Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ARGE 18.YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 30.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-41

İSTANBUL / SANCAKTEPE

VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ

SELÇUK AVLAR

Bu belge ********** kimlik numarali SELCUK AVLAR tarafından elektronik olarak imzalanmıstır.

Tarih: 30/12/2024 15:29

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmıstır.

Tarih: 30/12/2024 14:38

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmıstır.

Tarih: 30/12/2024 14:25

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler ... 3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri ... 5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi ... 8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 8
2.4. İşin Kapsamı ... 8
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 10
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ... 10
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı ... 11
3.4. Tapu Kayıtları ... 12
3.5. Takyidat Bilgileri ... 12
3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler ... 12
3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 15
3.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 15
3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 15
3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama ... 15
3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 16
3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 16
3.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 16
3.14. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 16
3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 16
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 18
4.1.1. İstanbul İli ... 18
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı ... 18
4.1.3. Sancaktepe İlçesi ... 19
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 19
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 26
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 26
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 26
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri ... 26
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 27
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 27

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 27
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri ... 29
5.2. Maliyet Yöntemi ... 29
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi ... 29
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ... 29
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri ... 29
5.6. Maliyet Yöntemi ... 30
5.6.1. Satılık Arsa Emsalleri ... 30
5.6.2. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi ... 31
5.7. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ... 32
5.7.1. Bölgede Yer Alan Marka Projeler ... 32
5.7.2. Dükkan Emsalleri ... 36
5.7.3. Emsal Krokisi ... 37
5.7.4. Şerefiyelendirme Çalışması ... 38
5.8. Proje Geliştirme Yöntemi ... 40
5.9. Takdir Edilen Kira Değerleri ... 42
5.10. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 42
5.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri ... 43
5.12. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar ... 43
5.13. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 43
5.14. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 43
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 45
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 45
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 45
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 45
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 45
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 45
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 45
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 48
7.2. Nihai Değer Takdiri ... 48
7.3. Beyan ... 50
7.4. Ekler ... 50

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi	30.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-41
Raporun Türü	İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.518,17 m² arsa üzerinde inşa edilen ~58.200 m² toplam inşaat alanlı 312 adet Konut ve 20 adet Dükkan üniteleri içeren Karma Projenin Proje Maliyet Değeri, Mevcut Durum Değeri ve Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanmış 06.12.2021 tarihli, 2021_VAKIF_GYO_08 numaralı, 22.05.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_01 numaralı, 26.12.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_13 numaralı ve 28.06.2024 tarihli VAKIF GYO-2024-7 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taşınmazın 30.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %20,15 tamamlanmış değeri KDV hariç	**1.273.625.394,00**
Bir Milyar İki Yüz Yetmiş Üç Milyon Altı Yüz Yirmi Beş Bin Üç Yüz Doksan Dört Türk Lirası	
Mevcut Projeye göre %20,15 tamamlanmış değeri KDV dahil	**1.528.350.473,00**
Bir Milyar Beş Yüz Yirmi Sekiz Milyon Üç Yüz Elli Bin Dört Yüz Yetmiş Üç Türk Lirası	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	**2.943.765.000,00**
İki Milyar Dokuz Yüz Kırk Üç Milyon Yedi Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	**3.532.518.000,00**
Üç Milyar Beş Yüz Otuz İki Milyon Beş Yüz On Sekiz Bin Türk Lirası	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	**890.359.862,00**
Sekiz Yüz Doksan Milyon Üç Yüz Elli Dokuz Bin Sekiz Yüz Altmış İki Türk Lirası	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	**1.068.431.834,00**
Bir Milyar Altmış Sekiz Milyon Dört Yüz Otuz Bir Bin Sekiz Yüz Otuz Dört Türk Lirası	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

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

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

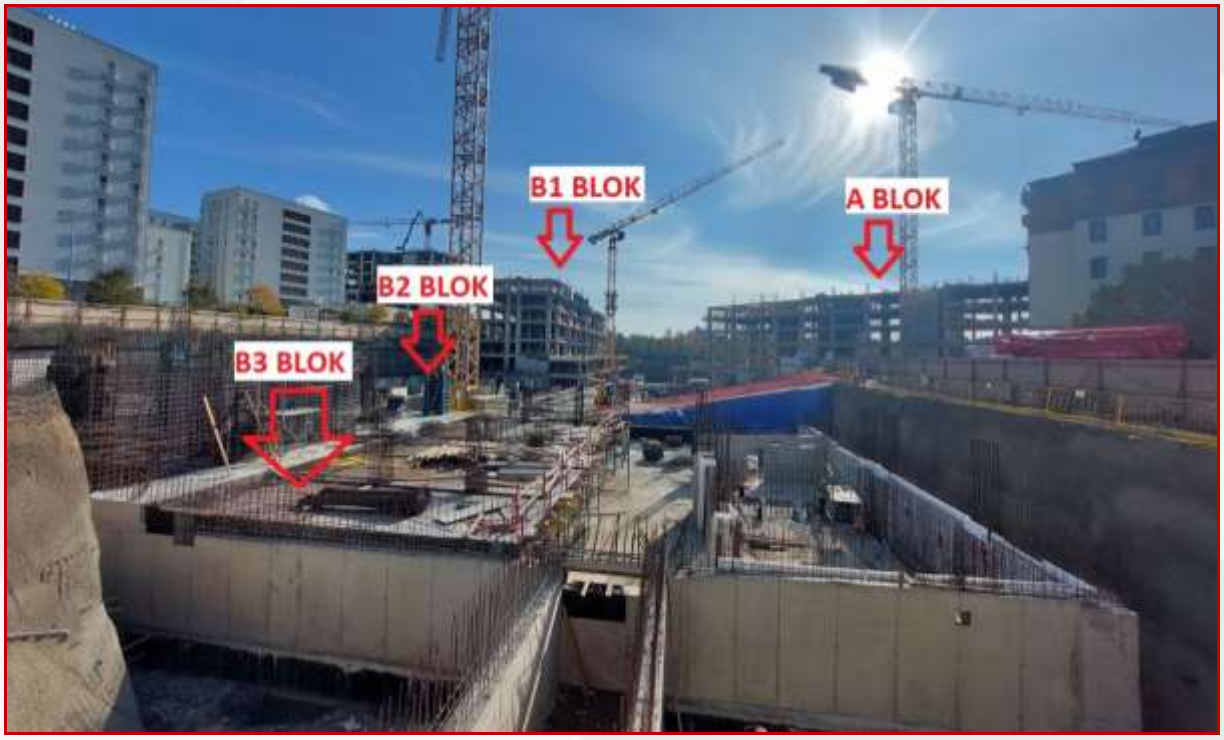
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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

