

**İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, VEYSEL KARANİ MAHALLESİ, 8085
ADA 35 PARSELDE KONUMLU TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16

Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	12.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2022
RAPOR TARİHİ	27.12.2022 – 2022/ OZL-177
RAPORUN KONUSU	<p>İstanbul İli, Sancaktepe ilçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 36 parselde yer alan “DAİRE” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
PROJE ADI	Bizimtepe Aydos
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Taşınmazlar Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, Değerleme konusu taşınmazlar, 15.02.2010 tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut ” lejanında Ayrık Nizam, Taks:0,40, Kaks:1,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsellerin terkinin olmadığı şifahen beyan edilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından ekspertize konu 14 adet bağımsız bölümlerin içlerine girilmeden ekspertiz işlemi dışarıdan yapılmasını istemektedir.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 27.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	68.100.000-TL ve Yazıyla; (Altmışsekizmilyonyüzbin Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	BURAK DEMİR (SPK Lisans No: 908066)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	13
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	13
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
6.5	YASAL KISITLAMALAR	13
7	YASAL PROSEDÜRE UYULDUĞUNUN VE GEREKLİ BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLDUĞUNUN TESPİTİ	14
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	15
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	15
9.1	YAPI CİNSİ.....	15
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	15
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	15
9.4	YAPI NİZAMI.....	15
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	15
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	15
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	15
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	15
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	15
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	15
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	15

12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	16
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	18
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	18
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	23
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	25
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ S	27
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	27
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	27
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	27
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	28
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	28
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	28
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	29
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	29
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	30
16.4.1	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ</i>	<i>30</i>
16.4.2	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</i>	<i>30</i>
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	33
18	EKSPERİN KANAATİ	34
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	34
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	34
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	34
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 36 parselde yer alan "DAİRE" niteliğindeki taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor düzenlenmemiştir.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 27.12.2022 – 2022/OZL/79

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Burak DEMİR (Spk Lisans No: 908066)

: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 23.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	KARAPINAR
İlçe	SANCAKTEPE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	8085
Mahalle	SAMANDIRA	Parsel	36
Sokak	-	Yüzölçümü	95.221,84 m ²
Blok	TABLODADIR.	Kat	TABLODADIR
Ana Taşınmaz Niteliği	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R,S BLOK 16ŞAR KATLI P,T 2ŞER KATLI U,V 1ER KATLI VE TİCARİ 3 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	Bağımsız Bölüm	TABLODADIR
Malik	TABLODADIR	TARİH /YEVMIYE	27/06/2018 – 16409 (14 B.B. MÜŞTEREK)
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MALİK
B	2.KAT	12	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2
C	3.KAT	17	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2
C	10.KAT	48	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2
D	7.KAT	34	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2
F	13.KAT	59	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2

H	1.KAT	6	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2
K	4.KAT	20	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2
K	5.KAT	25	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V ½
K	13.KAT	59	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V ½
M	1.KAT	6	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V ½
M	5.KAT	25	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V ½
M	8.KAT	37	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V ½
N	ZEMİN KAT	3	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V ½
N	11.KAT	52	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V ½

4.2 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, Kanuni Caddesi Bizim Tepe Aydos Sitesi,

B blok, No:3B, Kat:2, Daires:12 (UAVT: 3659515104)

C blok, No:3C, Kat:3, Daires:17 (UAVT: 2064768399)

C blok, No:3C, Kat:10, Daires:48 (UAVT: 2726543867)

D blok, No:3D, Kat:7, Daires:34 (UAVT: 4021601226)

F blok, No:3F, Kat:13, Daires:59 (UAVT: 2782642157)

H blok, No:3H, Kat:1, Daires:6 (UAVT: 3225728744)

K blok, No:3K, Kat:4, Daires:20 (UAVT: 1450088354)

K blok, No:3K, Kat:5, Daires:25 (UAVT: 2496752060)

K blok, No:3K, Kat:13, Daires:59 (UAVT: 2575649401)

M blok, No:3M, Kat:1, Daires:6 (UAVT: 2425654817)

M blok, No:3M, Kat:5, Daires:25 (UAVT: 1529283879)

M blok, No:3M, Kat:8, Daires:37 (UAVT: 2973737485)

N blok, No:3N, Kat:Zemin, Daires:3 (UAVT: 3792711263)

N blok, No:3N, Kat:11, Daires:52 (UAVT: 2092667324)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Sancaktepe Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	15.02.2010
TAKS	0,40	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	1,00	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	AYRIK		
LEJANT	KONUT	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, Değerleme konusu 8085 ada 35 parsel numaralı taşınmaz için, 15.02.2010 tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" lejantında Ayrık Nizam, Taks:0,40, Kaks:1,00, yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin terkinin olmadığı şifahen beyan edilmiştir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Taşınmazlar ait WEB Tapu Sisteminden bila tarih ve bila numaralı 8 adet proje incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Sancaktepe Belediye Dijital Arşivinden İncelenen dosyasında taşınmazları için; B blok; 04.11.2015 /1120606-13606 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336704-14572 Tadilat Ruhsatı C blok; 04.11.2015 /1120612-13607 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336705-14573 Tadilat Ruhsatı D blok; 04.11.2015 /1120616-13608 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336708-14573 Tadilat Ruhsatı

