştirilmesi planlanan projede değerlendirme konusu taşınmazın, bölgedeki ekseri (%30-%35 aralığı) hasılat paylaşımına göre, arsa sahibi ve geliştirici hissesine düşen değerler aşağıdaki oranlara göre belirlenmiştir.

Hasılat Payı Oranı	
Arsa Sahibi	%30
Geliştirici	%70

Yukarıdaki tabloda belirtilen oranlar doğrultusunda hasılat paylaşımı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ARSA SAHİBİ NAKİT AKIŞ TABLOSU						
TARİH	8.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024
30%						
TOPLAM GELİRLER, TL	0	0	11.343.398	91.314.356	164.303.723	223.453.063
ARSA SAHİBİ GELİRLERİ, TL	0	0	3.403.019	27.394.307	49.291.117	67.035.919
ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	88.726.715					

GELİŞTİRİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU						
TARİH	8.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024
70%						
TOPLAM GELİRLER	0	0	11.343.398	91.314.356	164.303.723	223.453.063
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ	0	0	7.940.379	63.920.049	115.012.606	156.417.144
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	0	76.286.445	85.440.819	47.846.859	0
NET NAKİT AKIŞLARI	0	0	-68.346.067	-21.520.769	67.165.747	156.417.144
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	51.087.513					

Taşınmaz için geliştirilen Konut + Dükkan fonksiyonlu projenin yaklaşık net bugünkü değerinin %30'una denk gelen **88.726.715,-TL** değer, net **17.518,17m²** alana sahip parselin toplam arsa değeri olarak hesaplanmıştır. Bu durumda net arsanın m² birim değeri **5.065,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

7.4 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

Rapora konu taşınmaz 'arsa' nitelikli olup kiralamaya konu edilemediği için "Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı" doğrultusunda değer tespiti yapılamamıştır.

7.5 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak "**Konut + Ticari**" kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin Ve Verimli Kullanım" ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.6 Gayrimenkulün Kira Değerinin Tespiti

Rapora konu taşınmaz 'arsa' nitelikli olup, bölgede yapılan inceleme doğrultusunda boş arsalar için kira taleplerinin olmaması, En İyi Kullanımının mevcut imar koşulları doğrultusunda kiralamaya değil proje geliştirmeye elverişli olduğu nedenleri ile "Kira Değeri Tespiti" yöntemi kullanılmamıştır.

7.7 Gayrimenkulün Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, müşterek veya bölünmüş kısımları analiz yapılmamıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında; taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”ndan faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların mevcut imar durumu göz önünde bulundurulmuş ve “Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılarak arsa değerinin tespitine ikici bir yöntemle ulaşılmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

UDS’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması için olan konut, ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı doğrultusunda konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri

hesaplanmış, bölge hasılat paylaşım oranları da baz alınarak arsanın değeri ikinci bir yöntemle belirlenmiştir.

Farklı yöntemler sonucu 6770 ada, 2 parselin belirlenen toplam arsa değerleri aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	78.831.765 ₺
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı (Arsa Değeri)	88.726.715 ₺

Sonuç olarak,

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen arsa değerleri yukarıda sunulmuş olup,
- ✓ Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yaklaşımı ile belirlenen değer varsayımlara dayanması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda belirlenen değer piyasa değerini daha doğru yansıtacağı
- ✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda** taşınmazın arsa değerinin **78.831.765,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkul ile İlgili Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir yapı mevcut değildir.

8.4 Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin "**Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar**" başlıklı **22. Maddesinin** a) bendinde belirtildiği üzere "*Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan*

portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın GYO portföyünde “Arsa” olarak 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 taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

Belirlenmiştir.

8.6 Gayrimenkulün Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair inceleme yapılmış olup, konu taşınmazın 09.12.2016 tarih ve 29842 yevmiye numarası ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edildiği ve henüz 5. Yılıni doldurmadığı belirlenmiştir.

8.7 Gayrimenkul Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 parselde kayıtlı, Vakıf GYO mülkiyetinde olan 17.518,17 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır.

Sancaktepe Belediyesi yazılı imar durum yazısına göre; *Değerlemeye konu olan taşınmaz, 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup 6770 ada 2 numaralı parsel TAKS: 0.50, KAKS: 1.65, 6 kat yapılaşma koşullarında "Konut + Ticaret (T+K4) Alanı" olarak planlanmıştır.*

Mevcut durumda taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde boş durumda olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması için olan konut, ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı doğrultusunda konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmış, bölge hasılat paylaşım oranları da baz alınarak arsanın değeri ikinci bir yöntemle belirlenmiştir.

Farklı yöntemler sonucu 6770 ada, 2 parselin belirlenen toplam arsa değerleri aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	78.831.765 ₺
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı (Arsa Değeri)	88.726.715 ₺

Sonuç olarak,

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen arsa değerleri yukarıda sunulmuş olup,
- ✓ Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yaklaşımı ile belirlenen değer varsayımlara dayanması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda belirlenen değer piyasa değerini daha doğru yansıtacağı
- ✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda taşınmazın arsa değerinin 78.831.765,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 parselde kayıtlı, Vakıf GYO mülkiyetinde olan 17.518,17 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında; taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'ndan" faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların mevcut imar durumu göz önünde bulundurulmuş ve "Proje Geliştirme Yaklaşımı" kullanılarak arsa değerinin tespitine ikinci bir yöntemle ulaşılmıştır.

➤ **Değerleme konusu taşınmazın;**

- **KDV hariç** toplam arsa değeri **78.831.765,-TL**
- **KDV dahil** toplam arsa değeri **93.021.483,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU
Şehir Plancısı
SPK Lisans No: **407238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Taşınmaz Mahal Fotoğrafları
2. Tapu Örneği
3. Güncel Takyidat (Aktif – Pasif kayıt)
4. Sancaktepe Belediyesi İmar Durum Yazısı
5. Lisanslar – Mesleki Tecrübe Belgeleri
6. Değerleme Uzmanlarına Ait Özgeçmişler