Sancaktepe Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde yapılan ölçümlere göre parselin güneybatısında yer alan Osmangazi Caddesine ~207 metre, doğusunda yer alan Asır Caddesine ~210 metre cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda 6770 ada 3 parsel, kuzeyinde açılmamış yola cephesi bulunmaktadır.
İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.518,17 m² arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan üniteleriden oluşan 58.133 m² toplam inşaat alanlı Karma Proje de 28.713 m² brüt satış alanlı 312 adet Konut ve 1.778 m² brüt satış alanlı 20 adet Dükkan üniteleri içermektedir.
Yapılmakta olan bloklar güncel ruhsat ve eki mimari projesine göre A, B, C ve D blok olarak projelendirilmiştir.

A blok 2 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Blokta güncel projesine göre 116 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 107 adedi konut diğer 9 adedi işhanı niteliklidir.
B3 (B) blok 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Blokta güncel projesine göre 86 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 86 adedi konut niteliklidir.
B2 (C) blok 3 bodrum kat + zemin kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Blokta güncel projesine göre 10 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 10 adedi dubleks konut niteliklidir.
B1 (D) blok 3 bodrum + zemin + 9 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Blokta güncel projesine göre 120 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 109 adedi konut diğer 11 adedi dükkan niteliklidir.

Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmemiş olup mahallinde yapılan incelemeler de projenin %20,15 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.



3.4. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	**Blok No**	-
İlçesi	SANCAKTEPE	**Bağımsız Bölüm No**	-
Mahallesi	SAMANDIRA	**Bağımsız Bölümün Katı**	-
Köyü	-	**Bağımsız Bölümün Niteliği**	-
Sokağı	-	**Arsa Payı**	1/1
Mevki	-	**Cilt No**	243
Niteliği	ARSA	**Sahife No**	24327
Pafta No		**Edinme Tarihi**	09.12.2016
Ada	6770	**Edinme Yevmiye No**	29842
Parsel	2	**Zemin Tipi**	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	17.518,17 m²	**Taşınmaz ID**	42629074
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**Hisse Pay**	1
		Hisse Payda	1

3.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili müşteri tarafından 04.10.2024 tarihli temin edilmiş olunan tapu kayıt belgesi, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:
- Bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:
- Bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde:
- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:
- Bulunmamaktadır.

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

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

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

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

T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-80059122-115.01.06-157018
Konu : Samandıra Mah.,

VAKIF GYO
(İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7/A Kat:14-13 K:34768 Ümraniye/İSTANBUL)

İlgi : 05.09.2024 tarih ve 52238 Referans No' lu dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile, Samandıra Mahallesi, 6770 ada, 2 parsel sayılı Kurumunuz mülkiyetine kayıtlı taşınmazın ilgili mevzuatlar gereği yıl sonu gayrimenkul değerleme raporu kapsamında kullanılmak üzere meri plan bilgilerinin ve plan notlarının tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

İlgi dilekçede bahsi geçen Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parsel sayılı taşınmaz, 15.02.2010 t.t. li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "T+K4 rumuzlu TAKS:0.50 KAKS: 1.65 yapılanma koşullu Ticaret+Konut Alanı" nda kalmaktadır.

Söz konusu taşınmaza ait mer'i plan örneği ile mer'i plan notları yazımız ekinde gönderilmekte olup,

Bilgilerinize rica ederim.

Gülay ÇELİKEL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :
1 - Mer'i Plan Örneği
2 - Mer'i Plan Notları