	<p>F blok; 04.11.2015 /1120621-13610 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336711-14576 Tadilat Ruhsatı</p> <p>H blok; 04.11.2015 /1120625-13612 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336715-14578 Tadilat Ruhsatı</p> <p>K blok; 04.11.2015 /1120629-13614 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /133721-14581 Tadilat Ruhsatı</p> <p>M blok; 04.11.2015 /1121771-13719 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336727-14584 Kat İlavesi Ruhsatı</p> <p>N blok; 04.11.2015 /1120632-13616 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336729-14585 Tadilat Ruhsatı</p>
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	<p>Sancaktepe Belediye Dijital Arşivinden İncelenen dosyasında taşınmazları için;</p> <p>B blok: 08.02.2019 / 2019-11772 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 14 toplamda 16 kat, 61 bağımsız bölüm için 13597,25 m2 inşaat alanlıdır.</p> <p>C blok: 08.02.2019 / 2019-11790 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 14 toplamda 16 kat, 61 bağımsız bölüm için 12546,82 m2 inşaat alanlıdır.</p> <p>D blok: 08.02.2019 / 2019-11796 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 14 toplamda 16 kat, 61 bağımsız bölüm için 12546,82 m2 inşaat alanlıdır.</p> <p>F blok: 08.02.2019 / 2019-11825 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 14 toplamda 16 kat, 61 bağımsız bölüm için 12546,82 m2 inşaat alanlıdır.</p> <p>H blok: 08.02.2019 / 2019-11842 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 14 toplamda</p>

	<p>16 kat, 61 bağımsız bölüm için 13655,60 m2 inşaat alanıdır.</p> <p>K blok: 08.02.2019 / 2019-11855 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 14 toplamda 16 kat, 61 bağımsız bölüm için 12546,82 m2 inşaat alanıdır.</p> <p>M blok: 08.02.2019 / 2019-11860 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 14 toplamda 16 kat, 61 bağımsız bölüm için 13216,72 m2 inşaat alanıdır.</p> <p>N blok: 08.02.2019 / 2019-11867 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2, yol kotu üstü 14 toplamda 16 kat, 61 bağımsız bölüm için 12546,82 m2 inşaat alanıdır.</p>
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu 14 adet bağımsız bölümlerin müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan tespit gerçekleştirilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu 14 adet bağımsız bölümlerin müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan tespit gerçekleştirilmiştir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parsellerin doğruluğu Sancaktepe Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazlar % 100 inşaat seviyesindedir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazların dosyasında enerji verimlilik sertifikası olmadığı görülmüştür.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	-.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Sancaktepe Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

6 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: -----

Hayır: -----

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: -----

Hayır:-----

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 8085 ada 36 parsel ile alakalı olarak son üç yıl için herhangi bir imar durum değişikliği bulunmamaktadır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input checked="" type="checkbox"/> Evet 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.22.06.2018 tarih ve 15908 (tüm bağımsız bölümler de müşterektir.) Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 413000 TL. 16.08.2019 tarih ve 20218 (K Blok 59 nolu B.B) <input type="checkbox"/> Hayır:
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet:

	<p>KM ne Çevrilmiştir. 24.04.2019 tarih ve 10542. (tüm bağımsız bölümler de müşterektir.) Yönetim Planı : 22/06/2018. 27.06.2018 tarih ve 16409. (tüm bağımsız bölümler de müşterektir.)</p> <p><input type="checkbox"/> Hayır:</p>
AÇIKLAMA	<p>Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 15.12.2022 tarih, 15:55 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde ipotek kaydına rastlanılmamıştır.</p>

7 GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

7.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

K Blok 59 numaralı bağımsız bölüm üzerinde satış vaadi kaydı mevcuttur. Söz konusu taşınmazın bu sebeple portföy kapsamı dışında tutulması gerekmekte olup değerlendirme kapsamında dikkate alınmamıştır.

7.4 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.5 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 gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların bina olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

Söz konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; 95.221,84 m2 yüzölçümlü, 8085 Ada 36 Parsel üzerine ayrıık nizamli olarak, 22 bloktan oluşmaktadır. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Tapu kayıtlarında ana taşınmaz "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S BLOK 16ŞAR KATLI P, T 2ŞER KATLI U, V 1ER KATLI VE TİCARİ 3 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI " vasıflı olup; kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Site içerisinde, 7/24 güvenlik, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı yüzme havuzları ve diğer sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerlemeye konu taşınmazlar müşteri talebi doğrultusunda dışarıdan görülmüş olup onaylı mimari projeleri ile uyumlu oldukları kabul edilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Onaylı mimari projesine göre B blok, 2 bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Mimari projesine göre, 2. Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, 1.Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 13.kat arası her katta değişik adetlerde daire olmak üzere B blok toplamda toplam 61 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Bloкта projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

C blok, 2 bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Mimari projesine göre, 2. Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, 1.Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 13.kat arası her katta değişik adetlerde daire olmak üzere B blok toplamda toplam 61 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Bloкта projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

