

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ,
8085 ADA 36 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU
BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ'NDE YER ALAN
98 ADET BAĞIMSIZ BİRİMİN DEĞERLEME RAPORU**

KASIM 2020

2020_GalataProje_095



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	8
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	10
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	14
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ	14
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	17
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	20
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	20
4.8	GAYRİMENKULLER 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	21
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	21
4.10	GAYRİMENKULLERİN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	21
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	23
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	23
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	23
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	24
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	24
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	26
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	28
5.4	BÖLGE VERİLERİ	30
5.4.1	İstanbul İli	30
5.4.2	Sancaktepe İlçesi	31
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	32
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	32
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	38
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	38
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	38
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	40
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	40
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	40
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	40
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	41
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	41
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	41
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	42
7.3.2	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	60
7.4	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	64
7.5	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	64

7.6	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	65
7.7	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	65
8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	66
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	66
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	67
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	67
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	68
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	68
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	69
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	69
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	70
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	70
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	72

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	:	19.10.2020 / 2020S0075
Değerleme Tarihi	:	19.10.2020
Rapor Bitiş Tarihi	:	05.11.2020
Rapor Tarihi	:	06.11.2020
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_095
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.
98 adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	:	50.642.500,-TL (Ellimilyonaltıyüzkırkikibinbeşyüz-Türk Lirası)
98 adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Toplam Değeri	:	54.951.655,-TL (Ellidörtmilyondokuzyüzellibirbinaltyüzellibeş-Türk Lirası)
98 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait KDV Hariç Toplam Değeri	:	25.321.250,-TL (Yirmibeşmilyonüçyüzyirmibirbinikiyüzelli-Türk Lirası)
98 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait KDV Dahil Toplam Değeri	:	27.475.828,-TL (Yirmiyedimilyondörtüzyetmişbeşbinsekizyüzyirmisekiz-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, 8085 ada 36 parsel numaralı "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S Blok 16'şar Katlı P, T 2'şer Katlı U, V 1'er Katlı ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan Bizimtepe Aydos Projesi'nde konumlu 98 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının belirlenmesi ve piyasa satış değerinin 06.11.2020 tarihi itibarıyla tespitidir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Raporun Kapsamı	<p>İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel numaralı "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S Blok 16'şar Katlı P, T 2'şer Katlı U, V 1'er Katlı ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan Bizimtepe Aydos Projesi'nde konumlu 98 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değeri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.</p>
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. (1/2) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
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	19.10.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.9039 TL esas alınmıştır.
€/TL	19.10.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.2835 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, Kanuni Caddesi, Bizimtepe Aydos Projesi, Sancaktepe/İstanbul.

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

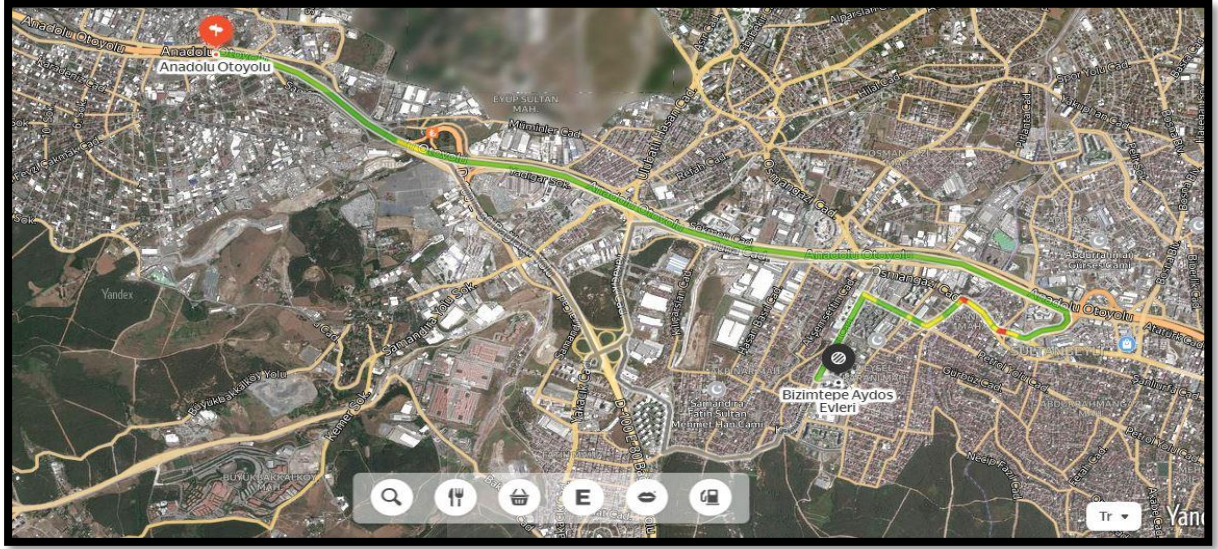
Taşınmazlar, Anadolu Otoyolu'na yakın konumda olup, erişe bilirliliği yüksek seviyededir. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları (otobüs, minibüs vb.) ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Taşınmazlara ulaşım için, Anadolu Otoyolu üzerinden Sultanbeyli istikametinde giderken Fatih Bulvarı güzergahına geçmek için sağ koldan devam edilir. Fatih Bulvarı üzerinden sola, Aslı Türk Caddesi'ne sapılarak Ulugazi Caddesi yönüne devam edilir. Bu caddeden sağa, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi üzerine dönülerek tekrar sağa, Kanuni Caddesi üzerine sapıldığında sağ tarafta konumlu Bizimtepe Aydos Projesine ulaşılmaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Anadolu Otoyolu	~ 1 km.
Şehir Merkezi	~ 3 km
D-100 Karayolu	~ 9,3 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 11 km.
Maltepe Sahil Parkı (Dolgu Alanı)	~ 14 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü (Eski Boğaziçi Köprüsü)	~ 24,3 km.



Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge, yakın çevresinde çok sayıda benzer nitelikte bitmiş veya yapımı devam eden konut ve karma projeleri yer almaktadır. Ayrıca Rings AVM ve Sitesi, Sinpaş Aydos Country Sitesi, Aydos Ormanı, Ertuğrulgazi Camii, Sancaktepe Mustafa Öncel Kültür ve Spor Merkezi, Sancaktepe Anadolu Lisesi, Sancaktepe Veysel Karani İlkokulu, Özel Bilfen Anaokulu, Nef Sancaktepe projesi, Resim İstanbul gibi büyük konut projeleri bulunmaktadır. Taşınmazların etrafında büyük konut projelerinin yanı sıra alt-orta gelir grubunun ikame ettiği konut dokusu da bulunmaktadır.



4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteriden temin edinilen bilgiler aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Sancaktepe
Mahallesi/Köyü	: Samandıra
Pafta No	: -
Ada No	: 8085
Parsel No	: 36
Yüzölçümü	: 95.221,84 m ²
Niteliği	: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S Blok 16'şar Katlı P, T 2'şer Katlı U, V 1'er Katlı ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
Cilt / Sayfa No	: 470/...
Malik	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)

BAĞIMSIZ BÖLÜM							
Sıra No	Blok/ Kat No	B.B. No	Nitelik	Cilt / Sayfa No.	Arsa Pay/Payda	Edinme Tarihi	Malik
1	BT-A41	41	Daire	470/46578	7924/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
2	BT-A49	49	11. Katta Odaları Olan Daire	470/46586	5671/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
3	BT-B12	12	Daire	471/46610	7454/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
4	BT-B19	19	Daire	471/46617	9378/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
5	BT-B54	54	Daire	471/46652	8037/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
6	BT-B61	61	Daire	471/46659	7623/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
7	BT-C09	09	Daire	471/46668	7454/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
8	BT-C17	17	Daire	471/46676	7805/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
9	BT-C48	48	Daire	472/46707	7707/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
10	BT-C58	58	Daire	472/46717	7877/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
11	BT-D12	12	Daire	472/46732	7728/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
12	BT-D22	22	5. Katta Odaları Olan Daire	472/46742	5827/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
13	BT-D29	29	Daire	472/46749	9955/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
14	BT-D34	34	Daire	472/46754	9616/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
15	BT-D40	40	9. Katta Odaları olan Daire	472/46760	5877/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
16	BT-D41	41	Daire	472/46761	8289/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)

17	BT-E29	29	Daire	473/46810	9955/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
18	BT-F59	59	Daire	474/46901	9544/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
19	BT-G19	19	Daire	474/46922	8921/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
20	BT-G33	33	Daire	474/46936	9368/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
21	BT-H03	03	Daire	474/46967	11723/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
22	BT-H06	06	Daire	474/46970	9102/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
23	BT-H12	12	Daire	474/46976	7517/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
24	BT-H33	33	Daire	475/46997	9694/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
25	BT-H45	45	Daire	475/47009	7630/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
26	BT-I37	37	Daire	475/47062	9654/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
27	BT-I42	42	Daire	475/47067	9726/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
28	BT-J01	01	Daire	475/47087	9181/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
29	BT-J52	52	Daire	476/47138	11083/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
30	BT-K02	02	Daire	476/47149	12721/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
31	BT-K04	04	Daire	476/47151	9258/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
32	BT-K20	20	Daire	476/47167	9334/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
33	BT-K25	25	Daire	476/47172	9334/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
34	BT-K59	59	Daire	477/47206	10522/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
35	BT-L05	05	Daire	477/47213	7484/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
36	BT-L45	45	Daire	477/47253	7714/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
37	BT-M06	06	Daire	477/47275	8513/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
38	BT-M22	22	5. Katta Odaları olan Daire	478/47291	5528/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
39	BT-M25	25	Daire	478/47294	8663/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
40	BT-M33	33	Daire	478/47302	9153/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
41	BT-M37	37	Daire	478/47306	8950/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
42	BT-M43	43	Daire	478/47312	9133/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
43	BT-N03	03	Daire	478/47333	12721/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
44	BT-N06	06	Daire	478/47336	8486/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
45	BT-N52	52	Daire	478/47382	10809/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
46	BT-O02	02	Daire	479/47393	12434/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)

47	BT-O22	22	5. Katta Odaları olan Daire	479/47413	6046/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
48	BT-O30	30	Daire	479/47421	8388/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
49	BT-O43	43	Daire	479/47434	9255/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
50	BT-R07	07	Daire	479/47459	8573/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
51	BT-S46	46	Daire	480/47559	10933/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
52	BT-T01	1	Dükkan	480/47575	9299/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
53	BT-T02	2	Dükkan	480/47576	9844/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
54	BT-T03	3	Dükkan	480/47577	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
55	BT-T04	4	Dükkan	480/47578	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
56	BT-T05	5	Dükkan	480/47579	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
57	BT-T06	6	Dükkan	480/47580	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
58	BT-T07	7	Dükkan	480/47581	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
59	BT-T08	8	Dükkan	480/47582	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
60	BT-T09	9	Dükkan	480/47583	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
61	BT-T10	10	Dükkan	480/47584	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
62	BT-T11	11	Dükkan	480/47585	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
63	BT-T12	12	Dükkan	480/47586	9817/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
64	BT-T13	13	Dükkan	480/47587	7423/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
65	BT-T14	14	Dükkan	481/47588	7423/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
66	BT-T15	15	Dükkan	481/47589	4940/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
67	BT-T16	16	Dükkan	481/47590	7667/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
68	BT-T17	17	Dükkan	481/47591	14413/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
69	BT-T18	18	Dükkan	481/47592	10413/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
70	BT-T19	19	Dükkan	481/47593	11008/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
71	BT-T20	20	Dükkan	481/47594	11082/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
72	BT-T21	21	Dükkan	481/47595	5625/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
73	BT-T22	22	Dükkan	481/47596	9902/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
74	BT-T23	23	Dükkan	481/47597	20448/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
75	BT-T24	24	Dükkan	481/47598	14660/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
76	BT-T25	25	Dükkan	481/47599	10805/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)

77	BT-T26	26	Dükkan	481/47600	10879/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
78	BT-T27	27	Dükkan	481/47601	3057/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
79	BT-T28	28	Dükkan	481/47602	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
80	BT-T29	29	Dükkan	481/47603	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
81	BT-T30	30	Dükkan	481/47604	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
82	BT-T31	31	Dükkan	481/47605	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
83	BT-T32	32	Dükkan	481/47606	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
84	BT-T33	33	Dükkan	481/47607	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
85	BT-T34	34	Dükkan	481/47608	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
86	BT-T35	35	Dükkan	481/47609	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
87	BT-T36	36	Dükkan	481/47610	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
88	BT-T37	37	Dükkan	481/47611	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
89	BT-T38	38	Dükkan	481/47612	2706/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
90	BT-T39	39	Dükkan	481/47613	2907/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
91	BT-T40	40	Dükkan	481/47614	3009/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
92	BT-T41	41	Dükkan	481/47615	2805/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
93	BT-T42	42	Dükkan	481/47616	2805/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
94	BT-T43	43	Dükkan	481/47617	2805/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
95	BT-T44	44	Dükkan	481/47618	2900/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
96	BT-T1	1	Kreş	481/47619	57230/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
97	BT-T2	2	Kreş	481/47620	19265/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)
98	BT-T3	3	Kreş	481/47621	23173/9522184	27.06.2018	Vakıf GYO (1/2) Halk GYO(1/2)

*K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü takbis sistemi üzerinden 21.10.2020 tarihinde, saat 10:10'da alınan takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Tüm taşınmazlara ait belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Bütün Bağımsız Bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar;

- ✓ 27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye no ile "22.06.2018 tarihli yönetim planı"
- ✓ 24.04.2019 tarih ve 10542 yevmiye no ile "kat mülkiyetine çevrilmiştir."

Şerh;

- ✓ 22.06.2018 tarih ve 15908 yevmiye no ile "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi" (4910-4911-4912-4913-4914 Nolu Trafo merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) şerhi vardır.

K Blok 59 Nolu Bağımsız bölüm;

Şerhler;

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 413.000 TL (Kurum: Rüstem Erdoğan: Mehmet Oğlu) (Yev: 20218 Tarih: 16.08.2019)

M Blok 43 Nolu Bağımsız bölüm;

Şerhler;

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 756.000 TL (Kurum: Melik Güç: Mehmet Oğlu) (Yev: 26295 Tarih: 17.10.2018)

K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Değerlemeye konu olan İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra mahallesinde 8085 ada 36 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne 19.10.2020 tarih ve E.2020-50395 sayılı dilekçemiz ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan 28.10.2020 tarih, E-80059122-155.99-31592 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- ✓ Değerlemeye konu olan taşınmaz; 15.02.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup 8085 ada 36 numaralı parsel KAKS: 1,00, TAKS: 0,40, 4 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", kısmen Enerji Nakil Hattı Altında kalmakta olarak planlanmıştır.



T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-80059122-115.99-31592
Konu : İmar Durumu Hk.

28/10/2020

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

İlgi : 19.10.2020 tarihli ve 2020-50305 sayılı dilekçeniz

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

Bilgilerinize arz ederim.