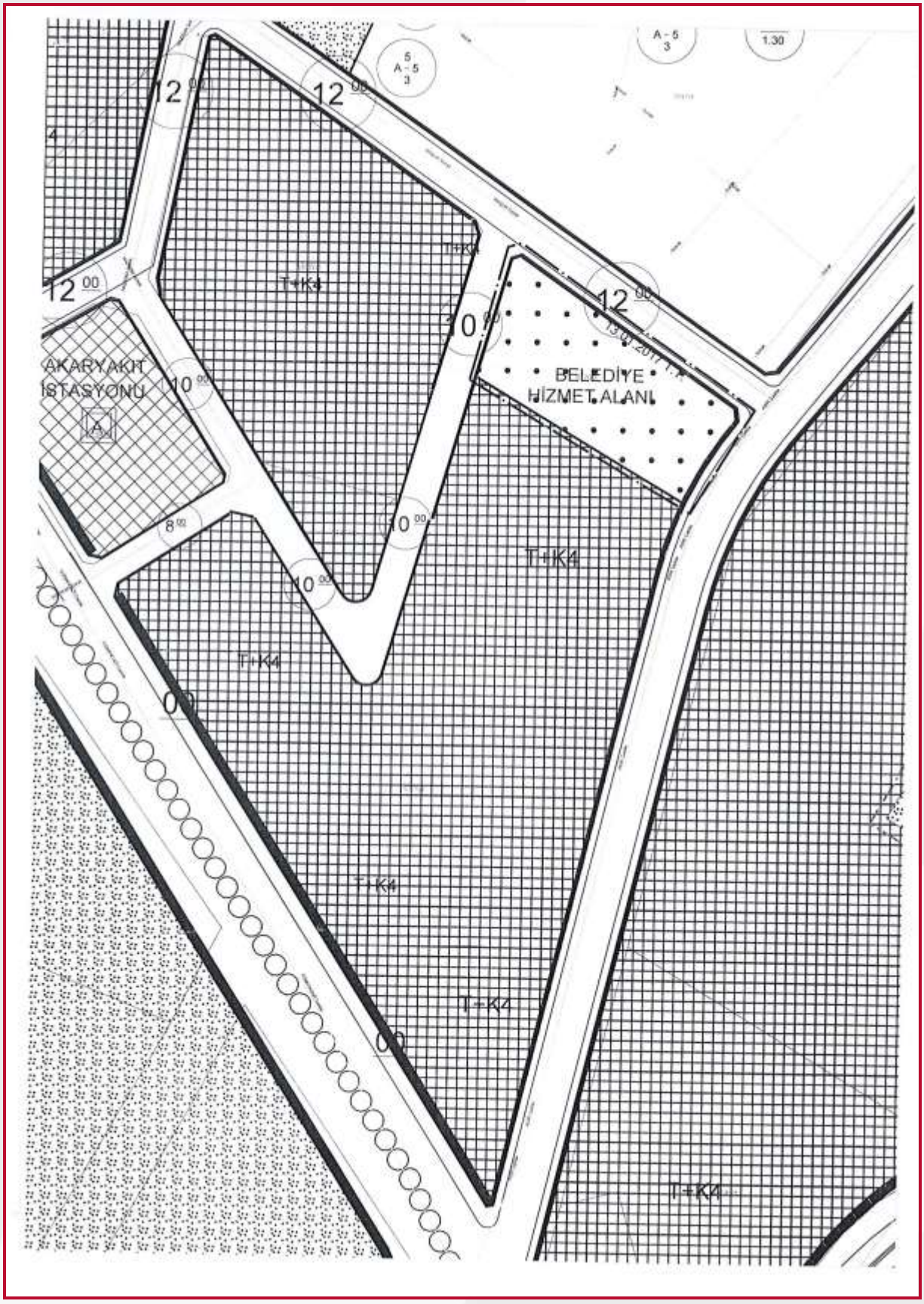
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 325cbb5b-39dc-41e7-ab23-99354e2ada34 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

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

Bilgi için: Aslı NOKAY
Şehir Plancısı
Telefon No: -

1/1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

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

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

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

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

3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

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

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

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır.

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

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

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

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

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

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli

Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

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

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

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

4.1.3. Sancaktepe İlçesi

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

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

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

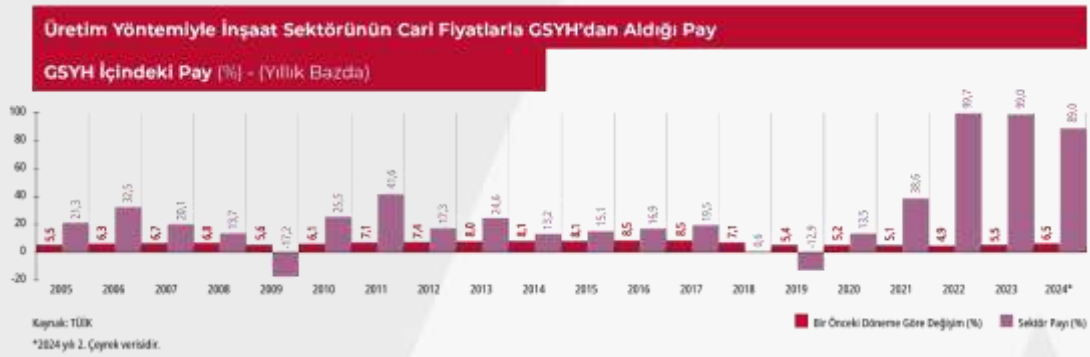
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

Kaynak: TÜİK *2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir.

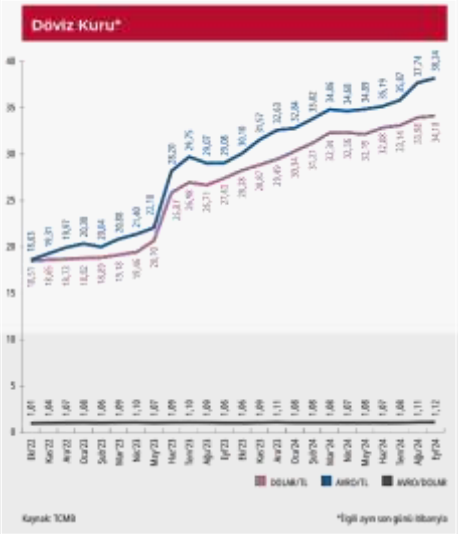
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed'in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