D blok, 2 bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Mimari projesine göre, 2. Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, 1.Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 13.kat arası her katta değişik adetlerde daire olmak üzere B blok toplamda toplam 61 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Bloкта projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

F blok, 2 bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Mimari projesine göre, 2. Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, 1.Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar,

Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 13.kat arası her katta değişik adetlerde daire olmak üzere B blok toplamda toplam 61 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

H blok, 2 bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Mimari projesine göre, 2. Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, 1.Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 13.kat arası her katta değişik adetlerde daire olmak üzere B blok toplamda toplam 61 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

K blok, 2 bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Mimari projesine göre, 2. Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, 1.Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 13.kat arası her katta değişik adetlerde daire olmak üzere B blok toplamda toplam 61 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

M blok, 2 bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Mimari projesine göre, 2. Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, 1.Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 13.kat arası her katta değişik adetlerde daire olmak üzere B blok toplamda toplam 61 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

N blok, 2 bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Mimari projesine göre, 2. Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, 1.Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 13.kat arası her katta değişik adetlerde daire olmak üzere B blok toplamda toplam 61 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

B Blok;

12 numaralı daire, 2.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 108 m2'dir.

C Blok;

17 numaralı daire, 3.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 108 m²'dir.

48 numaralı daire, 3.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 108 m²'dir.

D Blok;

34 numaralı daire, 7.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 130 m²'dir.

F Blok;

59 numaralı daire, 13.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 142 m²'dir.

H Blok;

6 numaralı daire, 1.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 121 m²'dir.

K Blok;

20 numaralı daire, 4.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 121 m²'dir.

25 numaralı daire, 5.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 121 m²'dir.

59 numaralı daire, 13.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 142 m²'dir.

M Blok;

6 numaralı daire, 1.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 121 m²'dir.

25 numaralı daire, 5.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 121 m²'dir.

37 numaralı daire, 8.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 142 m²'dir.

N Blok;

3 numaralı daire, Zemin katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 140 m²'dir.

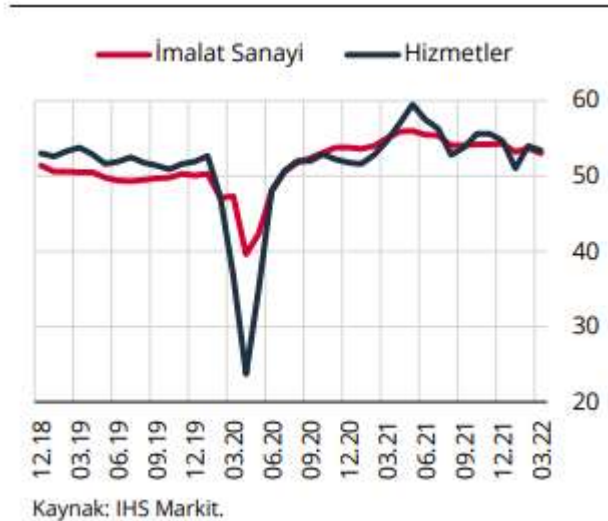
52 numaralı daire, 11.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, balkon ve hol hacimlerinden oluşmakta olup brüt 137 m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazların kat brüt alanları dikkate alınmıştır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Etkisi sürmekte olan jeopolitik riskler, küresel ve bölgesel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmakta ve belirsizliklerin artmasına yol açmaktadır. Yaklaşımlarda farklılaşma olmakla birlikte vaka sayılarındaki azalma ile ülkelerin genelinde salgın tedbirlerinin hafifletildiği görülmektedir. Ancak, Çin'in önemli ticaret ve finans şehirlerinde vaka sayılarında görülen artışla beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin risk unsuru oluşturmaktadır. Bununla beraber, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkileme potansiyeline sahip olması küresel büyüme görünümü üzerindeki riskleri artırmaktadır. Nitekim, Mart ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın hız kaybettiği yönünde sinyaller vermektedir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) gelişmiş ülkelerde imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerinin üzerinde kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin sürdüğüne işaret ederken, gelişmekte olan ülkelerde başta hizmetler sektörü olmak üzere faaliyetin Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışmadan olumsuz etkilendiğini ima etmektedir. Çatışmanın hangi yönde ilerleyeceği, etkilerinin boyutu ve kalıcılığı hakkında belirsizliğin sürmesi ise küresel büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.



