

**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	06.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2023
RAPOR TARİHİ	19.12.2023 – 2023-HALK GYO-26
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	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2)
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 ” lejantında 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 2 adet bağımsız bölümlerin içlerine girilmeden ekspertiz işlemi dışarıdan yapılmasını istemektedir.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 19.12.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	15.150.000-TL (Onbeşmilyonyüzebeşbin TürkLirası)
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.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.1	İMAR BİLGİLERİ	9
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	10
6	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	11
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.5	YASAL KISITLAMALAR	11
7	GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	12
7.1	YASAL GEREKLERİ YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
7.2	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	12
7.3	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
7.4	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
7.5	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	12
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	12
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	13

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	13
12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	13
13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	14
13.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	14
13.2 SEKTÖREL VERİLER	16
13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	17
14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	18
14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	18
14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	19
15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	19
15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	19
15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	19
15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	20
16.2 MALİYET YÖNTEMİ	20
16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	21
16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	21
16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	21
16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	24
18 EKSPERİN KANAATI	24
19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	24
20 DEĞERLEME VE SONUÇ	24
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	24
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	25

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: Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / 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: : 1.645.000.000 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

Raporun Tarihi ve Numarası : 27.12.2022– OZL-177

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)

Rapor Değeri : 10.400.000.-TL

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 19.12.2023 – 2023/OZL/26

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 15.12.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası : 23.01.2022

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 itibariyle 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 itibariyle belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız 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.
- Raporda 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	27/06/20181640 9 (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
C	3.KAT	17	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2

N	ZEMİN KAT	3	DAİRE	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 1/2
---	--------------	---	-------	---

4.2 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

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

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

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

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	15.02.2010
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Sancaktepe Belediyesi			YÜKSEKLİK (H)	-
TAKS	0,40			EMSAL	-
KAKS	1,00			İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
LEJANT	KONUT				
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 2 adet proje incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Sancaktepe Belediye Dijital Arşivinden İncelenen dosyasında taşınmazları için; C blok; 04.11.2015 /1120612-13607 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336705-14573 Tadilat Ruhsatı N blok; 04.11.2015 /1120632-13616 Yeni Yapı Ruhsatı 29.12.2016 /1336729-14585 Tadilat Ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Sancaktepe Belediye Dijital Arşivinden İncelenen dosyasında taşınmazları için;

	<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 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 2 adet bağımsız bölümlerin müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan tespit gerçekleştirilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu 2 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.) <input type="checkbox"/> Hayır:
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: 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.) <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 12.12.2023 tarih, 14:52 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde ipotek kaydına rastlanılmamıştır.

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 itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

7.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme tarihi itibarıyla 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

Değerleme konusu ipotek ve gayrimenkullerin değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir hakkı değildir.

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.fıkrasının (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 ayrıntılı 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

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. 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

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.

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.

Değerleme konusu taşınmazların kat brüt alanları dikkate alınmıştır.

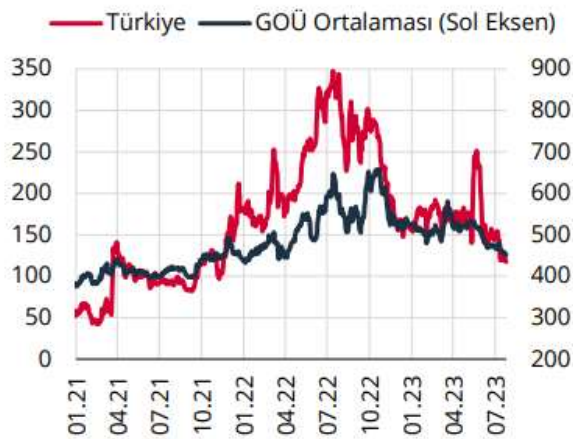
13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşıma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle Mayıs ayında 703 baz puanına yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle Haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.(Grafik 2.2.1).

Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

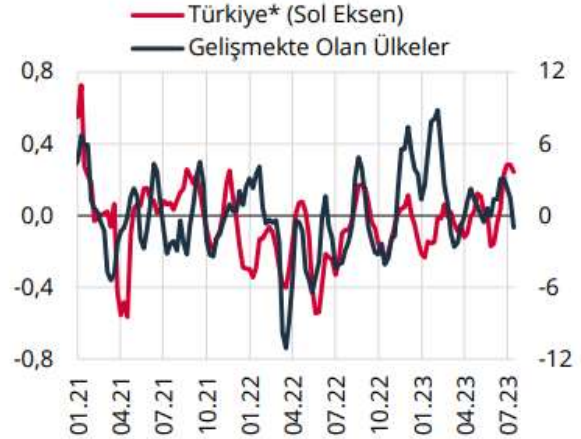
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