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

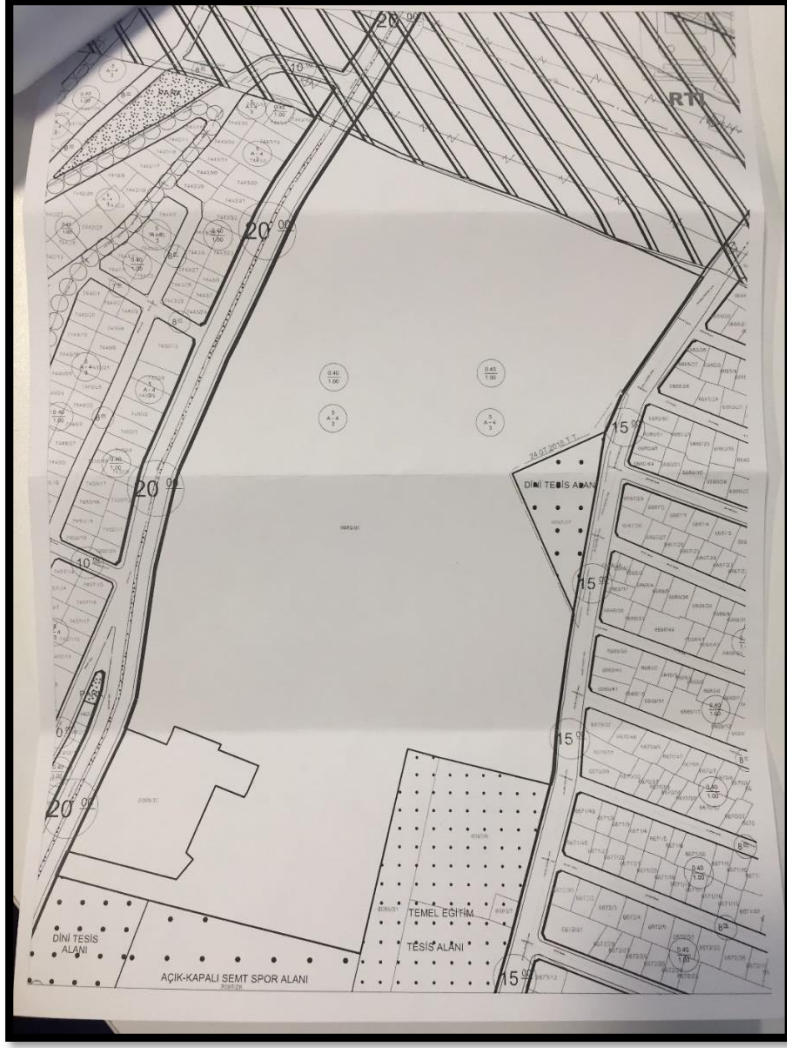
Ek: Plan Örneği

Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır
02/10/20
Hande KIBICI
Personel

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (TM/+tf-j57STA-AqCRop-V1KLYH-bYErK6jY) kodunu yazınız.

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>

Bilgi için: Meral SİMAVI
Belediye İşçisi
Telefon No:



✓ Plan notlarına göre;

- **İmar Hakkı Transferi:** Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılmaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
- Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir.

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

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

4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nden ve müşteriden temin edilen 8085 ada 36 parselde ait düzenlenmiş mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda sunulmuştur. Belgeler ekler bölümünde yer almaktadır.

Mimari Projeler:

- 15.09.2015 onay tarihli kat irtifakına esas Mimari Proje

Yapı Ruhsatları

- ✓ A Blok için,
 - 04.11.2015 tarih 1120598-13605 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336699-14570 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ B Blok için,
 - 04.11.2015 tarih 1120606-13606 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-13.597,25-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336704-14572 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-13.597,25)
- ✓ C Blok için,
 - 04.11.2015 tarih 1120612-13607 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336705-14573 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ D Blok için,
 - 04.11.2015 tarih 1120616-13608 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336708-14574 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)

- ✓ **E Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120620-13609 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-13.216,72 IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336709-14575 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-13.216,72)
- ✓ **F Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120621-13610 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336711-14576 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ **G Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120623-13611 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336714-14577 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ **H Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120625-13612 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-13.655,60 IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336715-14578 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-13.655,60)
- ✓ **I Blok için,**
 - 06.11.2015 tarih 1121752-13716 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-13.597,25 IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336717-14579 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-13.597,25)
- ✓ **J Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120626-13613 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336720-14580 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ **K Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120629-13614 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336721-14581 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ **L Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120631-13615 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336722-14582 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ **M Blok için,**
 - 06.11.2015 tarih 1121771-13719 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (39 Adet Mesken-10.339,47 IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336727-14584 sayılı Kat İlavesi Ruhsatı (61 Adet Mesken-13.216,72)
- ✓ **N Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120632-13616 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336729-14585 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ **O Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120633-13617 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336732-14586 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ **P Blok için,**
 - 06.11.2015 tarih 1121717-13707 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (1 Adet Spor-3.287,24 - IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336737-14588 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (1 Adet Spor-3.287,24 -IVA)
- ✓ **R Blok için,**
 - 04.11.2015 tarih 1120636-13618 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-13.597,25 IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336740-14589 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-13.597,25)
- ✓ **S Blok için,**
 - 06.11.2015 tarih 1121733-13713 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı(61 Adet Mesken-12.546,82-IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336745-14590 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (61 Adet Mesken-12.546,82)
- ✓ **T Blok için,**
 - 06.11.2015 tarih 1121740-13714 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (1 adet Okul, Üniversite, Araştırma- 484,72 - IVA)
 - 29.12.2016 tarih 1336750-14593 sayılı Kat İlavesi Ruhsatı (3 adet Okul, Üniversite, Araştırma- 981,34 - IVA)

- ✓ **U Blok için,**
 - 06.11.2015 tarih 1121765-13718 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (5 adet Kapıcı Dairesi-199,52 - IIIA)
 - 29.12.2016 tarih 1336747-14591 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (5 adet Kapıcı Dairesi-199,52 - IIIA)
- ✓ **V Blok için,**
 - 06.11.2015 tarih 1121748-13715 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (4 adet Kapıcı Dairesi-185,60 - IIIA)
 - 29.12.2016 tarih 1336748-14592 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı (4 adet Kapıcı Dairesi-185,60 -III A)
- ✓ **Ticaret Blok için,**
 - 06.11.2015 tarih 1121726-13711 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (26 adet İşyeri- 3.764,59- IVB)
 - 29.12.2016 tarih 1336702-14571 sayılı Kat ilavesi Ruhsatı (44 adet İşyeri- 5.222,99- IVB)

Yapı Kullanım İzin Belgeleri

- ✓ **A Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11756 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² - TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **B Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11772 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 6.552,03 m² - TOPLAM 13.597,25 m²
- ✓ **C Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11790 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² - TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **D Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11796 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² - TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **E Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11812 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 6.171,50 m² - TOPLAM 13.216,72 m²
- ✓ **F Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11825 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² - TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **G Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11834 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² -TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **H Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11842 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 6.610,38 m² - TOPLAM 13. 655,60m²
- ✓ **I Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11844 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 6.552,03 m² - TOPLAM 13.597,25 m²
- ✓ **J Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11852 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² - TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **K Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11855 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² - TOPLAM 12.546,82 m²

- ✓ **L Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11856 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² - TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **M Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11860 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 8.026,45 m² + Ortak Alan 5.190,27 m² -TOPLAM 13.216,72 m²
- ✓ **N Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11867 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² - TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **O Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11873 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² -TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **P Blok için,**
 - 12.02.2019 tarih 2019/11756 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 1 Spor 3.287,24 m²
- ✓ **R Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11892 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 6.552,03 m² -TOPLAM 13.597,25 m²
- ✓ **S Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11895 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 61 Mesken 7.045,22 m² + Ortak Alan 5.501,60 m² -TOPLAM 12.546,82 m²
- ✓ **T Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11901 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 3 Okul, Üniversite, Araştırma 969,74 m² + Ortak Alan 11,60m² -TOPLAM 981,34 m²
- ✓ **U Blok için,**
 - 12.02.2019 tarih 2019/11756 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 5 Kapıcı Dairesi - TOPLAM 199,52 m²
- ✓ **V Blok için,**
 - 12.02.2019 tarih 2019/11756 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 4 Kapıcı Dairesi - TOPLAM 185,60 m²
- ✓ **Ticaret Blok için,**
 - 8.02.2019 tarih 2019/11917 sayılı Tadilat Ruhsatına Esas – 44 Ofis ve İşyeri 1.813,14 m² + Ortak Alan 3.409,85m² - TOPLAM 5.222,99 m²

4.6 Gayrimenkuller için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında yapı kullanma izin belgelerinin tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu olan 8085 Ada, 36 parseldeki söz konusu taşınmazlar, paylı mülkiyet ile Vakıf GYO ve Halk GYO adına kayıtlıdır.

Ayrıca K Blok 59 ve M Blok 43 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmaktadır. Konu taşınmazların Satış Vaadi Sözleşmesi ile satışının yapıldığı takyidat belgesinden anlaşılmıştır. (Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.) Detayları raporun ilgili bölümlerinde açıklanmıştır. Diğer taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkuller 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 taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde;

- ✓ 27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.
- ✓ 24.04.2019 tarih 10542 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti kurularak ana gayrimenkul vasfı "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S Blok 16'şar Katlı P, T 2'şer Katlı U, V 1'er Katlı ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" olarak cins değişikliği yapılmıştır.
- ✓ 27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye no 22.06.2018 tarihli yönetim planı beyanı bulunmaktadır.
- ✓ 08.08.2018 tarih ve 20522 yevmiye no ile Rıhtım Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine "cins değişikliği işlemleri için harç tahsil edilmiştir." beyanı terkin edilmiştir.
- ✓ 22.06.2018 tarih ve 15908 yevmiye no ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4910-4911 4912-4913-4914 Nolu Trafo" merkezi ve kablo geçiş yeri)" beyanı ile

Tapuya tescil edilmiştir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemelere göre;

- ✓ Proje bünyesinde yer alan tüm blokların 29.12.2016 onay tarihli tadilat ruhsatları ile 08.02.2019 onay tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Ruhsat ve İskanlara ilişkin detaylı bilgiler "4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler" başlığında yer almaktadır.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimleri Şerifali Mahallesi Hendem Cad. No: 31 İç Kapı No: 13 Ümraniye/İstanbul adresinde konumlu **İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş.** tarafından yapılmaktadır.

4.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgeleri aşağıda listelenmiş olup belgeleri raporun ek'ler bölümünde bulunmaktadır.

BLOK	BELGE NO	VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	PERFORMANS SINIFI	EMİSYON SINIFI
A	Y2234105F77A7	1.08.2018	1.08.2028	B	B
B	Y2234FB30DBAB	1.08.2018	1.08.2028	B	B
C	Y2234E2149835	1.08.2018	1.08.2028	B	B
D	Y223467469162	1.08.2018	1.08.2028	B	B
E	Y22343DF6F44A	1.08.2018	1.08.2028	B	B
F	Y223437E1C329	1.08.2018	1.08.2028	B	B
G	Y22344F1519F2	1.08.2018	1.08.2028	B	B
H	Y223433138C1A	1.08.2018	1.08.2028	B	B
I	Y2234BD97980E	1.08.2018	1.08.2028	B	B
J	Y223483BADF70	1.08.2018	1.08.2028	B	B
K	Y22344D264209	1.08.2018	1.08.2028	B	B
L	Y223467BFBC20	1.08.2018	1.08.2028	B	B
M	Y223498E7BD73	1.08.2018	1.08.2028	B	B
N	Y223452ABDA04	1.08.2018	1.08.2028	B	B
O	Y22349C8B1112	1.08.2018	1.08.2028	B	B
P	Y24346EF99FE5	1.08.2018	1.08.2028	B	B
R	Y22349E884E3E	1.08.2018	1.08.2028	B	B
S	Y223476C7C6EC	1.08.2018	1.08.2028	B	B
T	Y2434ACD2C408	1.08.2018	1.08.2028	B	B
U	Y2234C11B32B2	1.08.2018	1.08.2028	B	B
V	Y22343531766C	1.08.2018	1.08.2028	B	B
TİCARET	Y2434C49D6C84	1.08.2018	1.08.2028	B	B

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Nisan 2020 sayısını "Büyük Tecrit" başlığı ile yayımlanmıştır. Raporunda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için %3,3'ten %- 3'e, 2021 için %3,4'ten %5,8'e revize edildiği belirtilmiştir. Raporunda, bu sağlık krizinin ekonomik faaliyet üzerinden ciddi bir etkisi olduğu vurgulanarak, "Salgının bir sonucu olarak küresel ekonominin 2020'de %3 oranında sert bir şekilde küçülmesi öngörülmüş, bu 2008-2009 finansal krizinden çok daha kötü." değerlendirilmesinde bulunulmuştur.

Salgının 2020 yılının ikinci yarısında azaldığı ve salgına karşı alınan önlemlerin kademeli olarak kaldırıldığına ilişkin senaryo dikkate alındığında küresel ekonominin toparlanacağına dikkat çekilerek, politika desteklerinin yardımıyla ekonomik faaliyetin normalleşmesi halinde 2021'de %5,8'lik bir büyüme beklendiği aktarılmıştır.

Raporunda, küresel büyüme tahminlerine yönelik büyük bir belirsizlik olduğu belirtilerek, "Birçok ülke, sağlık şoku, iç ekonomik aksamalar, düşen dış talep, sermaye akışının tersine dönmesi ve emtia fiyatlarının çöküşünden oluşan çok katmanlı bir krizle karşı karşıya. Daha kötü bir sonuca dair riskler de baskın bulunuyor." ifadesi kullanılmıştır.

IMF'nin raporuna göre, ABD için büyüme tahmini 2020'de %2'den %- 5,9'a düşürülürken, 2021 yılı için %1,7'den %4,7'ye yükseltilmiştir.

Avro Bölgesi için büyüme beklentisi de 2020'de %1,3'ten %- 7,5'e çekilirken, 2021'de %1,4'ten %4,7'ye çıkarılmıştır.

Avrupa'nın önde gelen ekonomilerinden Almanya'nın büyüme tahmini bu yıl %1,1'den % -7'ye düşürülürken, 2021'de %1,4'ten %5,2'ye yükseltilmiştir. Avrupa'da Kovid-19 salgınından en çok etkilenen İtalya'nın ise bu yıla ilişkin ekonomik büyüme tahmini %0,5'ten %- 9,1'e çekilirken, 2021'de %0,7'den %4,8'e çıkarılmıştır.

İngiltere için 2020 büyüme tahmini %1,4'ten %- 6,5'e düşürülürken, 2021 beklentisi %1,5'ten %4'e yükseltilmiştir.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin büyüme tahmini ise 2020'de %,4'ten % -1'e çekilirken, 2021'de %4,6'dan %6,6'ya çıkarılmıştır.

Kovid-19 salgınının ortaya çıktığı Çin'de de bu yıla ilişkin ekonomik büyüme beklentisi %6'dan %1,2'ye düşürülürken, 2021'de %5,8'den %9,2'ye yükseltilmiştir.

Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %5 daralacağı, 2021'de %5 büyüyeceği öngörülmüştür. Türkiye için enflasyon tahmini de bu yıl ve gelecek yıl için %12 olarak belirlenmiştir. Ülkedeki işsizlik oranının ise bu yıl %17,2, gelecek yıl %15,6 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.¹

¹(<http://www.mahfiogilmez.com/2019/04/dunyann-ve-turkiyenin-ekonomik-gorunumu.html>)
(<https://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-47893212>)

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Küresel büyümede süregelen yavaşlama 2019 yılı son çeyreğinde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde eşanlı olarak devam ederken, küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlikler son dönemde bir miktar azalmakla birlikte önemini korumuştur. ABD-Çin arasındaki ticaret anlaşmazlıklarının giderilmesine yönelik olumlu gelişmeler; Brexit sürecine ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel para politikalarının büyümeyi destekleyici yönde olması küresel iktisadi faaliyete ilişkin beklentileri olumlu yönde etkilemiştir. Ancak, Orta Doğu ve Kuzey Afrika kaynaklı jeopolitik gerilimlerin Ocak ayıyla birlikte şiddetlenmesi, bazı gelişmekte olan ülkelerde yaşanan toplumsal olaylar, güney yarıküredeki kuraklık ve son günlerde Çin’de başlayan salgın hastalığa ilişkin gelişmeler küresel ekonomik aktivite üzerindeki aşağı yönlü riskler olarak öne çıkmıştır. Bu doğrultuda, gelişmiş ülkelerde büyüme görünümünün önümüzdeki dönemde bir miktar olumluya dönmesi beklenmekle birlikte, ülkelere özgü kırılganlıklar GOÜ (Gelişmekte Olan Ülkeler)’lerde büyüme görünümü üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir.