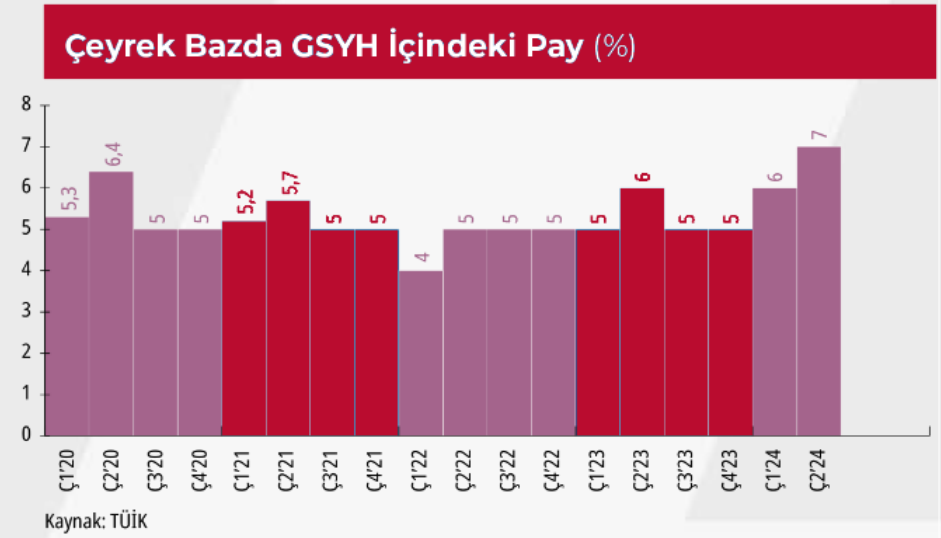
Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

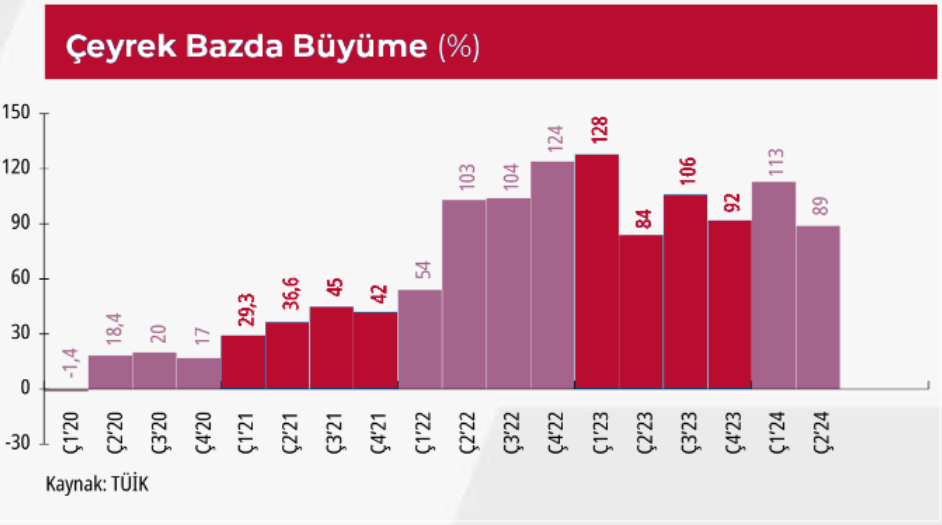


Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.





Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir.

Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir.

ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır.

Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

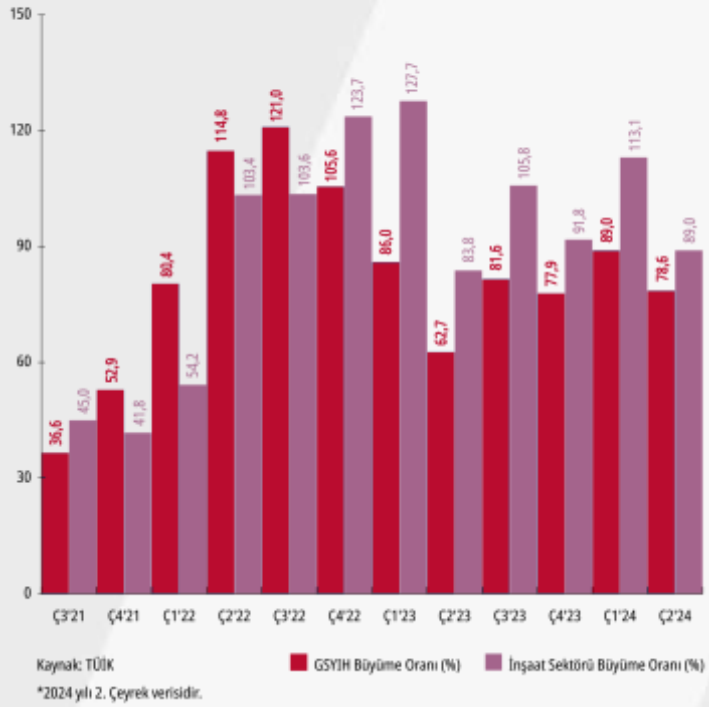
AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

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



Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir.İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

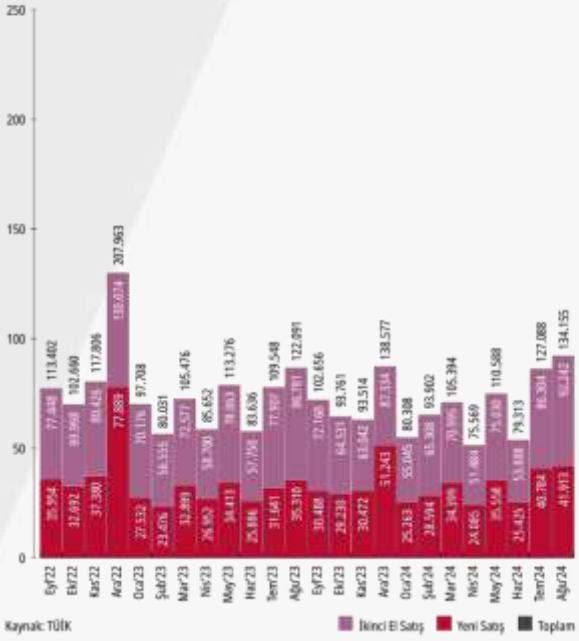
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