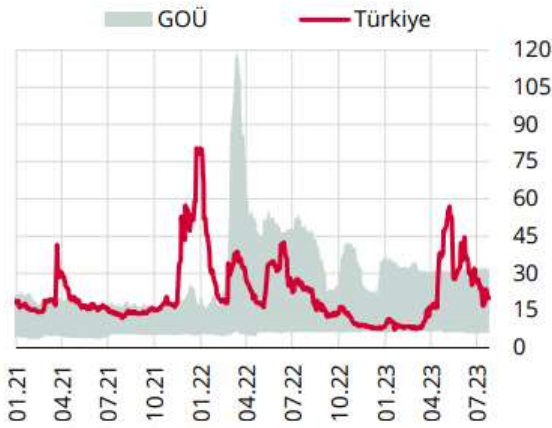
Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı Mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak Haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon

Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları Mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

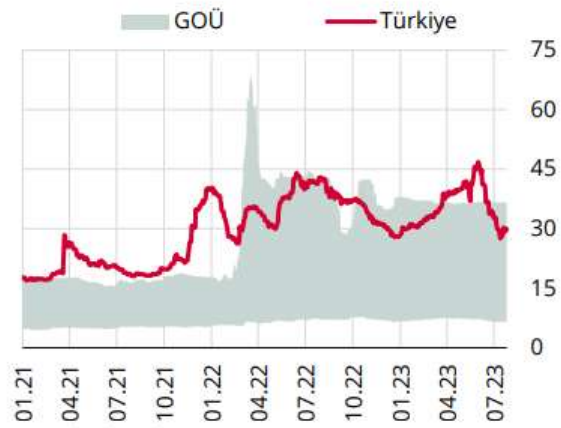
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

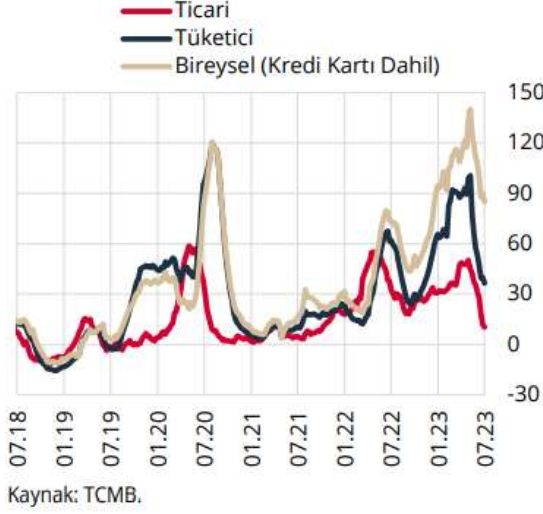


Kaynak: Bloomberg.

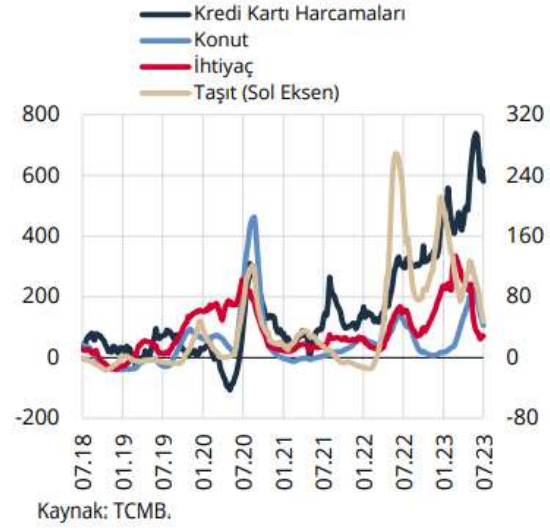
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



13.2 SEKTÖREL VERİLER¹

IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar’)1 raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 2,7 ve 2024’te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8’den yüzde 3’e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları

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

fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 2. Çeyrek Raporu).

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 millî 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 dışsattım 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 Çalımbay 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
			%75-%100
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			%75-%100
			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 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.