Ekonomik güven endeksi Nisan ayında 51,3 iken, Mayıs ayında %20,4 oranında artarak 61,7 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, tüketici, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Tüketici güven endeksi bir önceki aya göre Mayıs ayında %8,5 oranında artarak 59,5 değerini, reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre %18,0 oranında artarak 73,5 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %10,8 oranında artarak 51,1 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %5,0 oranında artarak 79,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %31,1 oranında artarak 58,5 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Nisan	Mayıs	Nisan	Mayıs
Ekonomik güven endeksi	51,3	61,7	-44,1	20,4
Tüketici güven endeksi	54,9	59,5	-5,8	8,5
Reel kesim güven endeksi	62,3	73,5	-36,8	18,0
Hizmet sektörü güven endeksi	46,1	51,1	-50,1	10,8
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	75,2	79,0	-26,0	5,0
İnşaat sektörü güven endeksi	44,7	58,5	-42,2	31,1

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

Dünya Bankası’nın İlkbahar 2020 Avrupa ve Orta Asya Ekonomik Güncelleme raporunda Türkiye’nin 2020’de yüzde 0,5, 2021 ve 2022 yıllarında ise %4 büyüme kaydedeceği öngörüsüne yer verildi.

Raporda, Türkiye’de enflasyonun bu yılın sonunda yüzde 11, gelecek yılın sonunda yüzde 9, 2022 yılında ise yüzde 8,5 seviyesinde olmasının beklendiği belirtildi.

² <http://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33929>

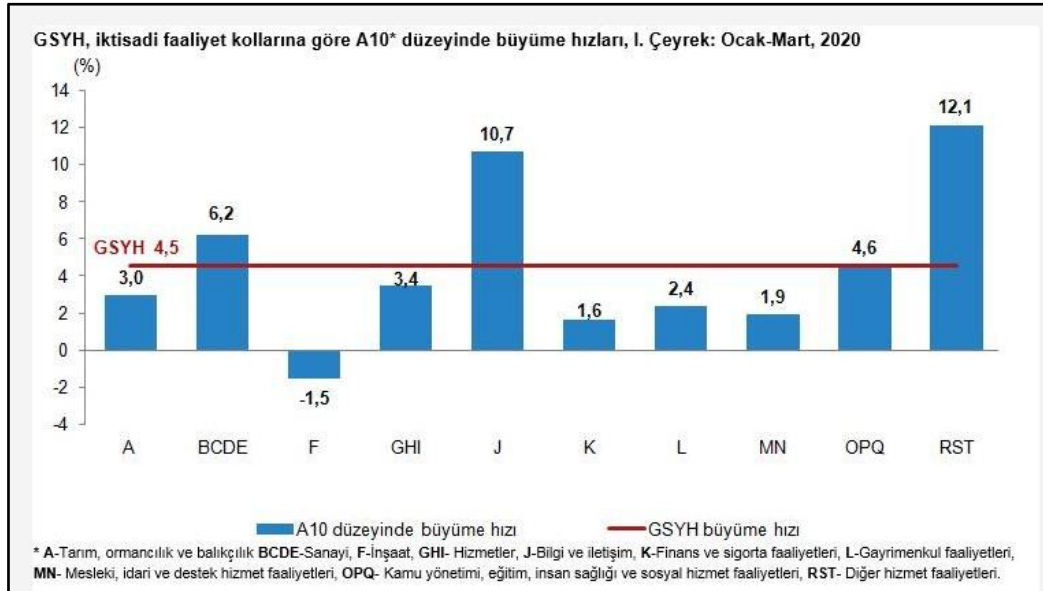
Dünya Bankası raporunda, Türkiye’de cari açığın GSYH’ye oranının 2020’de %2, 2021’de %3,2, 2022’de +3,4 olarak gerçekleşmesinin öngörüldüğü ifade edildi.

Türkiye’nin geçen yıl özel tüketimdeki ivmelenme ile pozitif bir büyüme kaydettiği ifade edilen raporda, yeni tip koronavirüs (Kovid-19) salgınının büyümede istikrarı ve hanehalkının gelir beklentilerini tehlikeye düşürdüğü öngörüldü.

Raporda, Kovid-19 salgınının kötüleşmesini ve devam eden jeopolitik gerilimleri Türk ekonomisi için büyük riskler olarak sıralanırken, düşük petrol fiyatlarının ülkenin ithalat faturasındaki düşüşü destekleyeceği belirtildi.³

TÜİK tarafından yapılan açıklamalardan görüldüğü üzere; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 artmıştır. Türkiye ekonomisinde geçtiğimiz yılın ikinci yarısında izlenen toparlanma eğilimi bu yılın ilk çeyreğinde güç kaybederek de olsa sürdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla koronavirüs salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması büyüme oranının piyasa beklentilerinin altında kalmasında belirleyici oldu. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre yılın ilk çeyreğinde geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %4,5 büyüdü.

GSYH’yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azaldı.



İlk çeyrek büyümesinin öngörülerin altında kalması ikinci çeyrekte Covid-19 salgının etkisine ilişkin karamsar beklentileri destekledi. Bu paralelde, yıllık daralmanın ikinci çeyrekte çift haneli oranlarda gerçekleşebileceği tahmin ediliyor. Yılın ikinci yarısında ise ekonomik aktiviteyi destekleyici yönde alınan önlemlerin ve normalleşme adımlarının etkisiyle büyümenin toparlanma kaydettirmesini bekliyoruz. Olumsuz dış talep koşullarına karşılık petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarındaki düşüş

³ <https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/dunya-bankasi-turkiye-nin-2020-de-yuzde-0-5-buyumesini-bekliyor/1798472>

net ihracat performansı üzerindeki risklerin görece dengeli olabileceği sinyali veriyor. Bütün dünyada kısıtlayıcı tedbirlerin gevşetilmeye başlanması ve salgının seyrine ilişkin belirsizliklerin sürmesi yurt içinde de önümüzdeki dönemde iktisadi faaliyeti etkileyebilecek önemli faktörler olacaktır.⁴

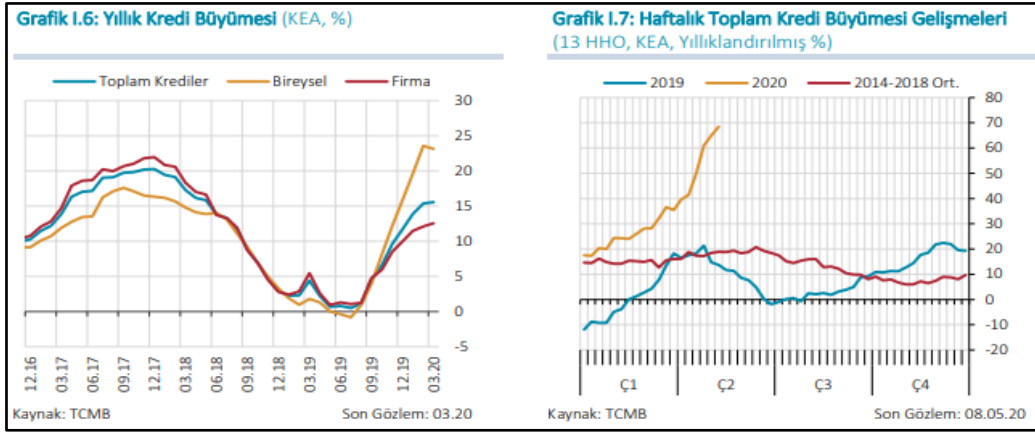
5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

İktisadi faaliyetin 2020 yılı Mart ayı ortasına kadar gücünü koruması, gerileyen kredi faizleri ve destekleyici likidite koşulları kredi büyümesindeki artışta belirleyici olmuştur. Bu dönemde, büyüme oranlarındaki artış, bireysel kredilerde firma kredilerine kıyasla daha yüksek gerçekleşirken, kamu bankaları öncülüğündeki kredi genişlemesine özel bankalar da katılmıştır. Tüketim harcamalarındaki güçlü seyir, istihdam piyasasındaki toparlanma ve düşük faiz oranları ihtiyaç kredileri başta olmak üzere bireysel kredi talebini önemli ölçüde artırmıştır. Nitekim bu gelişmelerin büyüme kompozisyonu, cari denge ve enflasyon üzerindeki etkilerini dengelemek amacıyla, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından 7 Mart 2020 tarihinde yapılan zorunlu karşılık (ZK) düzenlemesi ile kredi arzının tüketimden ziyade üretim ve verimlilik odaklı sektörlerle yönlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede, selektif sektörlerle kullanılan kredilerin teşvikten yararlanma kriterlerindeki rolü artırılmıştır.

Kredilerde 2019 yılının son çeyreğinden itibaren bireysel kredilerle başlayan toparlanma, son dönemde TL cinsi ticari krediler öncülüğünde sürmektedir. 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren firmaların artan işletme sermayesi ihtiyacı ve ihtiyati likidite saikiyle oluşan güçlü ticari kredi talebine karşın; sosyal izolasyon süreci, artan belirsizlikler ve zaruri ihtiyaçlara odaklanan harcamalar, hane halkının kredi talebini nispeten zayıflatmıştır. TCMB tarafından alınan tedbirlerin yanında, Hazine destekli Kredi Garanti Fonu (KGF) kefaletli kredi paketlerinin de etkisiyle kredi büyümesi, kamu bankaları öncülüğünde, sektörler ve firma ölçekleri bazında yayılarak sürmüştür.

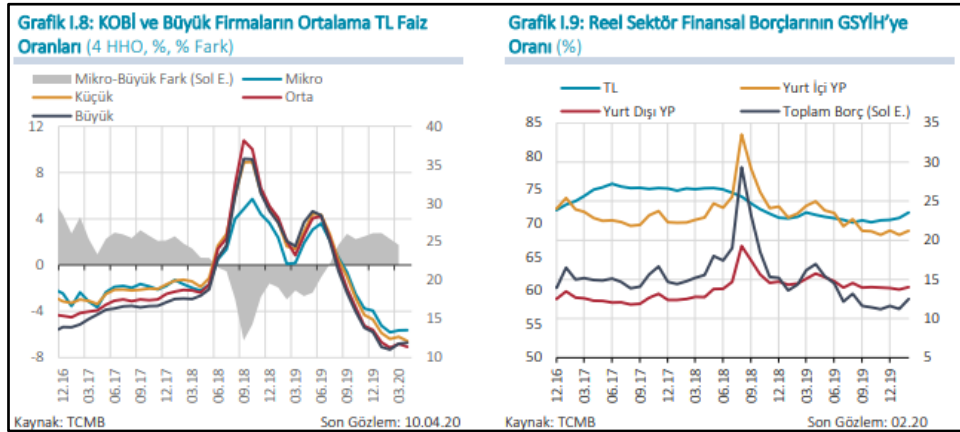
2020 yılı Mart ayının ikinci yarısından itibaren koronavirüs salgını iktisadi faaliyet görünümünü pek çok farklı kanaldan etkilerken, özel sektörün finansmana erişimi üzerinde de baskı oluşturmuştur. Üretim faaliyeti ve tüketim eğiliminin zayıflaması, küresel ticaret ağları ve tedarik zincirinin hasar görmesi, finansal koşullardaki gevşemenin duraklaması ve risk algılamalarının artması kredi kanalı üzerinde risk oluşturmuştur. Ancak bankacılık sektörünün sağlam likidite ve sermaye yapısına ek olarak kamu otoriteleri tarafından alınan zamanlı önlemler, özel sektörün finansmana erişimini kolaylaştırmıştır. TCMB tarafından atılan kapsamlı likidite adımları ve yapılan faiz indirimleri, salgının finansal koşullara olumsuz etkilerini sınırlamış, borçlanma maliyetleri gerilemiştir. Nitekim, yüksek frekanslı göstergeler, 2020 yılı Mart ayından itibaren alınan önlemlerin kredi kanalını desteklediğini ve firmaların nakit ihtiyacı artışı ile ihtiyati likidite talebi kaynaklı kredi büyümesinin hızlandığını göstermektedir. Dönemsel olarak hızlanan kredi artışının, ekonomideki nakit akışının olağan seyrine dönmeye başlaması ile birlikte önümüzdeki dönemde normalleşmesi öngörülmektedir.

⁴ https://ekonomi.isbank.com.tr/contentmanagement/Documents/tr08_buyume/2020/GSYH_2020Q1.pdf



TL ticari kredi faiz oranlarındaki düşük seyir, firma ölçeklerinde genele yayılan ticari kredi büyümesini desteklemektedir. TL kredi faizlerindeki düşüş eğilimi mevcut Rapor döneminde devam ederken, küresel risk iştahındaki bozulmayla birlikte ortalama faizler 2020 yılı Mart ayında sınırlı miktarda yükselmiştir. Yüksek frekanslı güncel verilere göre, TCMB faiz indirimleri ve likidite destekleri ile Hazine destekli KGF kefaletli kredi hacminin artması sonucu TL kredi faizlerinde son dönemde bir miktar düşüş görülmüştür.

Reel sektörün toplam finansal borçluluk oranında 2019 yılı ikinci çeyreğinde başlayan gerileme, mevcut Rapor döneminde de devam etmiş, toplam finansal borçlarının Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYİH) oranı 2020 yılı Şubat ayı itibarıyla %59 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevcut Rapor döneminde, iktisadi faaliyetlerdeki canlanma ve reel sektör firmalarının yabancı para (YP) borçlanmasında süregelen azalma sonucu firmaların toplam YP borçlarının GSYİH'ye oranındaki düşüş eğilimi devam etmiş ve 2015 yılı ilk çeyrek seviyelerine yakınsamıştır. Bu dönemde TL cinsi borçların GSYİH'ye oranı ise, kredi talebindeki artışın etkileriyle 2020 yılı Şubat ayı itibarıyla bir miktar yükselmiştir. TCMB'nin, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde başlayan politika faiz oranı indirimlerinin yanı sıra, kredi mekanizmasının işlerliğinin ve iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın desteklenmesi amacıyla uygulanmaya başlanan kredi büyümesi ile ilişkilendirilmiş ZK politikaları da TL firma kredilerindeki canlanmaya katkı vermiştir. Koronavirüs salgını sonucu yavaşlayan iktisadi faaliyetin desteklenmesi ve kredi piyasasının işlerliğini korumak amacıyla uygulanan parasal ve mali tedbirlerin, başta mal ve hizmet ihracatçısı küçük ve orta büyüklükteki işletmeler (KOBİ) olmak üzere genele yaygın olarak reel kesim firmalarının kredi ve nakit akışlarındaki olumsuz etkileri azaltacağı değerlendirilmektedir.⁵



⁵ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/c8e5e6c1-307f-4c37-87c2-a76e89dc66c5/Tam+Metin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-c8e5e6c1-307f-4c37-87c2-a76e89dc66c5-n9vlEZv>

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.