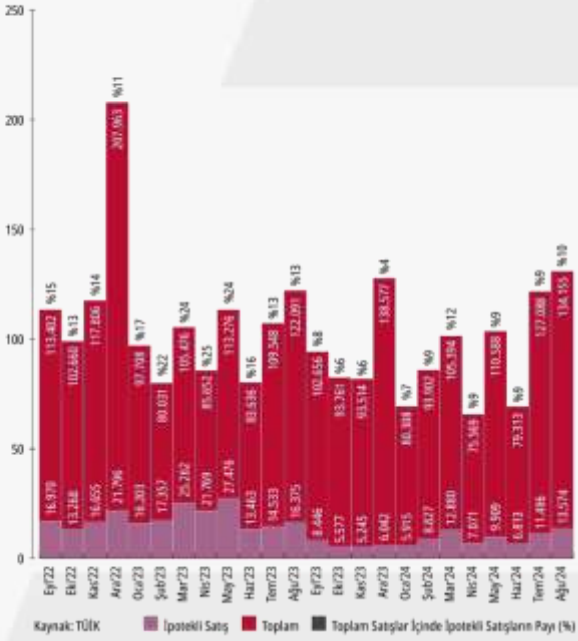
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

Aylık Konut Satışı (Adet)



Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)

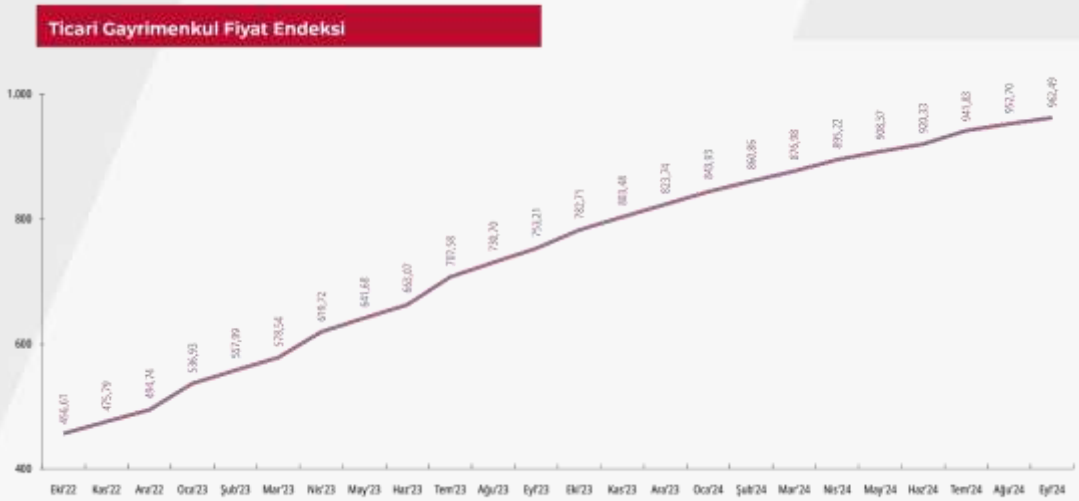


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TİCARİ GAYRİMENKULLERİN PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m2 olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m2, bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Merkezi konumda yer alması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- İmarlı ve karma projeye uygun yapılaşma hakkına sahip olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmemiş olup mahallinde yapılan incelemeler de projenin %20,15 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

Blok	Ünite Sayısı		Toplam Ünite	Ünite Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)
	Mesken	Ofis ve İşyeri				
A	107	9	116	10.526,87	6.684,83	17.211,70
B3 (B)	86	0	86	7.403,03	4.694,44	12.097,47
B2 (C)	10	0	10	2.150,14	5.847,35	7.997,49
B1 (D)	109	11	120	10.411,53	10.415,23	20.826,76
TOPLAM	**312**	**20**	**332**	**30.491,57**	**27.641,85**	**58.133,42**

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

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin henüz inşa edilmediği belirlenmiş olup bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Proje mevcut durum itibariyle inşaat yaklaşık %20,15 seviyelerindedir.

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

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

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

Değerlemesi yapılan proje mevcut durum itibariyle inşaat yaklaşık %20,15 seviyelerindedir. Proje Dükkan ve Konut kullanımı olarak geliştirilmiştir. Arsa veya arazi kullanımı mevcut değildir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.
Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.6. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının %20,15 tamamlanma oranına sahip olduğu ve A, B3(B), B2(C) ve B1(D) blokları için yeni yapı ruhsatı belgeleri aldığı belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %20,15 tamamlanma oranına göre A, B3(B), B2(C) ve B1(D) blokları için tamamlanması halindeki değerleri hesaplanmıştır.

5.6.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum-Telefon**	**Yüzölçümü (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın Eyüpsultan Mahallesi konumunda 846,00 m² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 41.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 572 04 25	846,00	41.000.000,00	48.463,36
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın Osmangazi Mahallesi konumunda 618,00 m² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 33.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 344 54 54	618,00	33.000.000,00	53.398,06
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın Osmangazi Mahallesi konumunda 299,00 m² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 14.500.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (539) 372 52 34	299,00	14.500.000,00	48.494,98
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Osmangazi Mahallesi konumunda 513,00 m² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 22.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 394 56 98	513,00	22.000.000,00	42.884,99
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Osmangazi Mahallesi konumunda 290,00 m² yüzölçümüne sahip benzer imar koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 12.650.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 712 28 03	290,00	12.650.000,00	43.620,69
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m² birim değerlerinin yaklaşık 45.000 - 50.000 TL/m² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (533) 394 56 98			
Görüş 2	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m² birim değerlerinin yaklaşık 42.500 - 47.500 TL/m² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (216) 572 04 25			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **42.884,99 TL/m² – 53.398,06 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Yüzölçümü (m²)	846,00	618,00	299,00	513,00	290,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	41.000.000,00	33.000.000,00	14.500.000,00	22.000.000,00	12.650.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	48.463,36	53.398,06	48.494,98	42.884,99	43.620,69
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	5%	5%	5%	5%	5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	15%	5%	15%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	50.886,52	50.728,16	50.919,73	47.173,49	47.982,76
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**49.538,13**