Küresel PMI Endeksi

Enerji başta olmak üzere emtiaların geneline yayılan fiyat artışları hız kazanmıştır. Ocak ve Şubat aylarında küresel enerji fiyatlarında, salgın önlemlerinin hafifletilmesi, arz-talep uyumsuzluğu ve tedarik zincirindeki aksaklıklar nedeniyle yüksek oranda artış kaydedilmiştir. Son dönemde ise küresel petrol üretiminde önemli bir paya sahip olan Rusya'nın, Ukrayna ile

arasındaki çatışma ülkelerin arz sorunlarıyla karşılaşabileceği endişesi oluşturarak fiyatlardaki artışı ivmelendirmiştir. Petrol, doğal gaz ve kömür fiyatları çatışmadan sonra önemli ölçüde artış göstermiştir. Bununla birlikte ülkelerin stratejik rezervlerini kullanmaları ve Çin’de artan vaka sayıları petrol fiyatlarının son dönemde gerilemesine yol açmıştır. Doğal gaz piyasasında ise Avrupa’nın önemli bir gaz tedarikçisi olan Rusya’ya yönelik yaptırımları, talebin sınıvlandırılmış doğal gaza kaymasına neden olmuş ve son zamanlarda Amerika Birleşik Devletleri (ABD) borsalarında işlem gören doğal gaz fiyatlarının oldukça artmasına yol açmıştır. Diğer taraftan buğday ve mısır başta olmak üzere enerji dışı emtia fiyatları Ocak ayı Rapor dönemine göre artışını sürdürmüştür

Emtia Fiyat Değişimleri (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*	Çatışma Sonrası Dönemine Göre**
Emtia Ana Endeksi	9,3	8,0	15,8	-1,0	52,3	17,9	8,9
Enerji	13,9	9,9	19,5	-1,7	72,5	21,2	11,8
Tarımsal Emtia	2,1	6,4	14,7	1,5	37,8	22,7	10,4
Endüstriyel Metal	6,2	4,0	10,5	-2,1	31,9	4,5	-0,4
Değerli Metal	1,5	2,3	5,4	-0,5	9,3	5,5	-1,8
Enerji Hariç	3,4	5,4	10,2	0,1	28,6	12,9	4,7
Brent Petrol	15,1	12,0	20,7	-9,4	63,4	13,1	2,3
Doğal Gaz (ABD)	10,3	4,8	11,6	33,7	148,1	6,4	46,0
Doğal Gaz (Avrupa)	-24,8	-5,1	62,0	-23,1	390,5	2,1	-19,0
Kömür	27,3	12,7	46,1	-12,5	221,4	44,4	37,2
Alüminyum	10,6	7,9	8,4	-5,9	42,9	-1,4	-10,0
Bakır	2,4	1,5	4,0	0,3	11,4	0,6	-0,2
Demir	16,9	12,2	5,6	2,9	-10,2	14,7	5,3
Buğday	-3,3	4,5	39,6	-5,1	60,4	36,7	14,7
Soya	8,3	13,7	5,7	-0,3	14,5	17,6	2,5
Pirinç	4,2	3,7	5,0	1,0	22,0	9,0	7,8
Mısır	2,7	6,9	14,9	4,3	27,1	28,0	15,1
Pamuk	9,2	4,1	1,8	9,6	66,1	16,3	15,4
Şeker	-3,7	-1,4	5,0	3,7	22,6	2,0	3,4

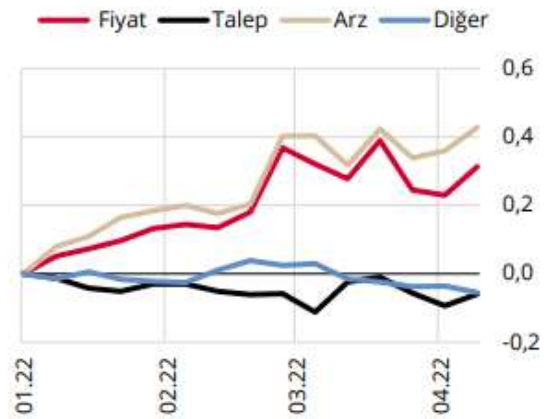
Kaynak: Bloomberg.

* 25 Nisan ve 27 Ocak tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

** 25 Nisan ve 24 Şubat tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Brent Petrol Faktör Ayrıştırması (7

Ocak 2022 = 0)



Kaynak: New York FED.

Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının daha da belirgin hale gelmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. Enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanmış, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları küresel talebin canlılığını koruduğuna, artan enerji fiyatlarına ve arz-talep uyumsuzluğuna vurgu yaparak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini öngörmektedir. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelme eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkelerdeki enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Ayrıca, jeopolitik risklerin emtia fiyatları ve tedarik zincirlerindeki aksaklıklar kanalıyla enflasyonu daha fazla olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Küresel Enflasyon¹ (Yıllık, %)

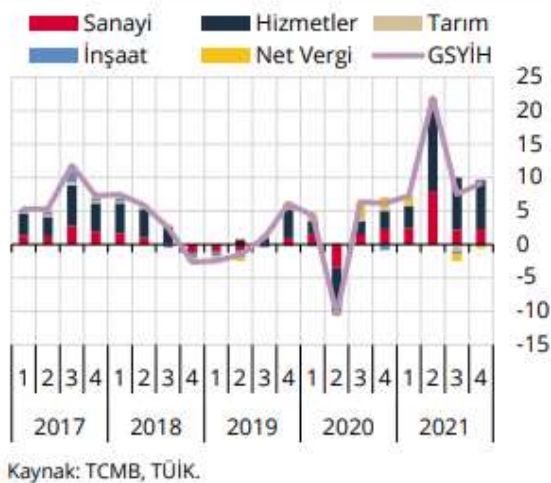


PMI İmalat Sanayi Tedarik Süreleri (Seviye)