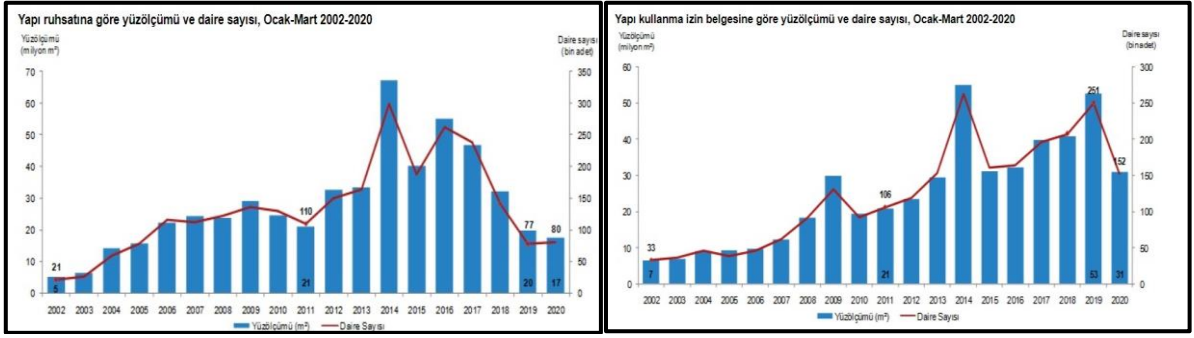
Sektör, 2018 Ç2 - 2019 Ç2 döneminde ortalama %9 küçülmüş olup, 2020 yılı ile birlikte yeniden başlaması beklenen büyüme trendine yükselişe cevap vermesi beklenmektedir.

Öte yandan, sektörün GSYH içinden aldığı paydaki dalgalanma devam etmektedir. Sektör, 2018 yılında GSYH içinden aldığı pay %7,2, 2019 yılında GSYH içinden aldığı pay %5,4 şeklinde gerçekleşmiştir. 2020 yılı ilk çeyreği incelendiğinde GSYH içinden aldığı pay %5,5 seviyelerindedir.

İktisadi faaliyet kolları Kind of economic activity (NACE Rev.2)	Yıl Year	GSYH içindeki pay (%)						Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)				
		Yıllık Annual	Çeyrek				Yıllık Annual	Çeyrek				
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
BCDE- Sanayi BCDE- Industry	2018	22,3	22,2	21,9	21,5	23,6	29,3	24,0	27,3	37,8	27,7	
	2019	22,3	23,5	23,4	20,7	21,9	14,9	23,5	23,0	7,5	8,7	
	2020		23,4					15,7				
C- İmalat sanayi C- Manufacturing	2018	19,0	19,0	18,8	18,4	20,0	29,6	25,6	27,5	38,7	26,7	
	2019	19,0	20,0	20,1	17,5	18,5	14,4	23,0	22,7	6,6	8,3	
	2020		19,9					15,3				
F- İnşaat F- Construction	2018	7,2	7,9	8,4	6,4	6,3	0,4	23,1	11,4	-10,7	-14,0	
	2019	5,4	6,0	5,4	4,9	5,5	-13,2	-10,6	-26,9	-14,8	2,0	
	2020		5,5					5,4				
GHI- Hizmetler GHI- Services	2018	23,4	22,6	23,0	23,7	24,1	25,8	24,7	26,0	32,5	20,6	
	2019	24,0	23,2	23,8	23,9	24,9	17,9	19,5	19,3	12,5	20,9	
	2020		23,5					17,6				
K- Finans ve sigorta faaliyetleri K- Financial and insurance activities	2018	3,0	3,7	3,8	3,1	1,7	11,1	15,5	29,2	36,9	-34,0	
	2019	3,2	3,6	3,9	3,0	2,5	24,1	15,4	18,7	9,8	75,7	
	2020		3,7					17,6				
L- Gayrimenkul faaliyetleri L- Real estate activities	2018	6,8	7,6	6,9	6,2	6,7	13,7	12,7	12,8	13,7	15,4	
	2019	6,7	7,4	6,8	6,2	6,5	13,1	14,5	12,8	11,9	13,2	
	2020		7,2					12,7				

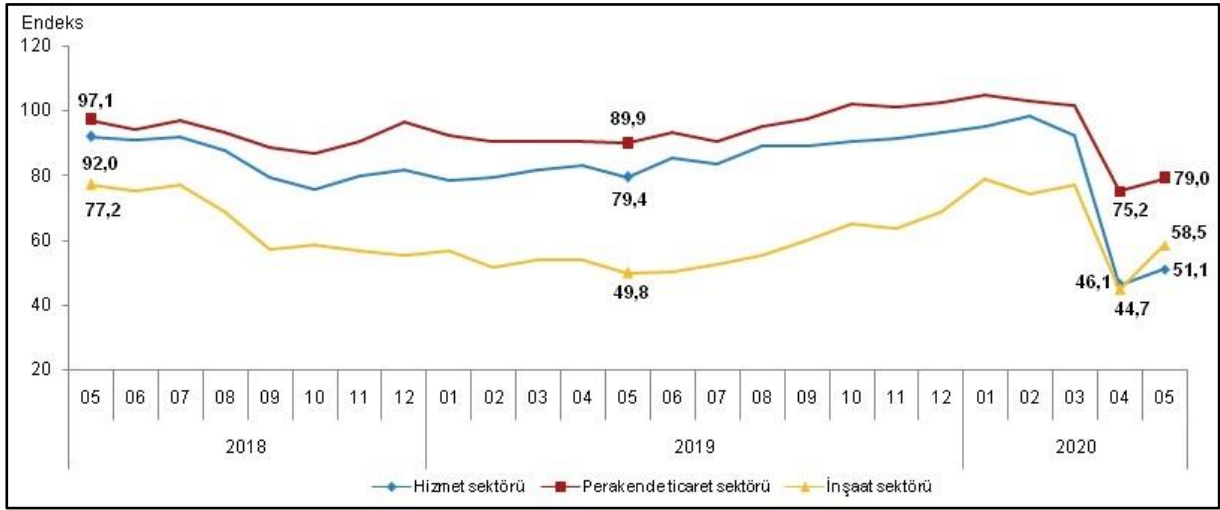
TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %1,1 ve daire sayısı %4,0 artarken, yüzölçümü %11,4 ve değeri %4,0 azaldı.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %42,6, yüzölçümü %41,1, değeri %36,6, daire sayısı %39,3 azaldı.



İnşaat sektörü kredi faiz oranlarında yaşanan yükseliş ve konut satış rakamlarının düşmesi ile frene basmış, çok sayıda yeni konut projesi de rafa kaldırılmıştı. 2019 yılının son yarısında faiz oranlarının düşmeye başlaması ile beraber yeniden konut projeleri için lansman çalışmaları başlatılmış konut sektörü Ocak ayına hızlı çıkış yaparak tüm zamanların satış rekorunu kırmıştı. Ancak bu seferde korana virüs krizi nedeni ile ne yazık ki konut satışları olumsuz etkilendi. Korana virüs nedeni ile yaşanan etki Nisan ve Mayıs aylarında belirgin olurken bu nedenle ikinci rapor verileri sektör açısından daha belirleyici olacak gibi görünüyor.⁶

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Mayıs ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %10,8, perakende ticaret sektöründe %5,0 ve inşaat sektöründe %31,1 arttı.

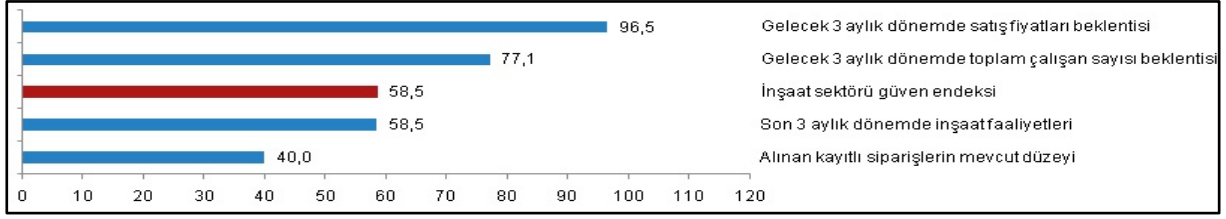


Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 44,7 iken, Mayıs ayında %31,1 oranında artarak 58,5 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi %39,9 artarak 77,1 oldu. Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi ise %16,9 artarak 40,0 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Mayıs ayında girişimlerin %18,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %81,8'i ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "diğer faktörler" Nisan ayında %50,7 iken Mayıs ayında %47,3, "talep yetersizliği" Nisan ayında %42,4 iken Mayıs ayında %44,8 ve "finansman sorunları" Nisan ayında %39,0 iken Mayıs ayında %39,9 oldu.⁷

⁶ <https://www.emlak365.com/emlak-haberleri/tuik-yapi-izin-istatistikleri-ocak-mart-2020-raporu-yayimlandi-h30753.html>

⁷ <http://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33918>



5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İstanbul İli



İstanbul, 41°01 Kuzey, 28°58 Küçükbakkalköy koordinatlarında konumlanmaktadır. 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 topraklarınının ~%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.

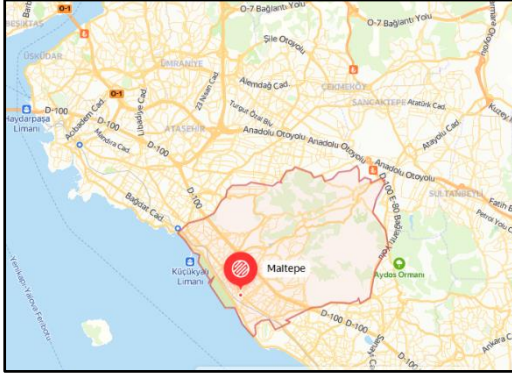
Tablo. 1 İstanbul İli Yıllara Göre Nüfus ve 2019 Nüfus Yoğunluğu

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

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 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

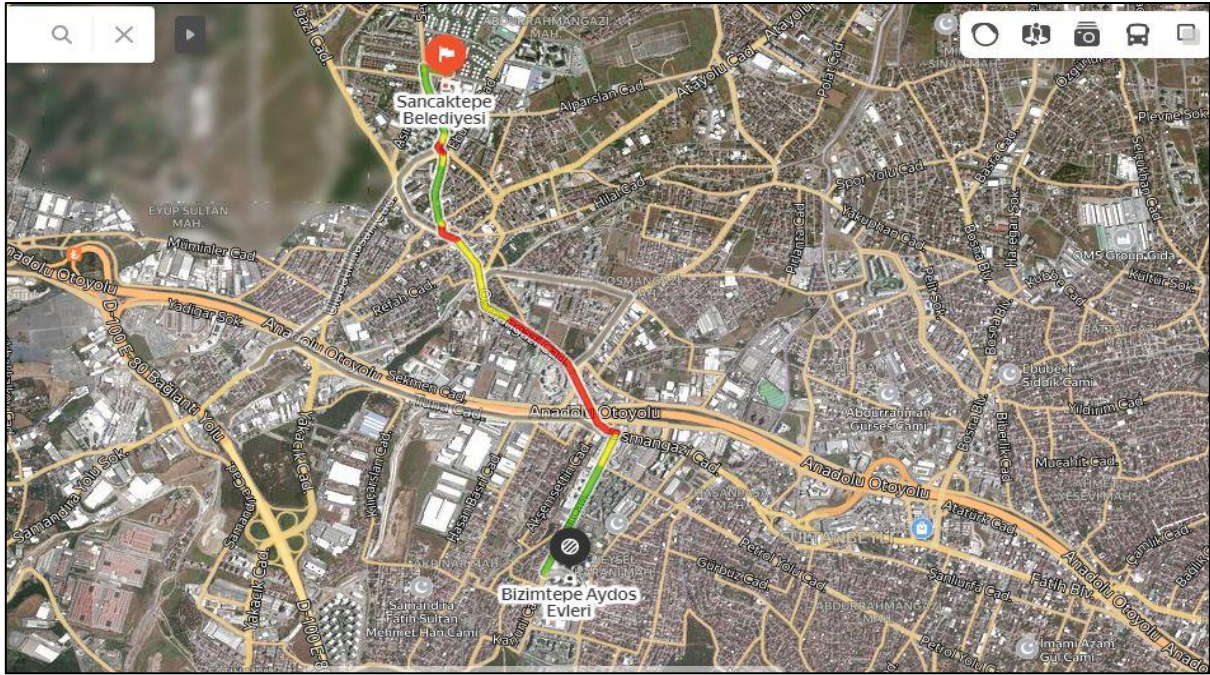
6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu taşınmazların açık adresi; Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, Kanuni Caddesi, Bizimtepe Aydos Projesi, 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 sağlamak ve tercih edilebilirlik ve prestijli bir bölge olarak dikkat çekmektedir. Mevcut durumda bölgede konut alanları, depolama ve üretim binaları yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup, topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Parsel üzerinde Bizimtepe Aydos Projesi olup, sitede yaşam başlamıştır. Parselin; batı sınırı Kanuni Caddesi'ne yaklaşık 320 m, doğu sınırı Zaloğlu Rüstem Caddesi'ne yaklaşık 306 m cephelidir. Kuzey ve doğu cepheleri yan parseller ile çevrilidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "40°58'3.25"K, 29°14'14.54"D" biçimindedir.



Ulaşım Haritası

Değerleme konusu taşınmaza Sancaktepe Belediyesi'nden ulaşmak için Enderun Caddesi'nde 150 m ilerledikten sonra sola dönerek Sevenler Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde 480 m ilerledikten sonra kavşaktan 2. Çıkış olan Abdurrahman Gazi Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde yaklaşık 600 m ilerledikten sonra sola dönülerek Osmangazi Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde yaklaşık 1,7 km ilerledikten sonra sağ kolda kalan Kanuni Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 960 m ilerledikten sonra değerlemeye konu Bizimtepe Aydos Projesi sol kolda kalmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 no'lu parselde yer alan toplam 95.221,84 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Bizimtepe Aydos projesinde konumlu mülkiyeti Vakıf GYO ve Halk GYO'ya ait **98 adet** bağımsız bölümdür.

K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

Parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre **toplamda 22 blok** tasarlanmış olup, betonarme karkas yapı cinsinde inşaatı tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Bizimtepe Aydos sitesi, etrafı kapalı bir site olup 7/24 güvenlik hizmeti bulunmaktadır. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R ve S olarak adlandırılan blokların her birinde 61 adet konut bulunmakta olup, ticaret bloğunda 44 adet dükkan, T blokta 3 adet Kreş, U blokta kapıcı daireleri bulunmaktadır. Proje dahilinde toplam 1037 adet mesken olmak üzere **toplam 1084** bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Proje Hakkında Bilgiler:

A Blok: Mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta bloğa ait kapalı otopark, 1. Bodrum katta mekanik alanlar, zemin katta blok girişi, üst katlarda ise daireler konumlu olup toplam 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

N Blok; Mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta bloğa ait kapalı otopark, 1. Bodrum katta mekanik alanlar, zemin katta blok girişi, üst katlarda ise daireler konumlu olup toplam 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

O Blok; Mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta bloğa ait kapalı otopark, 1. Bodrum katta mekanik alanlar, zemin katta blok girişi, üst katlarda ise daireler konumlu olup toplam 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

R Blok; Mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta bloğa ait kapalı otopark, 1. Bodrum katta mekanik alanlar, zemin katta blok girişi, üst katlarda ise daireler konumlu olup toplam 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

S Blok; Mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta bloğa ait kapalı otopark, 1. Bodrum katta mekanik alanlar, zemin katta blok girişi, üst katlarda ise daireler konumlu olup toplam 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

T Blok; Mimari projesine göre ve mahallinde 1 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. 1. Bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ve üst katta toplam 3 adet bağımsız bölüm kreşten oluşmaktadır.

Ticaret Blok; Mimari projesine göre ve mahallinde 1 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. 1. Bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ve üst katta toplam 44 adet bağımsız bölüm dükkandan oluşmaktadır.

Tüm bloklarda asansör bulunmaktadır. Site genelinde oturma başlamış halde olup herhangi bir eksik bulunmamaktadır. Dükkan alanlarının da bir kısmında faaliyet başlamış bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlarında konumlu olduğu "**Bizimtepe Aydos Projesi**" tadilat ruhsatlarına göre toplamda **1084** adet bağımsız birimden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı **tadilat ruhsatına göre 228.772,50 m²** dir.