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

Ada-Parsel	Arsa Alanı m²	Arsa Birim m² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	Yuvarlanmış Arsa Değeri TL
6770 / 2	**17.518,17**	**49.538,13**	**867.817.419,62**	**867.817.000,00**

Pazar karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın arsa değeri **867.817.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.6.2. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %20,15 olduğu tespit edilmiştir.

Projede;

- Konut alanları için birim maliyeti **35.000-TL/m²,**
- Dükkan alanları için birim maliyeti **30.000-TL/m²** ve
- Ortak alanlar için birim maliyeti **20.000-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m²)	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Toplam Maliyet (TL)**
Konut Alanları Maliyeti	28.713,17	35.000,00	1.004.960.950,00
Dükkan Alanları Maliyeti	1.778,40	30.000,00	53.352.000,00
Ortak Alanlar Maliyeti	27.641,85	20.000,00	552.837.000,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	**58.133,42**		**1.611.149.950,00**

Yapılan hesaplamalara göre **58.133,42 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **1.611.149.950,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete Oranı	**Alan (m²)**	**Toplam Maliyet (TL)**
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		1.611.149.950,00
Proje	5%		100.696.872,00
Kazı Ve Hafriyat	6%	**17.518,17**	120.836.246,00
Çevre Düzenlemeleri	7%		140.975.621,00
Satış Ve Pazarlama	2%		40.278.749,00
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	**100%**	**17.518,17**	**2.013.937.438,00**

Projenin %20,15 tamamlanması için gerekli Alt+Üst Yapı Maliyeti **405.808.393,76 TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin %20,15 tamamlanması için gerekli toplam arsa değeri dahil maliyeti **1.273.625.394,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	**2.881.754.438,00**
Maliyet Yönetimine Göre %20,15 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	**1.273.625.394,00**

5.7. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

5.7.1. Bölgede Yer Alan Marka Projeler

Proje Geliştirme yönteminde değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planlarına göre inşa edilmesi muhtemel projenin inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJENİN ADI: MUHİT SANCAKTEPE	
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.
Projenin Sahibi	SURYAPI MUHİT
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut
Proje Başlangıç-Bitiş	Bitme aşamasında
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	16.117
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konu-Rezidans	217
Dükkan-İş Yeri	12
Ofis-Büro	0
Mağaza	0
Sosyal Tesis İmkanı	Hamam – Sauna –Fitness- Kapalı Otopark - Açık Yüzme Havuzu - Basketbol ve Mini Futbol Sahaları - Kapalı ve Açık Çocuk Oyun Alanları - Market - Yürüyüş Alanları - Bisiklet ve Scooter Parkları
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

SATILIK KONUTLAR

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50,00	74,00	4.200.000,00
3+1	110,00	160,00	11.500.000,00

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**94.272,73**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Proje 217 adet mesken 12 adet ticari nitelikli bağımsız bölümden oluşmakta olup, projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte daireler yer almaktadır. Konut büyüklükleri 80 ile 286 metrekare arasında tasarlanmıştır.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: EGEBOYU	
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan
Proje Başlangıç-Bitiş	2012-Yaşam Başladı
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	40.548
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konu-Rezidans	672
Dükkan-İş Yeri	28
Ofis-Büro	0
Mağaza	0
Sosyal Tesis İmkanı	Açık, Kapalı Yüzme Havuz, Fitness, Hamam, Sauna, Bisiklet Parkuru, Yürüyüş ve Koşu Parkurları, Çocuk oyun alanları, Basketbol ve Tenis sahaları, Yoga Plates Alanı
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1,

SATILIK KONUTLAR

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	45,00	55,00	4.000.000,00
1+1	62,00	78,00	5.600.000,00
2+1	82,00	121,00	7.800.000,00
3+1	110,00	165,00	9.700.000,00

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**90.628,81**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Proje toplamda 700 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 672 adet bağımsız bölüm mesken nitelikli, 28 adet bağımsız bölüm ise ticari niteliktedir. Konut tipleri 1+0'dan 4+1'e kadar uzanıyor. Konut büyüklükleri 45 ile 185 metrekare arasında tasarlanmıştır.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: KÖYCEĞİZ	
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-Yaşam Başladı
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	25.964
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konu-Rezidans	291
Dükkan-İş Yeri	-
Ofis-Büro	-
Mağaza	-
Sosyal Tesis İmkanı	Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness, Hamam, Sauna, Yürüyüş Parkurları, Çocuk oyun alanları
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1,

SATILIK KONUTLAR

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	55,00	68,00	5.350.000,00
3+1	125,00	159,00	12.000.000,00
4+1	200,00	240,00	18.600.000,00

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**95.424,24**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Sinpaş Yapı'nın Sancaktepe'de hayata geçirdiği yeni projesi Sinpaş Köyceğiz projesi 5 ila 15 katlı 13 bloktan oluşuyor. Köy konseptinde inşa edilen Köyceğiz projesinde 2+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunuyor. Projede konutlara Patika Evleri, Kır Evleri ve Asma Bahçe Evleri adı verildi.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: METROLİFE	
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan
Proje Başlangıç-Bitiş	2018 - 2021
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	4.227
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
KonuT-Rezidans	544
Dükkan-İş Yeri	0
Ofis-Büro	0
Mağaza	10.000 m2
Sosyal Tesis İmkanı	Fitness,Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Teras yüzme Havuzları, Bisiklet Parkuru ve Yürüyüş Yolları, Kapalı yüzme havuzu, Güzellik merkezi, 1400 m² Çarşı Alanı, Kapalı ve Açık Otopark
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1,