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 indirgemesi 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 brüt 135 m² ve net 95 m² alanlı 2+1 daire 5.650.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2:

Remax Akarat: 0 (546) 799 11 72

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede ara katta konumlu brüt 127 m² ve net 92 m² alanlı 2+1 daire 5.750.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3:

Turyap Premium: 0 (539) 632 16 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede bahçe katta konumlu brüt 177 m² ve net 140 m² alanlı 3+1 daire 8.800.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4:

Remax Akarat: 0 (532) 498 67 73

Değerleme konusu taşınmaza komşu durumdaki Selçuklu Vadi sitende bahçe katta konumlu brüt 128 m² ve net 90 m² alanlı 2+1 daire 5.700.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5:

Sahibinden: 0 (542) 219 44 44

Değerleme konusu taşınmaza komşu durumdaki Rings İstanbul sitende ara katta konumlu brüt 157 m² ve net 120 m² alanlı 2+1 daire 7.200.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

Remax Arena: 0 (507) 022 10 30

Değerleme konusu taşınmaza komşu durumdaki NEF Sancaktepe sitende ara katta konumlu brüt 90 m² ve net 60 m² alanlı 2+1 daire 3.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7:

Atölye Gayrimenkul: 0 (543) 364 27 68

Değerleme konusu taşınmazla komşu durumdaki Selçuklu Vadi Evleri sitesinde yer alan, bahçe katında, 2+1 kullanım düzenindeki, brüt 120 m² ve net 90 m² alanlı daire 28.000.-TL bedelle kiralıktır (311.-TL/m2/ay).

Emsal 8:

Remax ABC: 0 (533) 711 23 13

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde yer alan, ara katta konumlu, 2+1 kullanım düzeninde brüt 133 m² ve net 95 m² alanlı daire 24.000.-TL bedelle kiralıktır (252.-TL/m²/ay).

Emsal 9:

Garanti Gayrimenkul: 0 (534) 726 78 60

Değerleme konusu taşınmazla komşu durumdaki Rins Rezidans sitesinde yer alan, ara katında, 2+1 kullanım düzenindeki, brüt 120 m² ve net 100 m² alanlı daire 26.000.-TL bedelle kiralıktır (260.-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	95	5.650.000 ₺	5%	5.367.500 ₺	56.500 ₺	0%	56.500 ₺
Emsal 2	Mesken	92	5.750.000 ₺	5%	5.462.500 ₺	59.375 ₺	0%	59.375 ₺
Emsal 3	Mesken	140	8.800.000 ₺	5%	8.360.000 ₺	59.714 ₺	0%	59.714 ₺
Emsal 4	Mesken	90	5.700.000 ₺	5%	5.415.000 ₺	60.167 ₺	0%	60.167 ₺
Emsal 5	Mesken	120	7.200.000 ₺	5%	6.840.000 ₺	57.000 ₺	3%	55.290 ₺
Emsal 6	Mesken	60	3.500.000 ₺	5%	3.325.000 ₺	55.417 ₺	0%	55.417 ₺
ORTALAMA								57.744 ₺
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	90	28.000 ₺	5%	26.600 ₺	295,56 ₺	0%	295,56 ₺
Emsal 8	Mesken	95	24.000 ₺	5%	22.800 ₺	240,00 ₺	0%	240,00 ₺
Emsal 9	Mesken	100	26.000 ₺	5%	24.700 ₺	247,00 ₺	0%	247,00 ₺
ORTALAMA								261 ₺

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	BAĞIMISIZ BÖLÜM	YASAL m2	YASAL BİRİM DEĞERİ	YAKLAŞIK DEĞER
C BLOK	3.KAT	17 B.B	108	62.500	₺ 6.750.000
N BLOK	ZEMİN KAT	3 B.B	140	60.000	₺ 8.400.000

SİGORTAYA ESAS DEĞER

SİGORTAYA ESAS DEĞER				
BLOK	BAĞIMISIZ BÖLÜM	ALAN	BİRİM MALİYET	DEĞER
C BLOK	17 B.B	108	14.000	₺1.512.000
N BLOK	3 B.B	140	14.000	₺1.960.000
TOPLAM				₺ 3.472.000

GELİR YAKLAŞIMI

BLOK	KAT	BAĞIMISIZ BÖLÜM	YASAL m2	BİRİM KİRA	AYLIK KİRA	YILLIK KİRA	KAP. ORANI	YAKLAŞIK DEĞER
C BLOK	3.KAT	17 B.B	108	240	₺ 25.920,00	₺ 311.040,00	5%	₺ 6.220.000
N BLOK	ZEMİN KAT	3 B.B	140	290	₺ 40.600,00	₺ 487.200,00	5%	₺ 9.740.000
TOPLAM								₺ 15.960.000

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 2 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 19.12.2023 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 15.150.000-TL ve Yazıyla; (Onbeşmilyonyüzebeşbin TürkLirası)

KDV dahil satış değeri: 16.665.000.-TL (Onaltımilyonaltıyüzaltmışbeşbin TürkLirası)

Usd kurundan satış değeri; 520.618- 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.

18.12.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 29,10

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