Yerinde yapılan tespitlerde projede yaşam başlamıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar içerisinde yer alan meskenler genellikle 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tiplerine sahiptir. Tüm dairelerin tamamı benzer yapı kalitesine sahip olup içerisinde salon ve odaların zemini laminant parke, ıslak zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzerine saten boya kaplama şeklindedir. İç kapılar mobilya kapı, pencereler ısı camlı PVC, ısınma sistemi merkezi pay ölçerli sistem, dış kapı ise çelik kapıdır.

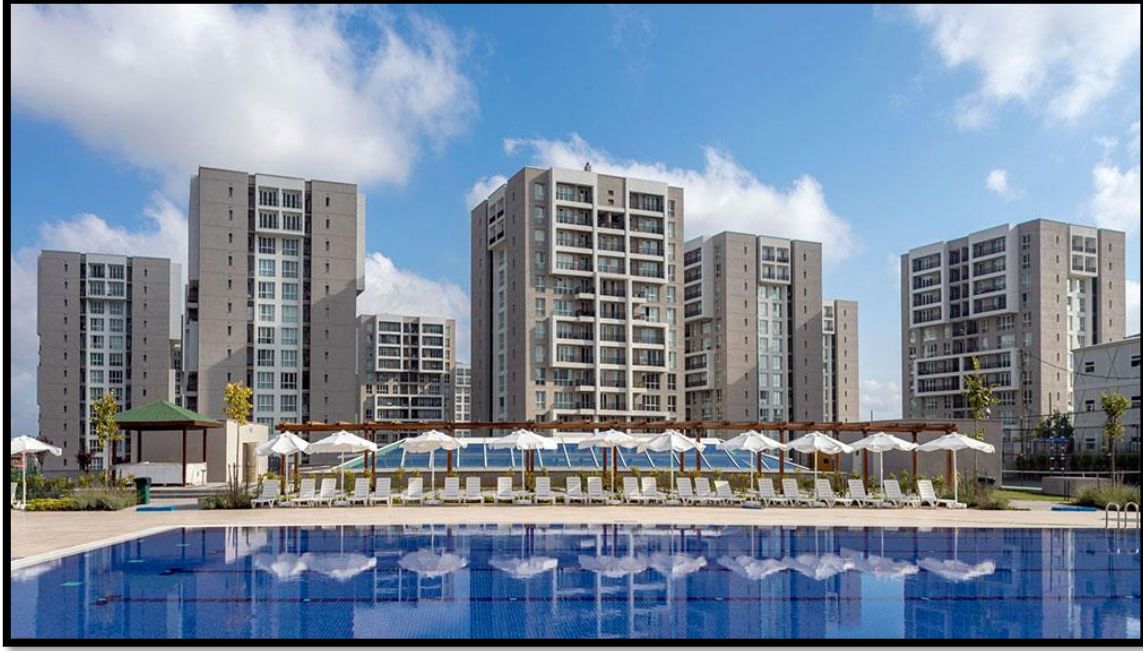
Müşterinin isteği üzerine değerlemeye konu olan **98 adet** gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir. **K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.**

Nitelik	Birim Sayısı	Brüt Alan m ²
Konut	51	5.982
Dükkan	44	2.739
Kreş	3	837,35
Toplam	98	9.558

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
Blok	KAT	BB NO	NİTELİK	DAİRE TİP	DAİRE TİP2	BB BRÜT ALAN	YÖN
A	9	41	Daire	2+1	2+1 G	105	K-B
A	10,11	49	11. Katta Odaları Olan Daire	2+1	2+1 D	79	B
B	2	12	Daire	2+1	2+1 C	108	K-B
B	4	19	Daire	3+1	3+1	121	G-D
B	12	54	Daire	2+1	2+1 E	115	K-D
B	13	61	Daire	2+1	2+1 F	114	K-B
C	2	09	Daire	2+1	2+1 C	108	K-D
C	3	17	Daire	2+1	2+1 B	108	K-B
C	10	48	Daire	2+1	2+1 C	108	K-B
C	13	58	Daire	2+1	2+1 F	114	K-D
D	2	12	Daire	2+1	2+1 C	108	K-D
D	4,5	22	5. Katta Odaları Olan Daire	2+1	2+1 D	79	D
D	6	29	Daire	3+1	3+1 A	130	K-B
D	7	34	Daire	3+1	3+1 B	130	K-B
D	8,9	40	9. Katta Odaları Olan Daire	2+1	2+1 D	79	D
D	9	41	Daire	2+1	2+1 G	105	G-D
E	6	29	Daire	3+1	3+1 A	130	K-B
F	13	59	Daire	3+1	3+1 D	142	G-B
G	4	19	Daire	3+1	3+1	121	K-B
G	7	33	Daire	3+1	3+1 B	130	K-B
H	Z	03	Daire	3+1	3+1 E	140	G-D
H	1	06	Daire	3+1	3+1	121	K-D
H	2	12	Daire	2+1	2+1 C	108	G-B
H	7	33	Daire	3+1	3+1 B	130	K-D
H	10	45	Daire	2+1	2+1 C	108	K-B
I	8	37	Daire	3+1	3+1	121	G-D
I	9	42	Daire	3+1	3+1	121	G-D
J	Z	01	Daire	2+1	2+1	115	K-D
J	11	52	Daire	3+1	3+1 C	137	G-B
K	Z	02	Daire	3+1	3+1 E	140	G-B
K	Z	04	Daire	2+1	2+1	115	K-D
K	4	20	Daire	3+1	3+1	121	K-B
K	5	25	Daire	3+1	3+1	121	K-B
*K	13	59	Daire	3+1	3+1 D	142	G-B
L	1	05	Daire	2+1	2+1 A	106	G-D
L	10	45	Daire	2+1	2+1 C	108	G-D
M	1	06	Daire	3+1	3+1	121	G-B
M	4,5	22	5. Katta Odaları Olan Daire	2+1	2+1 D	79	D
M	5	25	Daire	3+1	3+1	121	K-B
M	7	33	Daire	3+1	3+1 B	130	G-B
M	8	37	Daire	3+1	3+1	121	G-B
*M	9	43	Daire	3+1	3+1	121	K-B
N	Z	03	Daire	3+1	3+1 E	140	K-B
N	1	06	Daire	3+1	3+1	121	G-B
N	11	52	Daire	3+1	3+1 C	137	K-B
O	Z	02	Daire	3+1	3+1 E	140	K-B
O	4,5	22	5. Katta Odaları Olan Daire	2+1	2+1 D	79	G
O	6	30	Daire	2+1	2+1 C	108	G-D
O	9	43	Daire	3+1	3+1	121	K-D
R	1	07	Daire	3+1	3+1	121	G-D
S	10	46	Daire	3+1	3+1 C	137	K-D

*K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ									
Blok	KAT	BB NO	NİTELİK	KONUM	CEPHE SAYISI	Bodrum kat BB BRÜT ALAN	Zemin kat BB BRÜT ALAN	1. kat BB BRÜT ALAN	BB BRÜT ALAN
TİC.	Z	1	DÜKKAN	KÖŞE	3	25,81	80,48		110
TİC.	Z	2	DÜKKAN	ARA	2	42,17	43,71		87
TİC.	Z	3	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	4	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	5	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	6	DÜKKAN	ARA	2	42,5	43,71		88
TİC.	Z	7	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	8	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	9	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	10	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	11	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	12	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		88
TİC.	Z	13	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		66
TİC.	Z	14	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		66
TİC.	Z	15	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,71		44
TİC.	Z	16	DÜKKAN	KÖŞE	3	63,8	67,48		69
TİC.	Z	17	DÜKKAN	KÖŞE	3	43,42	67,26		113
TİC.	Z	18	DÜKKAN	ARA	2	42,25	43,72		87
TİC.	Z	19	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,72		88
TİC.	Z	20	DÜKKAN	ARA	2	42,38	43,72		87
TİC.	Z	21	DÜKKAN	ARA	2	21,16	43,72		65
TİC.	Z	22	DÜKKAN	KÖŞE	3	21,66	43,72		64
TİC.	Z	23	DÜKKAN	KÖŞE	3	41,55	74,5	209,40	119
TİC.	Z	24	DÜKKAN	ARA	2	41,65	42,67		87
TİC.	Z	25	DÜKKAN	ARA	2	41,55	43,43		87
TİC.	Z	26	DÜKKAN	ARA	2	41,83	43,08		87
TİC.	1	27	DÜKKAN	KÖŞE	2			30,84	30
TİC.	1	28	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	29	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	30	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	31	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	32	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	33	DÜKKAN	KÖŞE	2			29,23	29
TİC.	1	34	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	35	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	36	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	37	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	38	DÜKKAN	ARA	1			29,23	29
TİC.	1	39	DÜKKAN	KÖŞE	2			30,84	31
TİC.	1	40	DÜKKAN	KÖŞE	1			31,85	32
TİC.	1	41	DÜKKAN	ARA	1			29,67	30
TİC.	1	42	DÜKKAN	ARA	1			29,67	30
TİC.	1	43	DÜKKAN	ARA	1			29,67	30
TİC.	1	44	DÜKKAN	KÖŞE	2			30,71	31
T	Z	1	KREŞ	KOMPLE					465,11
T	1	2	KREŞ	KOMPLE					164,3
T	1	3	KREŞ	KOMPLE					207,94



Not: Söz konusu 15.09.2015 tarihli onaylı mimari projesi doğrultusunda kat irtifakı kurulmuş olup, proje tapuda tescil edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, imalatın mimari projeye ve ruhsata uygun olduğu tespit edilmiş olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bağımsız bölüm” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi; değerlemeye konu olan taşınmazlar için ruhsatlar alınmış olup yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Gayrimenkullerin 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 Alanı” imarına sahip olması,
 - o Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
 - o İmar durumunun karma fonksiyonlara izin vermesi,
 - o Yakın çevresinde üniversite ve hastanelerin yer alması,

- + Ulaşım akslarından ana arter olan Anadolu Otoyoluna ve Samandıra Kartal Bağlantısına yakın konumda olması,
- + Kat mülkiyetinin kurulmuş olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Geliştirilen 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

- Karma kullanımlı proje ile birbirleriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi böylece farklı bir proje konseptinin ortaya çıkması,
- Geliştirilen projenin inşaatının tamamlanmış olması,
- Raylı sistem projesinin yakında tamamlanacak olması,

Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak 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 unsur, 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 değerlendirilen 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 kullanılabilirliğini 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, konu taşınmazların değer tespiti için tamamlanması halindeki hasılat değerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**” ve “**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” birlikte kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.


7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, Bizimtepe Aydos Projesi'nde, Vakıf GYO mülkiyetine ait ve müşteriden temin edilen 98 adet ünitenin satılması halindeki olası değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.


Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan satışa sunulmuş nitelikli karma projelerde yer alan konut ve dükkan örnekleri ile birlikte 2. El konut ve dükkan örnekleri incelenmiştir. Pazardan elde edilen prestijli konut ve ticari birim emsalleri aşağıda sunulmuştur.


7.3.1.1 Konut Emsalleri


Satışı veya İnşaata Devam Eden Nitelikli Projeler


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	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	60	460.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.667 ₺	
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		

SURYAPI MUHIT		
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	478.400 ₺
2+1	108	728.000 ₺
2+1	136	1.050.000 ₺
3+1	165	1.145.600 ₺
4+1	202	1.484.800 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.158 ₺	
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 oluşuyor.	
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

AYDOS COUNTRY		
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	SİNPAŞ GYO	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı/ Mayıs 2017	
Arsa Alanı (m ²)	53.000	
İnşaat Alanı (m ²)		
Bağımsız Birimler	-	
Konut	892	
Mağaza		
Sosyal Tesis	Orman manzarası, Yüzme Havuzu, Ağaç Evler, Country Tarzı, İç Dekorasyon, Tenis Kortu, Geniş Balkonlar, Fitness Salonu, Alçak Katlı Mimari, SPA	
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	121	570.000 ₺
3+1	123	1.023.000 ₺
3+1	148	1.170.000 ₺
3+1	163	1.204.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.080 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Aydos Country projesi ev sahibi olmak isteyenleri kendi kiracısı yapıp 1 yıl boyunca yaşama fırsatı sunuyor. Dairelerden memnun kalan kiracılarının 1 yıl boyunca ödemiş olduğu kiralari peşinat sayıp oturdukları konutları kendilerine teslim ediyor. Projede yer alan 2+1 dairelerin satışları tamamlanmış durumdadır	
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		2020_GalataProje_095

SELÇUKLU VADI		
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	SELÇUKLU ECZA HOLDİNG A.Ş.	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı/ Mayıs 2017	
Arsa Alanı (m ²)	28.000	
İnşaat Alanı (m ²)	105.000	
Bağımsız Birimler	-	
Konut	439	
Sosyal Tesis	Açık yüzme havuzu, Açık Çocuk Yüzme Havuzu, Fitness, Plates Salonu, Buhar Odası, Sauna, Masa Tenisi, Bilardo, Açık ve Kapalı Çocuk Oyun Alanları, Yürüyüş Parkuru Kafe, 2 Katlı Kapalı Otopark, Site İçi Araç Trafiğine Kapalı	
Otopark	Kapalı Otopark	
KONUT BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1 ve 3+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	85	456.000 ₺
2+1	103	720.000 ₺
2+1	103	740.000 ₺
3+1	182	876.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.088 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Selçuk Ecza Holding A.Ş.'nin şirketi Selçuklu Turizm ve İnşaat imzası taşıyan Selçuklu Vadi projesi 8 blokta 439 daireden meydana geliyor. Projede 19 adet 1+1, 304 adet 2+1 ve 116 adet 3+1 daire yer alıyor. 105 bin metrekare inşaat alanına sahip Selçuklu Vadi'de 1+1'ler 70,04 ila 93,88 metrekare, 2+1'ler 97,65 ila 166,35 metrekare, 3+1'ler 144,48 ila 204,76 metrekare olarak tasarlandı.	
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		2020_GalataProje_095

METROLİFE		
Konum	SANCAKTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	SİNPAŞ GYO	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	İnşaat Devam Etmekte / 2021 Aralık	
Arsa Alanı (m ²)	19.000	
İnşaat Alanı (m ²)		
Bağımsız Birimler	-	
Konut	544	
Mağaza	10.000 m2	
Sosyal Tesis	Spor Merkezi ,Zengin içerikli çarşı, Etkinlik meydanı, Süs havuzlar, ıÇarşı meydanı, Sağlık Parkı, Açık hava şöminesi, Merkezi lokasyon, Çiçek bahçeleri, Seyir terasları, Gökyüzü Havuzları, Çocuk oyun alanları, Geniş Balkonlu Evler, Bisiklet ve yürüyüş yolları, Kent Parkı'na ve Kuru Park'a komşu, Sancaktepe metrosunun hemen yanı başında	
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	617.000 ₺
2+1	111	1.050.000 ₺
2+1	111	1.150.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışıma esas brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.771 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Sinpaş GYO tarafından hayata geçirilen Metrolife projesi 544 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 sahip.	
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

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)	285.000	
İnşaat Alanı (m ²)		
Bağımsız Birimler	-	
Konut	323	
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	107	745.000 ₺
2+1	120	963.000 ₺
3+1	141	834.000 ₺
3+1	186	1.246.000 ₺
4+1	216	1.619.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.019 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Projede 4 tip 3+1, tek tip 4+1 daire bulunuyor. Her katta genellikle 4 dairenin yer aldığı ikinci 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.	
Teslim Şekli	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

ÖZET TABLO

Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Rezidans / Konut Sayısı	Mağaza Sayısı	KONUT ÖZELLİKLERİ				Teslim Özellikleri
					Konut Tipleri	Ort. Birim Fiyat (TL/m ²)	İnşaat Durumu	Not	
1	LAVANDER	43.000	535		1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	7.667 ₺	Yaşam başladı/ Kasım 2018	Satış ofisi	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)
2	MUHİT	18.316	217	12	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	7.158 ₺	İnşaat Devam Etmekte / 2021 Aralık	Satış ofisi	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)
3	AYDOS COUNTRY	53.000	892		1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	7.080 ₺	Yaşam başladı/ Mayıs 2017	Satış ofisi	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)
4	SELÇUKLU VADİ	28.000	439		1+1, 2+1 ve 3+1	6.088 ₺	Yaşam başladı/ Mayıs 2017	Satış ofisi	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)
5	METROLİFE	19.000	544	10.000 m ²	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 2,5+1	9.771 ₺	İnşaat Devam Etmekte / 2021 Aralık	Satış ofisi	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)
6	EV RE 2	285.000	323		2+1, 3+1 ve 4+1	7.019 ₺	Yaşam başladı/ Mayıs 2018	Satış ofisi	Konut; Dekorasyonlu (Sabit mobilya ve ankastre)

*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 nitelikli projelerde, lüks segmentte konutlar ve de ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projeler satışı veya inşaatı devam eden projelerdir. İncelenen projelerde konutların tümü dekorasyonlu olarak tanımlanan sabit mobilyalı ve ankastrelili şeklinde teslim edilmektedir. İncelenen projelerin satış ofislerinden elde edilen bilgiler doğrultusunda konutların **birim satış değer aralığı pazarlıklı 6.000 – 9.800,-TL/m²** arasında değişmektedir.