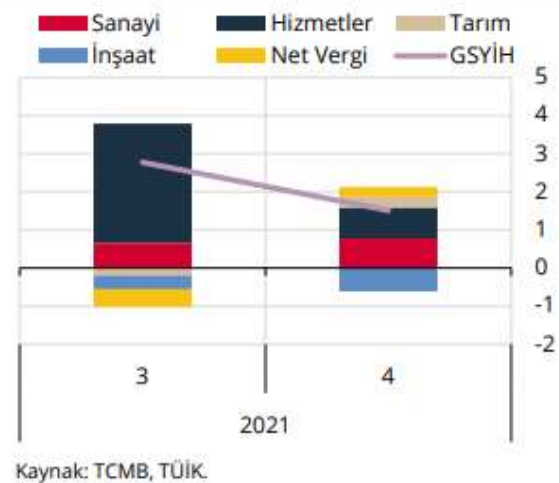


İktisadi faaliyet 2021 yılının son çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Bu dönemde milli gelir yıllık bazda yüzde 9,1; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 1,5 oranında artmıştır (Grafik 2.3.1). Böylelikle, 2021 yılı genelinde büyüme yüzde 11 oranında gerçekleşmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, son çeyrekte yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi sanayi ve hizmetler sektörü olurken, inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden bakıldığında ise hem dönemlik hem de yıllık büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı ise devam etmiştir. Bu dönemde, yatırımların alt kalemlerinden makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda artışını sürdürürken, inşaat yatırımlarında düşüş gerçekleşmiştir. Dönemlik bazda net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,9 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 4,2 yüzde puan olmuştur. Stoklar ise hem dönemlik hem de yıllık büyümeye negatif katkı vermiştir.

GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkıları (% Puan)



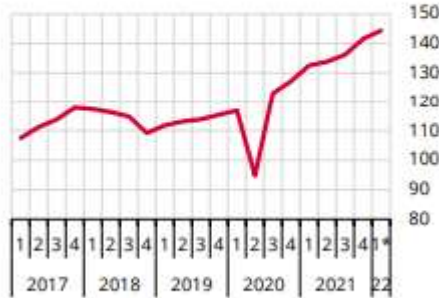
GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkıları (% Puan)



2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 2 oranında

artış kaydetmiştir. Ocak ayının son on gününde sanayi tesislerinde uygulanan elektrik ve doğal gaz kesintileri Şubat ayı içerisinde sona ermiştir. Bu çerçevede, Şubat ayında bir önceki ayda enerji kesintileri nedeniyle gerçekleşen üretim kayıpları telafi edilmiş ve sanayi üretiminde bir düzeltme hareketi gerçekleşmiştir. İhracat yoğunluğuna göre bakıldığında güçlü dış talebin etkisiyle ihracatçı sektörlerde sanayi üretiminin kuvvetli olduğu görülmektedir. Sanayi ciro endeksleri yurt içi talebin Ocak-Şubat döneminde yavaşladığına işaret ederken, yurt dışı ciro endekslerindeki artış devam etmiştir. Perakende satış hacim endeksleri Ocak-Şubat ayları ortalaması ise ikinci çeyrekte azalmıştır. Benzer şekilde, kartla yapılan harcamalar bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Söz konusu gelişmeler iç talepteki yavaşlamayı teyit etmektedir.

Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

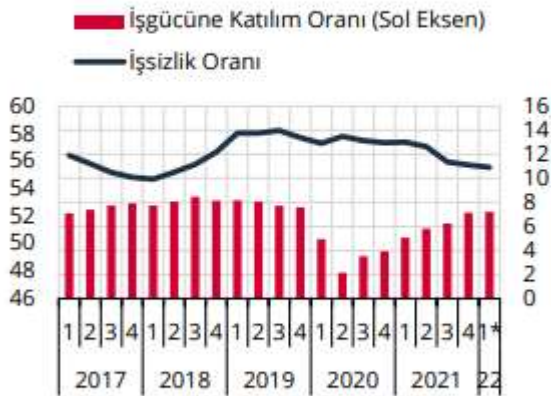
Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

İş gücü piyasasındaki gelişmeler iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu şekilde devam etmiştir. 2022 yılının Ocak-Şubat döneminde mevsimsellikten arındırılmış ortalama toplam işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0,2 puan düşerek yüzde 10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde, istihdam bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,7 oranında (yaklaşık 200 bin kişi) artarken, katılım oranındaki yataya yakın seyir işsizlik oranındaki azalışı desteklemiştir.

Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

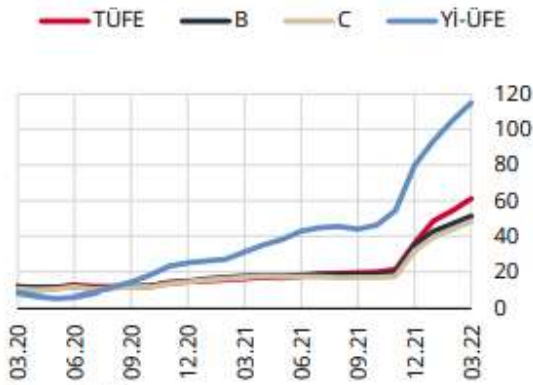
Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkıları (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalaması.
** İstihdam kaybının etkisinin eksi değer alması istihdam artışı olduğuna işaret etmektedir.

Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 61,14, B enflasyonu da yüzde 51,34 oranı ile Ocak Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte jeopolitik gelişmelerle birlikte enerji, metal, gıda ve tarımsal ürünler ön planda olmak üzere küresel emtia fiyatlarında yaşanan keskin yükselişler enflasyonist baskıların artmasına sebep olmuştur. Nitekim, uluslararası emtia fiyatlarında Mart ayında tarihsel olarak en yüksek aylık artışlardan biri kaydedilmiştir. Yaşanan jeopolitik gelişmelerin yeni bir negatif arz şoku dalgası oluşturmasıyla arz kısıtları daha da belirgin hale gelmiştir. Uluslararası gıda fiyatlarında da tarihsel en yüksek seviyelere ulaşılmış, ithalat fiyatlarındaki artışın yanı sıra yüksek seyreden taşımacılık maliyetleri ve tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret ederken, çıktı açığı göstergeleri dış talebin olumlu katkısıyla pozitif bölgede kalmaya devam etmiştir. Bu gelişme enflasyonun ana belirleyicileri ile birlikte ele alındığında, ilk çeyrekte emtia fiyatlarındaki bozulmanın etkisinin ön planda olduğunu göstermektedir. Bu dönemde temel gıda, şebeke suyu ve elektrikteki KDV indirimleri ile otomobildeki matrah düzenlemesine rağmen, alkollü içecekler ve tütünde altı aylık Yİ-ÜFE artışının ÖTV tutarlarına yansıtılması, enerji grubundaki fiyat ayarlamaları (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu) ve çiğ süt referans fiyatındaki artışın etkileri tüketici enflasyonu üzerinde yakından hissedilmiş, toplamda yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ile vergi ayarlamalarının etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla yükseliş kaydetmiştir. Jeopolitik gelişmelere rağmen Türk lirasının ilk çeyrekte istikrarlı bir seyir izlemesi, enflasyonda daha olumsuz bir görünümün önüne geçmiştir. Bu dönemde, tüm alt grupların yıllık enflasyonlarında belirgin artışlar kaydedilirken enflasyon beklentilerindeki yükseliş sürmüştü ve yayılım endeksi fiyat artışlarının genele yayıldığı bir görünüme işaret etmiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış önemli ölçüde yüksek gerçekleşmiştir. Üretici fiyatlarındaki artışlarda, emtia fiyatlarındaki güçlü yükselişler ve arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, elektrik ve doğal gazda üreticilere yönelik yapılan fiyat ayarlamaları baskı yaratan bir diğer unsur olmuş, böylelikle üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyretmiştir.

TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi* ve C Endeksi (Yıllık % Değişim)**

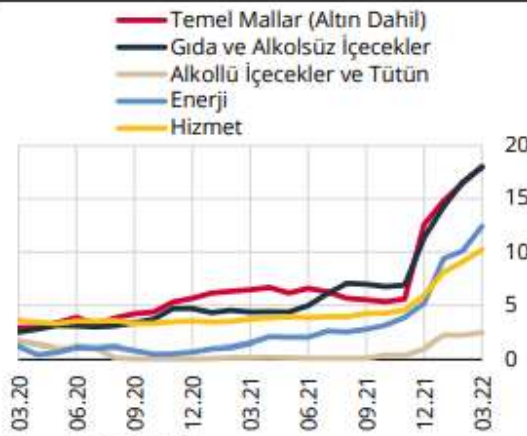


Kaynak: TÜİK.

* İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ve altın dışı TÜFE.

** Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

13.2 SEKTÖREL VERİLER¹

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir.

IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7’lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7’lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

¹ <https://www.gyoder.org.tr/files/202206/3b656303-4428-400b-8859-b97c20991137.pdf>

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur.

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Nisan itibarıyla da %1,42 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Nisan itibarıyla da %18,42 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 311 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Mart ayında %61,88 seviyesinden, 2022 yılı Mart ayında %63,30 seviyesine çıkmıştır. Mart 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,47'den %17,48'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,73'ten %10,66'ya gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Mart ayı itibarıyla %0,26 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 803,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Mart ayında %40 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2022 itibarıyla 1,3 puan azalarak %38,7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 5,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %18,9 oldu. Bu oran 2021 Mart ayında %22,4 seviyesindeydi.