SATILIK KONUTLAR

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	45,00	56,00	4.700.000,00
2+1	65,00	90,00	7.200.000,00
3+1	110,00	135,00	10.900.000,00
4+1	175,00	200,00	16.100.000,00

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**101.576,15**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Sinpaş GYO tarafından hayata geçirilen Metrolife projesi 544 konut ve 10 bin metrekare çarşı alanından meydana geliyor. Projede 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de 1+1 daireler 58 ila 76 metrekare, 2+1 daireler 85 ila 139 metrekare, 3+1 daireler 120 ila 206 metrekare, 4+1 daireler 180 ila 268 metrekare büyüklüğe sahip.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu

5.7.2. Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	**Özellikler**	**İlgili Kişi/Kurum-Telefon**	**Alanı (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Abdurrahmangazi Mahallesi Ebubekir Caddesinde konumlu zemin katta 70,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 8.200.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (553) 569 02 00	70,00	8.200.000,00	117.142,86
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Abdurrahmangazi Mahallesi Ebubekir Caddesinde konumlu zemin katta 60,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 8.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 443 47 93	60,00	8.500.000,00	141.666,67
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Abdurrahmangazi Mahallesi Sevenler Caddesinde konumlu zemin katta 100,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 14.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 622 34 44	100,00	14.000.000,00	140.000,00
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Osmangazi Mahallesi Ahmet Yesevi Caddesinde konumlu zemin katta 120,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 19.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (501) 150 34 34	120,00	19.500.000,00	162.500,00
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Osmangazi Mahallesi Ahmet Yesevi Caddesinde konumlu zemin katta 170,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 30.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 642 92 66	170,00	30.000.000,00	176.470,59

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Kapalı Alan (m²)	70,00	60,00	100,00	120,00	170,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	8.200.000,00	8.500.000,00	14.000.000,00	19.500.000,00	30.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	117.142,86	141.666,67	140.000,00	162.500,00	176.470,59
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	10%	10%	10%	10%	10%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	20%	20%	20%	10%	10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	10%	10%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	152.285,71	184.166,67	175.000,00	186.875,00	202.941,18
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**180.253,71**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu dükkanlar için inceleme yapılmış olup proje geliştirme sonucu ulaşılan ticari alanlar için emsal verilerinden faydalanılarak uyumlaştırılma yapılmış ve ticari alanlar için birim değer belirlenmiştir. Proje geliştirme tablosunda dükkan birim değeri **180.000,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

5.7.3. Emsal Krokisi

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli konut projelerinde, benzer segmentte konut birimler tasarlanmıştır. Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.7.4. Şerefiyelendirme Çalışması

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

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

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

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

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

Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **75.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **135.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Konutlar için şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU									
Alan Aralığı	**Puan**	**Bulunduğu Kat**	**Puan**	**Yönü**	**Puan**	**Tipi**	**Puan**	**Yapı Tipi**	**Puan**
200 m² den Büyük	0,0%	**Bodrum veya Zemin**	0,0%	**K-D**	1,0%	**3+1**	2,0%	**Daire**	2,0%
180-199 m² arası	2,0%	**1 ve 3**	2,0%	**KD**	1,0%	**2+1**	4,0%	**Bahçeli Dubleks**	8,0%
160-179 m² arası	4,0%	**4 ve 6**	5,0%	**B-K**	1,0%	**1+1**	6,0%		
140-159 m² arası	5,0%	**7 ve 9**	9,0%	**B**	2,0%	**4+1**	10,0%		
120-139 m² arası	6,0%	**10 ve Üzeri**	13,0%	**D**	2,0%				
100-119 m² arası	7,0%			**GB-KB**	3,0%				
80-99 m² arası	8,0%			**GB-G**	3,0%				
50-79 m² arası	9,0%			**B-K-D**	4,0%				
50 m²'den Küçük	10,0%			**KD-GD-GB**	5,0%				
				KD-KB	5,0%				
				D-G	6,0%				
				G-B	6,0%				
				GB	7,0%				
				KD-GD	8,0%				
				GD-GB	9,0%				

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

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m²)
2.153.487.750,00	**2.621.973.405,00**	**2.621.985.000,00**	**91.793,67**

Dükkan için şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	**Puan**	**Yön**	**Puan**	**Alan**	**Puan**	**Konum**	**Puan**
Bodrum	10,0%	**Cadde**	10,0%	**50 m² den Küçük**	10,0%	**Köşe**	10,0%
		Sokak	5,0%	**51-100 m² arası**	7,0%	**Ara**	5,0%
		İç Avlu	2,0%	**101-200 m² arası**	5,0%		
				200 m²'den büyük	4,0%		

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

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m²)
240.084.000,00	**321.777.684,00**	**321.780.000,00**	**181.035,00**

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak Konut+Dükkan hasılat değeri: **2.943.765.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

5.8. Proje Geliştirme Yöntemi

Proje Geliştirme yönteminde değerleme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m²)	17.518,17
KAKS	1,65
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	30.491,57
KONUT ALANI (m²)	28.713,17
DÜKKAN ALANI (m²)	1.778,40
ORTAK ALAN (m²)	27.641,85
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	**58.133,42**