Daire tiplerine ve hedef kitlelerine göre farklı m²'lere sahip olan konutlar 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde tasarlanmaktadır.

Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



Değerlemeye konu olan taşınmaz emsal teşkil edecek Ring Avm ve Selçuklu Vadi projesinin arasında yer alan arsa üzerinde Valfsel Armatür San. A.Ş. imzası taşıyan Eke Aydos Evleri proje aşamasındadır. Proje, 31 bin 595 metrekarelik arsa üzerine kurulacaktır. Projede 15 katlı 3 blok, 14 katlı 4 blok, 3 katlı 1 blok olmak üzere toplamda 8 blokta 546 konut yer almaktadır. Eke Aydos Evleri'nde konutların yanı sıra 23 adet dükkan bulunmaktadır. Projedeki daireler 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde tasarlandı.

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	LAVANDER	MUHIT	AYDOS COUNTRY	SELÇUKLU VADI	METROLİFE	EV RE 2
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	7.667	7.158	7.080	6.088	9.771	7.019
TESLİMAT DURUMU DÜZELTME KATSAYISI	0%	-20%	0%	0%	-20%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	-15%	-10%	0%	-5%	-10%	-10%
NİTELİK DÜZELTME KATSAYISI	-20%	-15%	-10%	5%	-15%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	4.983	3.937	6.372	6.088	5.374	6.668
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	5.570					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda konutların alanlarının ortalama birim m² bedeli ~5.750,-TL olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu konut birimlerinin (49 adet ünite) sahip olduğu farklı sosyal alanlar, kullanılacak malzemeler, konumu, görünürlüğü gibi özellikleri ile birlikte **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Halk GYO mülkiyetinde olan farklı bloklardaki 49 adet taşınmazın baz m² satış bedeli 4.000,-TL şerefiyeli olarak brüt alanları üzerinden 4.559– 5.200,-TL/m² aralığında birim satış değerleri belirlenmiştir.**

SATILIK 2. EL KONUT 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, SURYAPI LAVENDER projesinde G blokta 5. katta ve H blokta 10. katta, 4+1 204 m ² brüt alanlı daire 1.500.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	204	1.500.000	1.500.000	7.353
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SURYAPI LAVENDER projesinde 2. katta 4+1 204 m ² brüt alanlı daire 1.650.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmamaktadır.)	204	1.650.000	1.567.500	7.684
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SURYAPI LAVENDER projesinde 2. katta 4+1 204 m ² brüt alanlı daire 1.480.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmamaktadır.)	204	1.480.000	1.332.000	6.529
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SURYAPI LAVENDER projesinde B Blokta, 2. katta 1+1 60 m ² brüt alanlı daire 350.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmamaktadır.)	60	350.000	332.500	5.542
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SURYAPI LAVENDER projesinde O Blokta, 6. katta 1+1 65 m ² brüt alanlı daire 425.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmamaktadır. Kira bedeli 1500,-TL'dir.)	65	425.000	382.500	5.885
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SURYAPI LAVENDER projesinde, B Blok'ta, dış cepheli, 3. katta 2+1 72 m ² brüt alanlı daire 430.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Pazarlık payı bulunmamaktadır. Kira bedeli 1600-1750 TL olacağı ifade edildi)	72	430.000	430.000	5.972

Örnek 7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SURYAPI LAVENDER projesinde 8. katta 2+1 98 m ² brüt alanlı daire 650.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	98	650.000	617.500	6.301
Örnek 8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SURYAPI LAVENDER projesinde 4. katta 3+1 167 m ² brüt alanlı daire 1.300.000-TL bedelle satılmıştır.	167	1.300.000	1.300.000	7.784
Örnek 9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SURYAPI LAVENDER projesinde K blokta, 3. katta 3+1 174 m ² brüt alanlı daire 1.350.000-TL bedelle satılmıştır.	174	1.350.000	1.350.000	7.759
Örnek 10	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SİNPAS AYDOS COUNTRY projesinde D Blokta, arka cephe, 6. katta 1+1 70 m ² brüt alanlı daire 350.000-TL bedelle satılmıştır. Kira bedeli 1400-1600 TL arasındadır.	70	350.000	350.000	5.000
Örnek 11	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SİNPAS AYDOS COUNTRY projesinde E blokta, site içine bakan, 2. katta 1+1 70 m ² brüt alanlı daire 410.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 1.250 TL'dir.)	70	410.000	389.500	5.564
Örnek 12	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SİNPAS AYDOS COUNTRY projesinde F Blok'ta iç ve dış cephe manzaralı, boş, 11. katta 1+1 77 m ² brüt alanlı daire 385.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %4 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 1.600TL olacağı ifade edilmektedir.)	77	385.000	370.000	4.805
Örnek 13	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SİNPAS AYDOS COUNTRY projesinde, U blokta, site içine bakan, açık mutfaklı, 5. katta 2+1 108 m ² brüt alanlı daire 645.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Fiyatta 640.000,-TL'ye inileceği belirtilmiştir. Kira bedeli 2000-2200TL olacağı ifade edilmektedir.)	108	645.000	640.000	5.926
Örnek 14	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SİNPAS AYDOS COUNTRY projesinde, arka cephe orman manzaralı 3. katta 3+1 122 m ² brüt alanlı daire 875.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	122	875.000	831.250	6.814
Örnek 15	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SİNPAS AYDOS COUNTRY projesinde I Blokta, kapalı mutfak, iç cepheye bakan, 3. katta 3+1 132 m ² brüt alanlı daire 900.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 2.500TL'dir.)	132	900.000	810.000	6.136
Örnek 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SİNPAS AYDOS COUNTRY projesinde, en popüler olan A blokta, iç ve dış manzaraya sahip, kapalı mutfak, özel dekorasyonlu, 4. katta 3+1 160 m ² brüt alanlı daire 1.265.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	160	1.265.000	1.201.750	7.511
Örnek 17	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SİNPAS AYDOS COUNTRY projesinde C blokta, ön cephe, 8. katta 3+1 170 m ² brüt alanlı daire 1.150.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %4,5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	170	1.150.000	1.100.000	6.471
Örnek 18	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SELÇUKLU VADİ projesinde F Blokta, dış cepheye bakan, 4. katta 1+1 85 m ² brüt alanlı daire 442.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Pazarlık payı bulunmamaktadır.)	85	442.000	442.000	5.200
Örnek 19	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SELÇUKLU VADİ projesinde 5. katta 1+1 88 m ² brüt alanlı daire 525.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	88	525.000	472.500	5.369

Örnek 20	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SELÇUKLU VADİ projesinde, G Blok'ta site içine bakan, 1. katta 2+1 128 m ² brüt alanlı daire 665.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 2500-2600 TL olacağı ifade edilmektedir.)	128	665.000	598.500	4.676
Örnek 22	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SELÇUKLU VADİ projesinde, dış cepheye bakan, 4. katta 3+1 157 m ² brüt alanlı daire 750.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 2000TL'dir.)	157	750.000	712.500	4.538
Örnek 23	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SELÇUKLU VADİ projesinde 3. katta 3+1 182 m ² brüt alanlı daire 1.050.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	182	1.050.000	945.000	5.192
Örnek 24	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, SELÇUKLU VADİ projesinde 4. katta 3+1 192 m ² brüt alanlı daire 1.150.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	192	1.150.000	1.035.000	5.391
Örnek 25	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, METROLİFE projesinde, A blokta, site içine bakan, açık mutfaklı, 7. katta 2+1 88 m ² brüt alanlı daire 710.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	88	710.000	639.000	7.261
Örnek 26	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, METROLİFE projesinde, F blokta, 9. katta 1+1 63 m ² brüt alanlı daire 610.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	63	610.000	549.000	8.714
Örnek 27	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, EV-RE projesinde, A blokta, güney cephe, kapalı mutfaklı 3. katta 3+1 167 m ² brüt alanlı daire 895.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 2.300TL'dir.)	167	895.000	805.500	4.823
Örnek 28	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, EV-RE projesinde 12. katta 2+1 120 m ² brüt alanlı daire 575.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	120	575.000	517.500	4.313
Örnek 29	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, EV-RE projesinde 12. katta 2+1 107 m ² brüt alanlı daire 650.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	107	650.000	585.000	5.467
Örnek 30	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, EV-RE projesinde, B Blok'ta, dış cepheye bakan, 3. katta 1+1 59 m ² brüt alanlı daire 315.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 1400-1600 TL olacağı ifade edildi.)	59	315.000	300.000	5.085
Örnek 31	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, NEF SANCAKTEPE projesinde, dış cepheye bakan, 5. katta 2+1 95 m ² brüt alanlı daire 1.000.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (İlgili görüşü %30 indirim olması gerekmektedir.)	95	1.000.000	700.000	7.368
Örnek 32	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, NEF SANCAKTEPE projesinde, dış cepheye bakan, 8. katta 3+1 130 m ² brüt alanlı daire 880.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 pazarlık payı bulunmaktadır)	130	880.000	800.000	6.154

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu lüks segmentte tasarlanan konut projelerin bir kısmında yaşamın başladığı ve satışların 2. El olarak devam ettiği gözlenmektedir. Bu incelemelere göre; konutların 2. El m² birim satış **4.300 – 8.800,-TL/m²** aralığında değişmektedir

7.3.1.2 Dükkan Emsalleri

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, Osmangazi Mahallesi'nde BIM Market kiracılı, 480 m ² zemin, 480 m ² bodrumu olan brüt alanlı dükkan 4.000.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. 6 sene kontratlı aylık 16.000 TL kira bedeli bulunmaktadır)	640	4.000.000	3.600.000	5.625
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde, Metrolife'a yakın Belediyeye yakın ara sokakta köşe binanın altında yer alan, 125 m ² zemin, 125 m ² bodrumu olan 177,-m ² ön bahçesi olan boş brüt alanlı dükkan 865.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %6 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	167	865.000	815.000	4.890
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde, Sinpaş Lagün'de sosyal tesis yanında site içinde, dışarıdan gözükmeyen, 165 m ² brüt alanlı dükkan 550.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (750.000TL'den fiyat düştüğü bilgisi alındı.)	165	550.000	550.000	3.333
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Akpınar Mahallesi'nde, Kanuni Cadde'ye cepheli, 75 m ² zemin, 75 m ² bodrumu, 80 m ² bahçe kullanımı olan kiracılı brüt alanlı dükkan 1.480.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Aylık kira bedeli 3.500 TL, kira bedeli yıllık %10 artışlı olduğu bilgisi alınmıştır.)	100	1.480.000	1.332.000	13.320
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde, Metrolife'a yakın, 85 m ² zemin, 80 m ² bodrumu olan boş brüt alanlı dükkan 417.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli olarak ise 2.200 TL/aylık düşünülmektedir.)	112	417.000	396.150	3.548
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Akpınar Mahallesi'nde, Rings AVM'ye yakın, 55 m ² zemin, 55 m ² bodrumu olan boş brüt alanlı dükkan 375.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	73	375.000	356.250	4.858
Örnek 7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Osmangazi Mahallesi'nde KREŞ binası toplam 720 m ² brüt alanlı kiracılı kreş 3.000.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Aylık kira getirisi 10.000TL/aylık olduğu bilgisi alınmıştır.)	720	3.000.000	2.850.000	4.567

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

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu mahalle bazında satılık dükkan emsalleri incelenmiştir. Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede yer alan markalı konut projelerinde dükkan emsallerinin olduğu,
- ✓ Yeni, natamam ve boş dükkanların sayısının az olduğu,
- ✓ Emsal 1 ve 4 numaralı emsallerde kiracıların olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan boş satışa konu dükkanların m² satış bedellerinin 3.333,-TL/m² ile 4.900,-TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu kiracılı dükkanların m² satış bedellerinin ise 5.625,-TL/m² ile 13.320,-TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Örnek 7'de yer alan Kreş binası 720 m² brüt alana sahip boş olmasına rağmen eski kira bedelinin 10.000TL/aylık ve m² satış bedelinin 4.567,-TL olduğu,

✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği, tespiti yapılmıştır.

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	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6	Örnek 7
YÜZÖLÇÜM (m ²)	640	167	165	100	112	73	624
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	4.000.000	865.000	550.000	1.480.000	417.000	375.000	3.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	6.250	5.190	3.333	14.800	3.734	5.114	4.808
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	-10%	-6%	0%	-10%	-5%	-5%	-5%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI	10%	5%	5%	5%	5%	0%	10%
REKLAM KABİLİYETİ	-10%	10%	10%	0%	10%	-5%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	5%	-5%	-5%	0%	-5%	-5%	5%
KULLANIM DURUMU (BOŞ-KİRACILI)	-10%	0%	0%	-10%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	5.313	5.398	3.667	12.580	3.921	4.347	5.288
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	5.788						

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda dükkanların ortalama birim m² bedeli ~5.800,- TL olarak belirlenmiştir. 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 Vakıf GYO mülkiyetine ait 44 adet **ticari birimlerin** m² satış bedeli ~6.000,-TL baz değer olarak ele alınmış ve şerefiye durumuna göre **6.300 – 16.246.-TL** aralığında birim değer belirlenmiştir.

7.3.1.3 Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması sırasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında

- ✓ **Konutlar için; alan faktörü** (6 kademede), **manzara faktörü** (6 kademede), **kat faktörü** (6 kademede), **yön faktörü** (8 kademede), **daire tipi faktörü** (2 kademede) olmak üzere 5 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.
- ✓ **Dükkanlar için; alan faktörü** (4 kademede), **konum faktörü** (2 kademede), **cephe sayısı faktörü** (3 kademede), **kat faktörü** (2 kademede), **manzara faktörü** (3 kademede) olmak üzere 5 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.

Taşınmazların satışa esas birim değerleri, çevrede satışa konu olan konutların ve dükkanların birim değerleri göz önüne alınarak tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların her birinin şerefiyeli değeri belirlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümlerin şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının düzenlenmesinde Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nden edinilen 8085 ada 36 parselde ait ruhsat-mimari projesi baz alınmıştır.

Müşteriden temin edilen yönetim planından görüldüğü üzere Ticaret bloğunda konumlu olan 23, 24, 25 ve 26 numaralı bağımsız bölümlerin üzerinde konumlu olan mimari projede 209,4 m² alanlı olduğu

belirtilen alan, aynı bloktaki 23 bağımsız bölüm numaralı dükkana tahsis edilmiştir. Bu bilgi doğrultusunda değer tespitine teras alanıda dahil edilmiştir.