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya

karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır. Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir. Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraeğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i

çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi milli hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalâttaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İilde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Samandıra Merkez den Sultanbeyli İlçesi istikametine doğru Osmangazi Caddesi üzerinde yaklaşık 1,6 km ilerledikten sonra sağa Kanuni Caddesine girilerek sağlanmaktadır. Taşınmazın konumlandığı site Kanuni Caddesi üzerinde yaklaşık 950 m sonra sol kol üzerinde, Bizim Tepe Aydos Sitesinde yer almaktadır. Taşınmaza Samandıra Veysel Karani İlkokulu, Sancaktepe Anadolu Lisesi, Bilfen Sancaktepe İlköğretim Okulu, Sancaktepe Mustafa Öncel Kültür ve Spor Salonu, Rıza Çalmbay Çocuk ve Spor Parkı, Rings Alışveriş Merkezi, Ring Sitesi, Aydos Country, Zaloğlu Rüstem Caddesi ve Osmangazi Caddesine yakın mesafede yer almakta olup, toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahat ve çeşitlidir

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 70'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
		X	
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	X		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
	X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı
			X
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölge mahalle üst katları konut ve alt katları daha çok dükkan şeklinde gelişmiş bir bölgedir.

Bölge site içinde 8-15 katlı ve müstakil 4 katlı bina yapılarına sahiptir.

Taşınmazların Anadolu Otoyoluna yakın konumda olması taşınmazlara ulaşımı kolaylaştıran bir etken olduğu kadar, değer katan bir özelliktir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ulaşım ağlarının fazlalığının olması gayrimenkul değerinde ciddi bir artışın olduğu gözlenmektedir. Bölgede gelişim hızının hızlı seyirde olacağı öngörülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut kullanımının en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> Gelişmekte olan bölgede yer alması Altyapı olanaklarının tam olması Ulaşım imkânlarının tam olması 	-

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Arsa, konut, ofis, ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde 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, Çevre ve Şehircilik 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, Resmî 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.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra hazır ruhsatlı olan parsellerde konut ve dükkan kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden değer tespitinde bulunulmuştur.

16.4.2.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Finanskent Gayrimenkul: 0 (530) 694 38 39

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede ara katta konumlu 120 m² alanlı 3+1 daire 4.925.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2:

KW Kent: 0 (532) 717 40 73

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede ara katta konumlu 140 m² alanlı 3+1 daire 5.750.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3:

Finanskent Gayrimenkul: 0 (530) 694 38 39

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede ara katta konumlu 120 m² alanlı 3+1 daire 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4:

Yedpa Tepe Emlak: 0 (533) 749 93 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede ara katta konumlu 127 m² alanlı 3+1 daire 6.450.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5:

Remax Arge: 0 (542) 554 87 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede ara katta konumlu 60 m² alanlı 3+1 daire 2.300.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

Remax Arge: 0 (542) 554 87 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede ara katta konumlu 99 m² alanlı 3+1 daire 4.230.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7:

Remax Akarat: 0 (546) 799 11 72

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde yer alan, 4+1 kullanım düzeninde ve 131 m² alanlı daire 20.500.-TL bedelle kiralıktır (156.-TL/m²/ay).

Emsal 8:

Remax ABC: 0 (533) 711 23 13

Değerleme konusu taşınmazla komşu durumdaki Sinpaş Aydos Country sitesinde yer alan, 3+1 kullanım düzenindeki, 134 m2 alanlı daire 19.000.-TL bedelle kiralıktır (141.-TL/m2/ay).

Emsal 9:

Turyap Sancaktepe: 0 (532) 430 51 51

Değerleme konusu taşınmazla komşu durumdaki Selçuklu Vadi Evleri sitesinde yer alan, 3+1 kullanım düzenindeki, 127 m2 alanlı daire 20.000.-TL bedelle kiralıktır (141.-TL/m2/ay).

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	Mesken	120	4.925.000 ₺	5%	4.678.750 ₺	38.990 ₺	0%	38.990 ₺
Emsal 2	Mesken	140	5.750.000 ₺	3%	5.577.500 ₺	39.839 ₺	0%	39.839 ₺
Emsal 3	Mesken	120	5.000.000 ₺	3%	4.850.000 ₺	40.417 ₺	0%	40.417 ₺
Emsal 4	Mesken	127	6.450.000 ₺	10%	5.805.000 ₺	45.709 ₺	10%	41.138 ₺
Emsal 5	Mesken	60	2.300.000 ₺	3%	2.231.000 ₺	37.183 ₺	0%	37.183 ₺
Emsal 6	Mesken	99	4.230.000 ₺	5%	4.018.500 ₺	40.591 ₺	0%	40.591 ₺
ORTALAMA								39.693 ₺
Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 7	Mesken	131	20.500 ₺	5%	19.475 ₺	148,66 ₺	0%	148,66 ₺
Emsal 8	Mesken	134	19.000 ₺	3%	18.430 ₺	137,54 ₺	-5%	144,41 ₺
Emsal 9	Mesken	127	20.000 ₺	5%	19.000 ₺	149,61 ₺	-5%	157,09 ₺
ORTALAMA								150 ₺