Projede;
- Konut alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **35.000,00 TL/m²,**
- Dükkan alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **30.000,00 TL/m²**
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **20.000,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**İnşaat Alanı (m²)**	**Toplam İnşaat Maliyeti (TL)**	**Üst Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)**
Konut	35.000	28.713,17	1.004.960.950	**27.714,69**
Dükkan	30.000	1.778,40	53.352.000	
Ortak Alanlar	20.000	27.641,85	552.837.000	
Toplamlar		**58.133,42**	**1.611.149.950**	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **58.133,42 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **27.714,69 TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.611.149.950,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**İnşaat Alanı (m²)**	**Toplam İnşaat Maliyeti (TL)**
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	58.133,42	1.611.149.950
PROJE	5%		100.696.872
KAZI VE HAFRİYAT	6%		120.836.246
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%		140.975.621
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%		40.278.749
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**100%**	**58.133,42**	**2.013.937.438**

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam Alt+Üst Yapı Maliyeti **2.013.937.438,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	**İnşaat Alanı (m²)**	**Toplam İnşaat Maliyeti (TL)**	**Unsur Maliyet Oranı (%)**	**Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)**	**Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m²)**
Konut	28.713,17	1.004.960.950	62,38%	1.256.201.188	43.750
Dükkan	1.778,40	53.352.000	3,31%	66.690.000	37.500
Ortak Alanlar	27.641,85	552.837.000	34,31%	691.046.250	25.000
TOPLAM MALİYET	**58.133,42**	**1.611.149.950,00**	**100%**	**2.013.937.437,50**	**34.643,37**

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

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	**1.12.2024**	**1.12.2025**	**1.12.2026**	**1.12.2027**	**TOPLAM**
Tamamlanma Oranları	20,15%	49,85%	30,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	**2.013.937.438**	**2.819.512.413**	**3.947.317.378**		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	**405.808.394**	**1.405.526.938**	**1.184.195.213**		**2.995.530.545**

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m²)	**28.713,17**
Konut Birim m² Değeri	90.000,00
Satılabilir Dükkan Alanı m²	**1.778,40**
Dükkan Birim m² Değeri	180.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	40,00%

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

YILLAR	01.12.2024	01.12.2025	01.12.2026	01.12.2027	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m²)	90.000	126.000	176.400	246.960	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	8.614	11.485	8.614	28.713,17
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	1.085.357.826	2.026.001.275	2.127.301.339	5.238.660.440,16
Dükkan Satışları (TL/m²)	180.000	252.000	352.800	493.920	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	1778,40	1.778,40
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	878.387.328	878.387.328,00
TOPLAMLAR	**0,00**	**1.085.357.826**	**2.026.001.275**	**3.005.688.667**	**6.117.047.768,16**

Proje bünyesinde yer alması planlanan;
Konutların satışlarına proje inşa halindeyken 2025 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2027 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

FİNANSAL VERİLER	
İndirgeme Oranı	**40,0%**
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	41,08%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	33,39%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	**37,24%**
Risk Prim Oranı, %	**2,77%**
Kupon Dönemi	6 Ay

******30.12.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.***

YILLAR	01.12.2024	01.12.2025	01.12.2026	01.12.2027
Proje Konut Satış Gelirleri (TL)	0	1.085.357.826	2.026.001.275	2.127.301.339
Proje Dükkan Satış Geliri (TL)	0	0	0	878.387.328
Proje İnşaat Maliyeti (TL)	-405.808.394	-1.405.526.938	-1.184.195.213	0
Net Nakit Akışları (EBITDA)	**-405.808.394**	**-320.169.112**	**841.806.062**	**3.005.688.667**
İndirgeme Oranı	**40,00%**			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	**890.359.863**			

Değerlemeye konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **890.359.863,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.9. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkul mahallinde %20,15 inşaat ilerleme seviyeli proje vasfında olduğu için "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

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

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

5.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.13. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.
Değerleme tarihi itibariyle tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.
Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın "Ticari-Konut" kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanım"ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.14. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİMESİ VE SONUÇ

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

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi 6770 Ada 2 parsel üzerinde konumlu toplam 332 adet "konut ve dükkan" olarak projelendirilmiş ve değerleme bu projeye istinaden yapılmıştır.
Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %20,15 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.
Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.
Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde belediyede yer alan ve henüz kat irtifakı tesis edilmemiş onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; tamamı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi 6770 Ada 2 parsel üzerinde bulunan projenin mevcut projesine göre oluşacak Pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.
Taşınmazın nihai değeri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olup Proje Geliştirme Yöntemi ile belirlenen değer öngörüye dayalı olarak yapıldığından nihai değerde kullanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %20,15 tamamlanmış değeri KDV hariç	**1.273.625.394,00**
Bir Milyar İki Yüz Yetmiş Üç Milyon Altı Yüz Yirmi Beş Bin Üç Yüz Doksan Dört Türk Lirası	
Mevcut Projeye göre %20,15 tamamlanmış değeri KDV dahil	**1.528.350.473,00**
Bir Milyar Beş Yüz Yirmi Sekiz Milyon Üç Yüz Elli Bin Dört Yüz Yetmiş Üç Türk Lirası	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	**2.943.765.000,00**
İki Milyar Dokuz Yüz Kırk Üç Milyon Yedi Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	**3.532.518.000,00**
Üç Milyar Beş Yüz Otuz İki Milyon Beş Yüz On Sekiz Bin Türk Lirası	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	**890.359.862,00**
Sekiz Yüz Doksan Milyon Üç Yüz Elli Dokuz Bin Sekiz Yüz Altmış İki Türk Lirası	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	**1.068.431.834,00**
Bir Milyar Altmış Sekiz Milyon Dört Yüz Otuz Bir Bin Sekiz Yüz Otuz Dört Türk Lirası	

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407552

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

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

7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler ve Diğer Ekler**
- ✓ **Değerleme Tabloları**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**