Tarafımızca yapılan şerefiyelendirme çalışması neticesinde,

- ✓ **konutların** brüt alanı için birim baz satış değeri **4.000,-TL/m²**;
- ✓ **dükkanların** brüt alanı için ise birim **baz** satış değeri **6.000,-TL/m²**
- ✓ Dükkanların üzerindeki **terasa alanı** için zemin kat dükkan değerinin 1/3'ü olan **2.000,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **konutların**;

- minimum birim satış fiyatı: **4.559,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **5.200,-TL/m²**

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **dükkanların**;

- minimum birim satış fiyatı: **6.300,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **16.246,-TL/m²**

olarak hesaplanmıştır.

Konutlarda Şerefiyelendirme Faktörleri

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenerek ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Ham birim satış değeri bloklar ve daire tipleri bazında değişmemekte olup, toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir daire için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir.

Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dairelerin ortalama m² satış bedeli **4.000,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
DAİRE	4.000

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan dairelerin büyük m² alanlı dairelere göre daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. Konu dairelerin alan çeşitliliğinin yoğun olduğu aralıklarda puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
140 VE ÜSTÜ	0,0%
131-140	2,0%
121-130	4,0%
111-120	6,0%
101-110	8,0%
0-100	10,0%

Kat Faktörü

Bu kriter, ışıktan faydalanma, manzara hâkimiyeti ve çevresel etkilere maruziyet yönünden katların yüksekliği arttıkça, şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörüsüne dayanmaktadır. Tüm Bloklar Zemin + 13 kat olup üst katlara çıktıkça değer artacağı düşünülerek puanlanmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT	PUAN
Z	1,0%
1--3	3,0%
4--6	5,0%
7--9	7,0%
10--12	9,0%
13.	10,0%

Yön Faktörü

Yön kriterinde belirleyici faktör, konutların güneş alabilme ve iklim koşullarından etkilenme kabiliyeti olarak düşünülmüştür. Yön kriterinde dikkat edilen husus; dairelerde önemli yaşam alanı olan salonların hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu, dairelerde ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple güney ve doğu yönüne bakan konutlar yüksek şerefiyeli, kuzey yönüne bakan konutlar ise düşük şerefiyeli olarak kabul edilmiştir. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YÖN	PUAN
K	1,0%
B	2,0%
D	3,0%
G	4,0%
G-D	7,0%
G-B	6,0%
K-D	4,0%
K-B	3,0%

Manzara Faktörü

Değerlemeye konu olan projenin bulunduğu konum itibarıyla denize yakınlığı bulunamaktadır. Ancak emsal araştırması çalışmasında yapılan görüşmelere göre site içerisine bakan dairelerin, site dışına bakan dairelere oranla %10 daha yüksek satış bedellerine sahip olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle manzara kriterinde belirleyici faktör, site içerisine bakan dairelerin 'İç peyzaj', site dışına bakan dairelerin ise caddelerin niteliği, genişliği ve işlekliliğine göre farklı şerefiyelere sahip kabul edilmiştir. Buna göre şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

MANZARA	PUAN
Vey.Karani	0,0%
Zal. Rüste	1,0%
Rings İsta	3,0%
Kanuni Cad	2,0%
Orta Peyza	8,0%
İç Peyzaj	10,0%

Daire Tipi Faktörü

Daire tiplerinde belirleyici faktör, arz-talep durumudur. Bölge genelinde yapılan incelemelerde, 2+1 tip ofislerin 3+1 tip dairelere göre daha tercih edilebilir olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu dairelere göre 2 kademedeki sıralama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DAİRE TİPİ	PUAN
2+1	2,0%
3+1	1,0%

Değerleme konusu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 49 adet daire nitelikli ünitelerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, ünitelerin değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur. Ayrıca K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

8085 ada, 36 parselde konumlu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde olan 49 adet "Daire" nitelikli ünitenin tamamlanarak satılması halindeki toplam hasılat değeri **28.273.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	28.273.500	4.944
MİNİMUM	377.500	4.559
MAKSİMUM	723.000	5.200

Değerleme konusu 49 adet "Konut" nitelikli ünitenin değerleri;

- ✓ Minimum 377.500,-TL
- ✓ Maksimum 723.000,-TL
- ✓ Ortalama m² satış değeri ise ~4.944, -TL/m²

Olarak belirlenmiştir.

Dükkanlarda Şerefiyelendirme Faktörleri

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre dükkânların şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Yasal durumda İmar Arşivi'nde bulunan projesine göre T Blokte yer alan 1. Kat, zemin ve bodrum katların da depo alanları yer alan dükkânlar listelenip toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir dükkân için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların mimari projesi üzerinden yapılan ölçümler sonucu belirlenen dükkân brüt kapalı (duvardan duvara kullanım alanı) alanları üzerinden dükkânların tek tek ve toplam satış değeri belirlenmiştir. **Zemin katta yer alan dükkanlara ait bodrum katlarındaki depo alanları şerefiye çalışmasına 1/3 oranında zemin indirim yapılarak dahil edilmiştir.** Ayrıca Proje dahilinde yer alan **Kreş binası**, zemin ve 1. Kattan oluşan 3 adet üniteden oluşmasına rağmen mahallinde yapılan tespite göre bina tek bir firma tarafından işletilmektedir. Bu nedenle şerefiye çalışmasındaki kriterlerden sadece kat bazında değerlendirme yapılmış olup **baz değeri %5** artırarak değerlendirme yapılmıştır.

Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dükkanların ortalama m² satış bedeli **6.000,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
DAİRE	6.000

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan dükkânların büyük m² alanlı dükkânlara göre daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
>200 M ²	0,0%
100-200M ² ARASI	3,0%
50-100M ² ARASI	6,0%
<50M ²	10,0%

Cephe Sayısı Faktörü

Cephe sayısı, gün ışığından daha fazla yararlanma, ferahlık, **manzara hakimiyeti**, **reklam kabiliyeti** ve etkin iç mekan kullanımı açısından önemlidir. Mimari projeden esas ölçümler alınarak bir puanlama ve kriter belirleme çalışması yapılmış olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

CEPHE SAYISI	PUAN
1 cephe	0,0%
2 cephe	4,0%
3 cephe	6,0%

Konum Faktörü

Konum Faktörü, ticari alana erişim, reklam kabiliyeti ve etkin iç mekân kullanımı açısından önemlidir. Köşe konumlu yani 2 cepheli olmanın, söz konusu kriterlerden dolayı arada konumlu dükkânlara göre daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUM	PUAN
KÖŞE	10,0%
ARA	0,0%

Kat Faktörü

Bu kriter, ışıktan faydalanma, manzara hâkimiyeti ve çevresel etkilere maruziyet yönünden katların yüksekliği arttıkça, şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörüsüne dayanmaktadır. Küçük bir çarşı şeklinde tasarlanan ticaret bloğun zemin katında yer alan dükkânların 1. katlara göre daha değerli olacağı düşünülerek puanlanmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT	PUAN
1.KAT	0,0%
Z	15,0%

Manzara Faktörü

Dükkanların değerini etkileyen en önemli kriterlerden biri ana arterlere olan cephesidir. Bu nedenle Caddeye veya iç peyjaza bakan dükkânların değerleri farklılık göstermektedir. Emsal araştırması çalışmasında yapılan görüşmelere göre Kanuni Caddesi'ne bakan dükkânların, iç peyjaza bakan

dükkanlara oranla %15 daha yüksek satış bedellerine sahip olduğu tespit edilmiştir. Buna göre şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

MANZARA	PUAN
İç peyzaj	0,0%
Kısmi Kanuni Cad.	5,0%
Kanuni Cad.	15,0%

Değerleme konusu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 47 adet dükkan ve kreş nitelikli ünitelerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, ünitelerin değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

8085 ada, 36 parselde konumlu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde olan 47 adet "Mağaza ve Kreş" nitelikli ünitenin tamamlanarak satılması halindeki toplam hasılat değeri **22.369.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	22.369.000	7.614
MİNİMUM	200.000	6.300
MAKSİMUM	2.930.000	16.246

Değerleme konusu 47 adet "Mağaza ve Kreş" nitelikli ünitenin değerleri;

- ✓ Minimum **200.000,-TL**
- ✓ Maksimum **2.930.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri ise **~7.614, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

BLOK	FONKSİYON	NET ALANLAR	BRÜT ALANLAR	ORTALAMA BİRİM M2 DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
TÜM BLOKLAR	KONUT	4.531,05	5.981,96	4.726 ₺	28.273.500 ₺
T BLOK	DÜKKAN	2.427,75	2.739,00	6.241 ₺	17.094.000 ₺
T BLOK	KREŞ	828,00	837,35	6.300 ₺	5.275.000 ₺
TOPLAM					50.642.500 ₺
VAKIF GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER					25.321.250 ₺

Sonuç olarak kat irtifakına esas mimari proje ve tapu kayıtlarına göre **8085 ada, 36 parsel** üzerinde konumlu olan **98 adet** konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümün satılması halindeki

- ✓ Toplam piyasa satış değeri; **50.642.500,00,-TL**
- ✓ Vakıf GYO hissesine (1/2) düşen piyasa satış değeri; **25.321.250,00,-TL**

olarak takdir edilmiştir.

Raporun birçok bölümünde belirtildiği üzere K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmamıştır.

7.3.2 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

7.3.2.1 Konut Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan pazar araştırmasında kiralık daireler incelenmiş olup aşağıda sunulmuştur.

KİRALIK KONUT EMSALLERİ					
Emsaller	Özellikler	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Pazarlıklı Kira Değeri, TL	Kira Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerlemeye konu olan Bizimtepe Aydos Projesinde; 3.katta, 3+1, 156 m ² brüt alanlı olup 3.600 TL'ye kiraya sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	156	3.600	3.500	22
Örnek 2	Değerlemeye konu olan Bizimtepe Aydos Projesinde; 1.katta, site içerisine bakan 3+1, 144 m ² brüt alanlı olup 3.250 TL'ye kiralanmıştır.	144	3.250	3.250	23
Örnek 3	Değerlemeye konu olan Bizimtepe Aydos Projesinde; 5.katta, 2+1, 127 m ² brüt alanlı olup 2.750 TL'ye kiraya sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	127	2.750	2.500	20
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, AYDOS COUNTRY Projesinde, 6. katta arka cepheye bakan balkonlu, 1+1, 71 m ² brüt alanlı olup 1.500.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	71	1.500	1.500	21
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, AYDOS COUNTRY Projesinde, orta blokta hem site içini hem orman manzaralı, 10. katta 1+1, 71 m ² brüt alanlı olup 1.700.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	71	1.700	1.600	23
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, SELÇUKLU VADİ Projesinde, 1. katta 3+1, 175 m ² brüt alanlı olup 3.500.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	175	3.500	3.500	20
Örnek 7	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, SELÇUKLU VADİ Projesinde, 5. katta 2+1, 122 m ² brüt alanlı olup 2.400.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	122	2.400	2.400	20
Örnek 8	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, LAVANDER Projesinde, 3. katta 3+1, 174 m ² brüt alanlı olup 4.500TL kiraya verilmiştir.	174	4.500	4.500	26
Örnek 9	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, LAVANDER Projesinde, 7. katta 4.5m ² balkonlu, site dışına bakan, 1+1, 65 m ² brüt alanlı olup 1.750.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	65	1.750	1.750	27
Örnek 10	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, LAVANDER Projesinde, 3. katta 1+1, 60 m ² brüt alanlı olup 1.500.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	60	1.500	1.500	25
Örnek 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, LAVANDER Projesinde, teras bloklarda site içine bakan, 2. katta 1+1, 65 m ² brüt alanlı olup 1.700.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	65	1.700	1.700	26
Örnek 12	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, LAVANDER Projesinde, 11. katta 2+1,98 m ² brüt alanlı olup 2.300.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	98	2.300	2.300	23
Örnek 13	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, EV-RE 2 Projesinde, 2. katta 2+1, 118 m ² brüt alanlı olup 2.600.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	118	2.600	2.600	22

Örnek 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, EV-RE 2 Projesinde, 9. katta havuza bakan cephede, 1+1, 67 m ² brüt alanlı olup 1.500.-TL'ye kiraya sunulmuştur. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	67	1.500	1.500	22
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	-------	-------	----

Yukarıda detayları verilen kiralamaya konu örneklerin irdelenmesi sonucunda,

- ✓ Bölgede kiralık daire arzının fazla olması,
- ✓ Bölgede kiralık dairelerin, yer aldığı sitenin prestiji, sosyal olanakları, konumu, cephesi, bakımlı olması, alan büyüklüğüne göre farklı fiyat aralıklarına sahip olduğu,
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde site içine bakan dairelerin yaklaşık %10 şerefiye değeri kazandığına,
- ✓ Bölgede yer alan nitelikli projelerdeki dairelerin aylık m² kira bedelinin 20,-TL ile 27,-TL aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede belirlenen kiralamaya konu dairelerin fiyatlarının %0-5 aralığında pazarlık payının olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Değerlemeye konu konut birimlerinin (49 adet ünite) sahip olduğu farklı sosyal alanlar, kullanılacak malzemeler, konumu, görünürlüğü gibi özellikleri ile birlikte **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Halk GYO mülkiyetinde olan farklı bloklardaki 49 adet taşınmazın baz m² kiralama bedeli 16,50 TL/m²/ay şerefiyeli olarak brüt alanları üzerinden 19 – 21,-TL/m²/ay aralığında birim satış değerleri belirlenmiştir.**

7.3.2.2 Dükkan Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan pazar araştırmasında kiralık dükkanlar incelenmiş olup aşağıda sunulmuştur.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsaller	Özellikler	Alan, m ²	Kira Değeri, TL/Ay	Pazarlıklı Kira Değeri, TL	Kira Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, NEF SANCAKTEPE Projesinde, 77 m ² brüt alanlı, 46 m ² net alanı olan natamam dükkan aylık 5.500.-TL bedelle kiralıktır. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Eczane için 5.000 TL opsiyonlanmıştır.)	77	5.500	5.000	65
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, NEF SANCAKTEPE Projesinde, 227 m ² brüt alanlı natamam dükkan aylık 17.500.-TL bedelle kiralıktır. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	227	17.500	16.625	73
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, NEF SANCAKTEPE Projesinde, 247 m ² brüt alanlı natamam dükkan aylık 20.000.-TL bedelle kiralıktır. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	247	20.000	19.000	77
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, NEF SANCAKTEPE Projesinde, 209 m ² brüt alanlı natamam dükkan aylık 20.000.-TL bedelle kiralıktır. (Yaklaşık %15 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	209	20.000	13.000	62
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, NEF SANCAKTEPE Projesinde, pastaneye tahsis edilmiş, 284 m ² brüt alanlı, 150 m ² zemin kat, 60 m ² depo, 74 m ² terası natamam olan dükkan aylık 22.000.-TL bedelle kiralıktır. (17.500 TL ile opsiyonlanmış. İlgili görüşü dükkan yaklaşık 4.000.000 TL satış bedeline sahip olduğu ifade edilmiştir.)	170	22.000	17.500	103

Örnek 6	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, NEF SANCAKTEPE Projesinde, 199 m ² brüt alanlı dükkan aylık 15.000.-TL bedelle kiralıktır. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	199	15.000	14.250	72
Örnek 7	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, AYDOS COUNTRY Projesinde, projenin satış ofisi dekorasyonlu ancak mobilyasız olarak 2 bağımsız alan olarak ayrı ayrı ya da bütün kreş/cafes olmaya uygun 850 m ² brüt alanlı dükkan aylık 28.000.-TL bedelle kiralıktır. (Pazarlık bulunmamaktadır.)	850	28.000	28.000	33

Bölgede yapılan incelemeler doğrultusunda;

- ✓ Konu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip kiralık dükkan/mağaza arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Nef Projesi'nde yer alan dükkanların satış fiyatlarının piyasanın %30 üzerinde olmasından dolayı dükkanların kira bedelleri de bu oranda piyasadan yüksek olduğu,
- ✓ Nef dükkanların bir cadde konseptinde olup bölgede emsalinin olmadığı,
- ✓ 1, 2, 3, 4, 5 ve 6. Örneklerin konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlandığı ve natamam kiralandığı,
- ✓ 7. Örnekte yer alan taşınmazın Aydos Country sitesinin içerisinde eski satış ofisi; dekorasyonlu ve bina nitelikli olduğu,
- ✓ 7. Örnekte yer alan taşınmazın bir bütün halinde kiralık bina olduğu,
- ✓ 1 ve 5. Örneklerde yer alan taşınmazların kiralanmak için opsiyonlandığı,

Tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda detayları verildiği üzere yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda konu mülkler ile birebir benzer nitelikte dükkan/mağaza bulunamamış olması neden ile belirlenen örnek kiralamalar, konu taşınmaz ile konum, reklam kabiliyeti, kiracılı olup olmama ve kapalı alan gibi özelliklerine göre uyumlaştırılmaya çalışılmış ve aşağıdaki tablo düzenlenmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ								
KRİTERLER	Yüzölçü mü, M2	Örne k 1	Örne k 2	Örne k 3	Örne k 4	Örne k 5	Örne k 6	Örne k 7
YÜZÖLÇÜM (m ²)	50	77	227	247	209	170	199	850
İSTENEN KİRALIK FİYATI (TL/AYLIK)		5.500	17.500	20.000	20.000	22.000	15.000	28.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /AYLIK)		71	77	81	96	129	75	33
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-10%	-5%	-5%	-15%	-20%	-5%	0%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		0%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-25%
REKLAM KABİLİYETİ		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	5%
KULLANIM DURUMU (BOŞ-KİRACILI)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		39	31	32	29	32	30	28
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²/AYLIK)		32						

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda dükkanların ortalama birim m² kira bedeli ~32,-TL/m²/ay olarak belirlenmiştir. 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 Vakıf GYO mülkiyetine ait 47 adet ticari birimlerin m² kira bedeli ~28,-TL/m²/ay baz değer olarak ele alınmış ve şerefiye durumuna göre 29 – 76,-TL/m²/ay aralığında birim değer belirlenmiştir.