17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar için yakın çevresinde yapılan emsal aralıtmasında kendi site içinde ve farklı sitelerde yer alan daireler hakkında bilgi alınabilmektedir. Bu sebeple emsal daireler ile değerlemeye konu daireler kıyaslama yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	YASAL m2	YASAL BİRİM DEĞERİ	YAKLAŞIK DEĞER
B BLOK	2.KAT	12 B.B	108	39.000	₺ 4.200.000
C BLOK	3.KAT	17 B.B	108	39.000	₺ 4.200.000
C BLOK	3.KAT	48 B.B	108	39.000	₺ 4.200.000
D BLOK	7.KAT	34 B.B	130	41.000	₺ 5.300.000
F BLOK	13.KAT	59 B.B	142	40.000	₺ 5.700.000
H BLOK	1.KAT	6 B.B	121	41.000	₺ 5.000.000
K BLOK	4.KAT	20 B.B	121	41.000	₺ 5.000.000
K BLOK	5.KAT	25 B.B	121	41.000	₺ 5.000.000
K BLOK	13.KAT	59 B.B	121	40.000	₺ 4.800.000
M BLOK	1.KAT	6 B.B	121	39.000	₺ 4.700.000
M BLOK	5.KAT	25 B.B	121	39.000	₺ 4.700.000
M BLOK	8.KAT	37 B.B	121	39.000	₺ 4.700.000
N BLOK	ZEMİN KAT	3 B.B	140	44.000	₺ 6.200.000
N BLOK	11.KAT	52 B.B	137	32.000	₺ 4.400.000
TOPLAM					₺ 68.100.000

SİGORTAYA ESAS DEĞER

SİGORTAYA ESAS DEĞER				
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALAN	BİRİM MALİYET	DEĞER
B BLOK	12 B.B	108	6.400	₺ 691.200
C BLOK	17 B.B	108	6.400	₺ 691.200
C BLOK	48 B.B	108	6.400	₺ 691.200
D BLOK	34 B.B	130	6.400	₺ 832.000
F BLOK	59 B.B	142	6.400	₺ 908.800
H BLOK	6 B.B	121	6.400	₺ 774.400
K BLOK	20 B.B	121	6.400	₺ 774.400
K BLOK	25 B.B	121	6.400	₺ 774.400
K BLOK	59 B.B	121	6.400	₺ 774.400
M BLOK	6 B.B	121	6.400	₺ 774.400
M BLOK	25 B.B	121	6.400	₺ 774.400
M BLOK	37 B.B	121	6.400	₺ 774.400
N BLOK	3 B.B	140	6.400	₺ 896.000
N BLOK	52 B.B	137	6.400	₺ 876.800
TOPLAM				₺ 11.008.000

GELİR YAKLAŞIMI

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	YASAL m2	BİRİM KİRA	AYLIK KİRA	YILLIK KİRA	KAP. ORANI	YAKLAŞIK DEĞER
B BLOK	2.KAT	12 B.B	108	150	₺ 16.200,00	₺ 194.400,00	5%	₺ 3.890.000
C BLOK	3.KAT	17 B.B	108	150	₺ 16.200,00	₺ 194.400,00	5%	₺ 3.890.000
C BLOK	3.KAT	48 B.B	108	150	₺ 16.200,00	₺ 194.400,00	5%	₺ 3.890.000
D BLOK	7.KAT	34 B.B	130	155	₺ 20.150,00	₺ 241.800,00	5%	₺ 4.840.000
F BLOK	13.KAT	59 B.B	142	153	₺ 21.726,00	₺ 260.712,00	5%	₺ 5.210.000
H BLOK	1.KAT	6 B.B	121	155	₺ 18.755,00	₺ 225.060,00	5%	₺ 4.500.000
K BLOK	4.KAT	20 B.B	121	155	₺ 18.755,00	₺ 225.060,00	5%	₺ 4.500.000
K BLOK	5.KAT	25 B.B	121	155	₺ 18.755,00	₺ 225.060,00	5%	₺ 4.500.000
K BLOK	13.KAT	59 B.B	121	153	₺ 18.513,00	₺ 222.156,00	5%	₺ 4.440.000
M BLOK	1.KAT	6 B.B	121	150	₺ 18.150,00	₺ 217.800,00	5%	₺ 4.360.000
M BLOK	5.KAT	25 B.B	121	150	₺ 18.150,00	₺ 217.800,00	5%	₺ 4.360.000
M BLOK	8.KAT	37 B.B	121	150	₺ 18.150,00	₺ 217.800,00	5%	₺ 4.360.000
N BLOK	ZEMİN KAT	3 B.B	140	155	₺ 21.700,00	₺ 260.400,00	5%	₺ 5.210.000
N BLOK	11.KAT	52 B.B	137	155	₺ 21.235,00	₺ 254.820,00	5%	₺ 5.100.000
TOPLAM								₺ 63.050.000

18 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Kısa-Orta”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Bilgi amaçlı olarak parselde yer alan 14 adet daire için emsal karşılaştırma yöntemiyle değer takdir edilmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Taşınmazların etrafında yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile değerlendirme yöntemi olarak “pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 27.12.2022 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 68.100.000-TL ve Yazıyla; (Altmışsekizmilyonyüzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 68.100.000,-TL + KDV(%8) 5.448.000-TL = 73.548.000-TL'dir.

Usd kurundan satış değeri; 3.633.938- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

26.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,74

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak DEMİR Lisans No: 908066	Uygar ZAIM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750