7.3.2.3 Şerefiyelendirme Çalışması

Taşınmazların kiraya esas birim değerleri, çevrede kiraya konu olan konutların ve dükkanların birim değerleri göz önüne alınarak tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların her birinin şerefiyeli değeri belirlenmiştir.

Direkt Kapitalizasyon Yönetimi'nde değerlemeye konu olan ünitelerin şerefiye çalışmasında;

- ✓ Çalışmaya esas üniteler aynı olduğu için emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan şerefiye kriterleri aynen kabul edilmiştir.
- ✓ Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nden edinilen 8085 ada 36 parselde ait ruhsat mimari projesi baz alınmıştır.
- ✓ Toplam aylık ve yıllık kira değerleri hesaplanmaya çalışılmıştır.
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler doğrultusunda konut nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 18 ile 20 yıl, ticari nitelikli taşınmazların geri dönüş süresinin ise 16 ile 18 yıl aralığında olduğu öğrenilmiştir.
- ✓ Zemin katta yer alan dükkanlara ait bodrum katlarındaki depo alanları şerefiye çalışmasına 1/3 oranında zemin indirgeme yapılarak dahil edilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 98 adet konut, dükkan ve kreş nitelikli ünitelerin ayrı ayrı şerefiye ve direkt kapitalizasyon yöntemi doğrultusunda değerleri hesaplanmış olup, ünitelerin değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

Değerlemeye konu olan 8085 ada, 36 parselde konumlu **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin mülkiyetinde olan 49 adet "Konut"** nitelikli ünitenin Direkt kapitalizasyon yöntemi doğrultusunda piyasa satış değeri **27.480.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

	YUVARLANMIŞ	YUVARLANMIŞ	BİRİM FİYAT
	SATIŞ DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	DEĞERİ
	(TL)	(TL/ay)	(TL/m ² /ay)
TOPLAM	27.480.000	114.500	20
MİNİMUM	372.000	1.550	19
MAKSİMUM	720.000	3.000	21

Değerleme konusu 49 adet "Konut" nitelikli ünitenin aylık kira değerleri;

- ✓ Minimum daire satış değeri **372.000,-TL** aylık kira değeri **1.550,-TL**
- ✓ Maksimum daire satış değeri **720.000,-TL** aylık kira değeri **3.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² kira değeri ise **~20, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan 8085 ada, 36 parselde konumlu **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin mülkiyetinde olan 47 adet "Dükkan ve Kreş"** nitelikli ünitenin Direkt Kapitalizasyon Yöntemi doğrultusunda piyasa satış değeri **20.073.600,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	YUVARLANMIŞ KİRA DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL/ay)	(TL/m ² /ay)
TOPLAM	20.073.600	104.550	36
MİNİMUM	182.400	950	29
MAKSİMUM	2.620.800	13.650	76

Değerleme konusu 47 adet "Dükkan ve Kreş" nitelikli ünitenin aylık kira değerleri;

- ✓ Minimum dükkan satış değeri **182.400,-TL** aylık kira değeri **950,-TL**
- ✓ Maksimum dükkan satış değeri **2.620.800,-TL** aylık kira değeri **13.650,-TL**
- ✓ Ortalama m² kira değeri ise **~36, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

BLOK	FONKSİYON	NET ALANLAR	BRÜT ALANLAR	ORTALAMA BİRİM M2 DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
TÜM BLOKLAR	KONUT	4.531,05	5.981,96	4.594 ₺	27.480.000 ₺
T BLOK	DÜKKAN	2.427,75	2.739,00	5.604 ₺	15.350.400 ₺
T BLOK	KREŞ	828,00	837,35	5.641 ₺	4.723.200 ₺
TOPLAM					47.553.600 ₺
VAKIF GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER					23.776.800 ₺

Sonuç olarak direkt kapitalizasyon yöntemi doğrultusunda kat irtifakına esas mimari proje ve tapu kayıtlarına göre **8085 ada, 36 parsel** üzerinde konumlu olan **98 adet** daire ve dükkan nitelikli bağımsız bölümün satılması halindeki

- ✓ Toplam piyasa satış değeri; **47.553.600,00.-TL**
- ✓ **Vakıf GYO hissesine (1/2) düşen piyasa satış değeri; 23.776.800,00.-TL**

olarak takdir edilmiştir.

K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

7.4 Gayrimenkullerin En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak 8085 ada 36 parselin "**Konut + Ticari**" kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin Ve Verimli Kullanım" ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.5 Gayrimenkullerin Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkuller tamamlanmış ve projede yaşam başlamıştır. Bu nedenle kira getirisi sağladığı için 7.3.2 bölümünde direkt kapitalizasyon yönteminde detaylı olarak yer verilmiştir.

Değerlemeye konu olan 8085 ada, 36 parselde konumlu **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin mülkiyetinde olan 49 adet "Konut"** nitelikli bağımsız bölümlerin Direkt Kapitalizasyon Yöntemi doğrultusunda toplam kira bedelleri aşağıdaki taloda sunulmuştur.

K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin kira değeri toplam kira değerine yansıtılmayacaktır.

	YUVARLANMIŞ KİRA DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL/ay)	(TL/m ² /ay)
TOPLAM	114.500	20
MİNİMUM	1.550	19
MAKSİMUM	3.000	21

Değerleme konusu 49 adet "Konut" nitelikli ünitenin aylık kira değerleri;

- ✓ Minimum daire aylık kira değeri 1.550,-TL
- ✓ Maksimum daire aylık kira değeri 3.000,-TL
- ✓ Ortalama m² kira değeri ise ~20, -TL/m²

Olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan 8085 ada, 36 parselde konumlu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde olan 47 adet "Dükkan ve Kreş" nitelikli bağımsız bölümün Direkt Kapitalizasyon Yöntemi doğrultusunda toplam kira bedelleri aşağıdaki taloda sunulmuştur.

	YUVARLANMIŞ KİRA DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL/ay)	(TL/m ² /ay)
TOPLAM	104.550	36
MİNİMUM	950	29
MAKSİMUM	13.650	76

Değerleme konusu 47 adet "Dükkan ve Kreş" nitelikli ünitenin aylık kira değerleri;

- ✓ Minimum dükkan aylık kira değeri 950,-TL
- ✓ Maksimum dükkan aylık kira değeri 13.650,-TL
- ✓ Ortalama m² kira değeri ise ~36, -TL/m²

Olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı aylık kira bedelleri için oluşturulmuş tablolar ekte sunulmuştur.

7.6 Gayrimenkullerin Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmış, her bir bağımsız bölüme ayrı ayrı değer verilmiştir.

7.7 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı tamamlanmış ve kar mülkiyeti kurulmuştur. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımları kullanılarak piyasa satış değerleri hesaplanmış olup, çalışmada "Proje Geliştirme Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için 'Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı' ve 'Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı' doğrultusunda takdir edilmiştir.

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.

USD'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:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığını niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- 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, Vakıf GYO'nun mülkiyetinde yer alan 98 adet daire ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin satılması halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan 98 adet daire ve dükkan nitelikli ünitelerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Direk Kapitalizasyon Yaklaşımında ise yine bölge emlak danışmanları ile görüşülmüş ve taşınmazların konumlu olduğu bölgenin birim kira değeri tespit edilmiştir. Yine yapılan görüşmeler ile ticari nitelikli taşınmazların geri dönüş süresi araştırılmış ve geri dönüş süresi olan ~16 yıl, konut nitelikli taşınmazların ise geri dönüş süresi ~18 yıl olarak tespit edilmiştir. Bu veriler ışığında taşınmazın kira

değeri takdir edilmiş olup bu değer geri dönüş süresi ile çarpılarak Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına göre taşınmazların toplam değerine ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın iki farklı yöntem ile belirlenmiş toplam piyasa değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bölgede yapılan incelemeler ve verilerin netliği göz önünde bulundurularak her yönetime bir ağırlık belirlenmiş ve toplam taşınmaz değeri aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olmasına karşın, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

ÖZET TABLO		
Yöntem	Toplam Değer (TL)	Vakıf GYO Hissesi Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	50.642.500	25.321.250 ₺
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	47.553.600	23.776.800 ₺

Sonuç olarak konu taşınmazların;

- ✓ Değer tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı kullanılmış olup, her iki yöntem doğrultusunda belirlenen değerlerin yakın ve tutarlı olduğu,
- ✓ Piyasada yer alan satış ve kira değerlerinin değer tespitini sağlayacak nitelikte ve çoklukta olduğu
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan değerlerin piyasa satış değeri olarak alınmasının uygun olduğu,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda 98 adet bağımsız bölümün
 - Toplam piyasa satış değeri **50.642.500,-TL**
 - Vakıf GYO hissesine düzen piyasa satış değeri **25.321.250,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3 Gayrimenkuller 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 gayrimenkuller için yasal gereklere yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak düzenlenmiştir.

8.4 Gayrimenkuller 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, konu taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve kat mülkiyeti tesisi beyanı dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

Ancak K Blok 59 ve M Blok 43 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmaktadır. Bu nedenle bu taşınmazların değeri toplam değere yansıtılmamıştır.

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

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

- ✓ Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere (Değişik: RG-2/1/2019-30643) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Denilmektedir. Konu taşınmazların yapı kullanma izin belgelerinin düzenlendiği ve kat mülkiyetinin tesis edildiği belirlenmiş olup, yasal belgeler doğrultusunda konu taşınmazların GYO portföyünde yer almasında 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, müşterinin mülkiyetinde olan 98 adet ünitenin takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir takyidat bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde yer almasında bir sakınca olmadığı,
 - K Blok 59 ve M Blok 43 numaralı bağımsız bölümler üzerinde Satış vaadi şerhi bulunmakta olup bu taşınmazların değeri toplam değer ilave edilmemiştir.
- ✓ Aynı maddenin r) bendinde belirtildiği üzere "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Denilmekte olup, konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde yasal belgelerinde belirtilen nitelikleri ile fiili kullanımının örtüştüğü tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda "Bağımsız Bölüm" olarak GYO portföyüne alınabileceği,

Belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu “arsa” ve “arazi” vasıflı değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı olarak verilen taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmış, bağımsız bölümlere ayrılmış daire ve dükkan nitelikli taşınmazlar bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, taşınmazlar 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, 8085 Ada 36 parsel üzerinde konumlandırılan Bizimtepe Aydos karma projesin de yer alan ve Vakıf GYO mülkiyetinde olan 98 adet “Daire, Dükkan ve Kreş” nitelikli ünitelerdir.

İşbu değerlendirme çalışmasında Sancaktepe İmar Arşivi’nde yer alan 15.09.2015 onay tarihli ruhsat-mimari projesine uygun olarak 29.12.2016 tarihli tadilat ruhsatları dikkate alınmıştır. Ayrıca 08.02.2019 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmakta olup kat mülkiyetine geçilmiş olup tapu kayıtlarında yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak düzenlenmiştir.

Mevcut durumda taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje tamamlanmış ve yaşam başlamış durumdadır. Mahallinde inceleme yapılabilen ünitelere göre mimari projeye uygunluk göstermekte olduğu için tüm inşaatın projesine uygun olarak tamamlandığı kabul edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, Vakıf GYO hisseli mülkiyetinde olan 98 adet ünitenin satılması halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan 51 adet konut ve 47 adet ticari nitelikli ünitenin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Ayrıca, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılarak hesaplanan değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” çalışmasına da yer verilmiştir.

“Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin mevcut kullanımları dikkate alınarak emsal kira bedelleri araştırılmış, bu gelirler dikkate alınarak gayrimenkulün bugünkü değeri (gayrimenkul değeri) hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olmasına karşın, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO		
Yöntem	Toplam Değer (TL)	Vakıf GYO Hissesi Değeri TL)
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	50.642.500	25.321.250 ₺
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	47.553.600	23.776.800 ₺

Sonuç olarak konu taşınmazların;

- ✓ Değer tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı kullanılmış olup, her iki yöntem doğrultusunda belirlenen değerlerin yakın ve tutarlı olduğu,
- ✓ Piyasada yer alan satış ve kira değerlerinin değer tespitini sağlayacak nitelikte ve çoklukta olduğu
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan değerın piyasa satış değeri olarak alınmasının uygun olduğu,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda 98 adet bağımsız bölümün
 - Toplam piyasa satış değeri **50.642.500, -TL**
 - Vakıf GYO hissesine düzen piyasa satış değeri **25.321.250,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 parsel üzerinde konumlandırılan Bizimtepe Aydos karma projesin de yer alan ve Vakıf GYO mülkiyetinde olan 98 adet “Konut, Dükkan ve Kreş” nitelikli ünitelerin pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan K Blok 59 ve M Blok 43 nolu bağımsız bölümler Vakıf GYO mülkiyetinde olmasına karşın, satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır. Bu nedenle bu bağımsız bölümlerin değeri toplam değere yansıtılmayacaktır.

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.

- **Değerleme konusu Vakıf GYO A.Ş'nin ve Halk GYO A.Ş'nin mülkiyetinde olan 98 adet ünitenin;**
 - KDV hariç bugünkü toplam hasılat değeri **50.642.500,-TL**
 - KDV dahil bugünkü toplam hasılat değeri **54.951.655,-TL**

- **Değerleme konusu 98 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. ½ Hissesine Ait**
 - KDV hariç bugünkü toplam hasılat değeri **25.321.250,-TL**
 - KDV dahil bugünkü toplam hasılat değeri **27.475.828,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

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.