

Bu belge elektronik olarak Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



# Gayrimenkul Değerleme Raporu

Maltepe / İSTANBUL



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Rapor Tarihi : 22.10.2021  
Rapor No : 2021\_VAKIF\_GYO\_04

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

[www.argedegerleme.com.tr](http://www.argedegerleme.com.tr)  
[info@argedegerleme.com.tr](mailto:info@argedegerleme.com.tr)



# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1.İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler .....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri .....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi .....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
2.4.	İşin Kapsamı .....	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	10
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu .....	10
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı.....	11
3.1.3.	Tapu Kayıtları .....	12
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	12
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	15
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	17
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	17
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama .....	17
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	18
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	18
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	18
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	18
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	19
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	21
4.1.1.	İstanbul İli.....	21
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı .....	21
4.1.3.	Maltepe İlçesi.....	21
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	22
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	35
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	35
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	35
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	35
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	35
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	36
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri .....	38
5.1.1.	Maliyet Yöntemi .....	38
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi.....	38
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	38
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri .....	39
5.2.1.	Maliyet Yöntemi .....	39
5.2.2.	Arsa Emsalleri.....	39
5.2.3.	Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre).....	40
5.2.4.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi.....	41
5.2.4.1.	Satılık Konut Emsalleri.....	41
5.2.4.2.	Satılık Dükkan Emsalleri.....	43
5.2.4.3.	Emsal Krokisi .....	45
5.2.4.4.	Şerefiyelendirme Çalışması.....	46
5.2.5.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	48
5.2.6.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	51

5.2.7.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	51
5.2.8.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....	51
5.2.9.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	51
5.2.10.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	51
5.2.11.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	51
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyulaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	53
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçeleri .....	53
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	53
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	53
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....	53
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	53
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	54
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	56
7.2.	Nihai Değer Takdiri .....	57
7.3.	Beyan .....	58
Ekler	.....	59

## 1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

<b>Değerleme Tarihi</b>	18.10.2021
<b>Rapor Tarihi</b>	22.10.2021
<b>Rapor No</b>	2021_VAKIF_GYO_04
<b>Raporun Türü</b>	İstanbul, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde kayıtlı 15.264 m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan ~68.000 m <sup>2</sup> toplam inşaat alanlı Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
<b>Raporu Talep Eden</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>	Tarık OCAK Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409769 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi:01.10.2021 Sözleşme No:GYO_2021_04
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

## Taşınmazların 22.10.2021 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV hariç	139.263.848
Yüz Otuz Dokuz Milyon İki Yüz Altmış Üç Bin Sekiz Yüz Kırk Sekiz TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV dahil	164.331.341
Yüz Altmış Dört Milyon Üç Yüz Otuz Bir Bin Üç Yüz Kırk Bir TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV hariç	137.871.210
Yüz Otuz Yedi Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bir Bin İki Yüz On TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV dahil	162.688.028
Yüz Altmış İki Milyon Altı Yüz Seksen Sekiz Bin Yirmi Sekiz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	446.540.000
Dört Yüz Kırk Altı Milyon Beş Yüz Kırk Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	526.917.200
Beş Yüz Yirmi Altı Milyon Dokuz Yüz On Yedi Bin İki Yüz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın 99/100 VAKIF GYO hissesi değeri KDV hariç	442.074.600
Dört Yüz Kırk İki Milyon Yetmiş Dört Bin Altı Yüz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın 99/100 VAKIF GYO hissesi değeri KDV dahil	521.648.028
Beş Yüz Yirmi Bir Milyon Altı Yüz Kırk Sekiz Bin Yirmi Sekiz TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	160.184.595
Yüz Altmış Milyon Yüz Seksen Dört Bin Beş Yüz Doksan Beş TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	189.017.822
Yüz Seksen Dokuz Milyon On Yedi Bin Sekiz Yüz Yirmi İki TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV hariç	158.582.749
Yüz Elli Sekiz Milyon Beş Yüz Seksen İki Bin Yedi Yüz Kırk Dokuz TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV dahil	187.127.644
Yüz Seksen Yedi Milyon Yüz Yirmi Yedi Bin Altı Yüz Kırk Dört TL	

## BÖLÜM 2

### KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

## **2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ**

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

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

## **2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

**Şirket Unvanı :** Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

## **2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## **2.4. İŞİN KAPSAMI**

Bu değerlendirme raporu; İstanbul, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 Ada, 44 Parselde kayıtlı 15.264 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan ~68.000 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanlı Projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.



## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

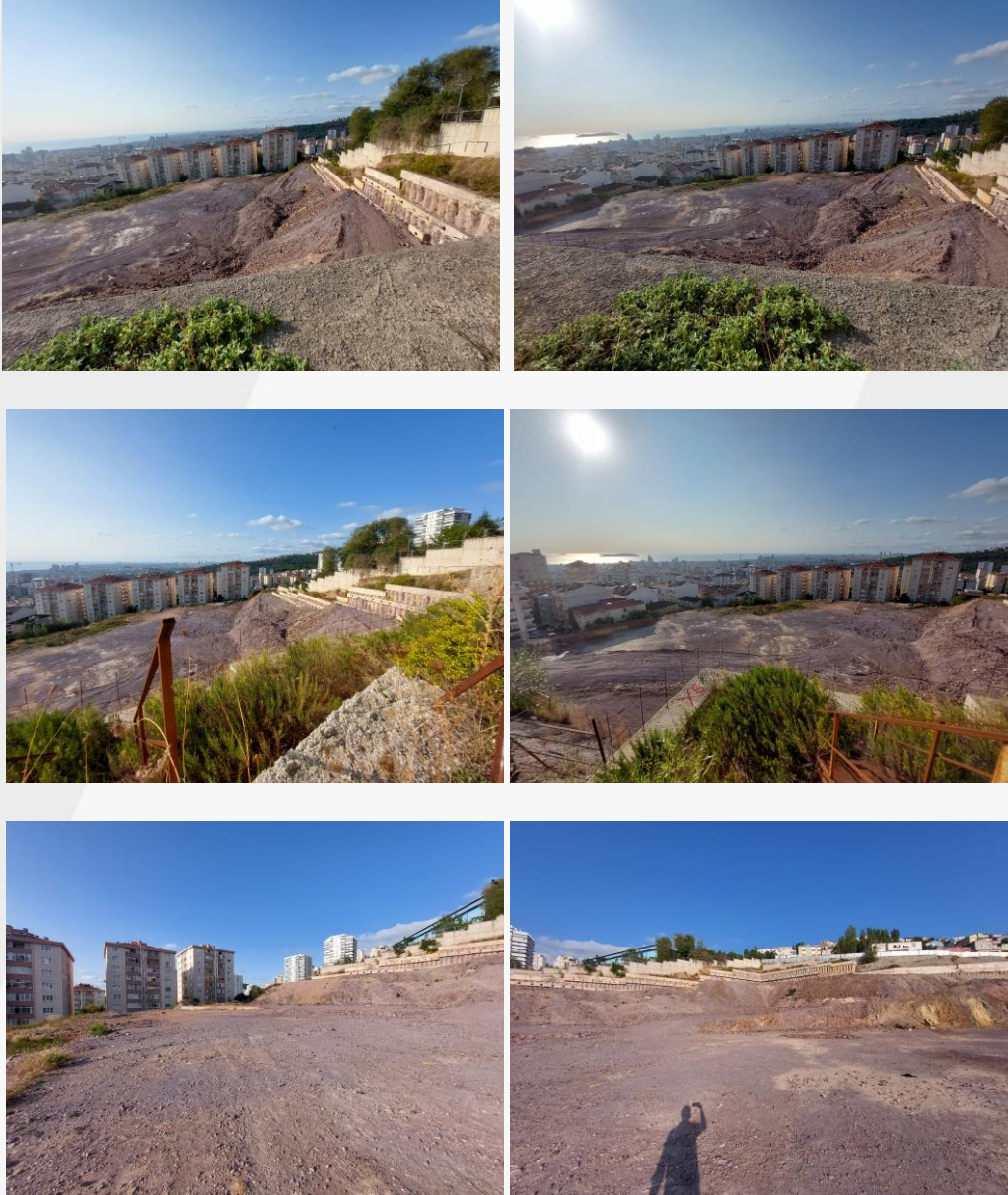
Değerlemesi yapılan taşınmaz, Zümrütevler Mahallesi, Emek Caddesi No:77-83A ve 77-83B Maltepe/İstanbul adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesi olup orta ve üst gelir seviyesine hitap etmektedir. Taşınmaza ulaşım şehir içi minibüs otobüs ve özel araçla sağlanmaktadır.



### 3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 15646 ada 44 parsel 15.268.61 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar mahallen temel aşamasındadır. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A ve B blok olarak projelendirilmiştir. A blok 5 bodrum+zemin+22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 1 adet dükkan ve 198 adet mesken olmak üzere 199 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blok 5 bodrum+zemin +12 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 118 adet mesken olmak bulunmaktadır. Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Mahallen yapılan incelemelerde parsel üzerindeki inşaat yapım aşamasında olup; proje temel aşamasındadır.



### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

<b>İli</b>	İSTANBUL	<b>Blok No</b>	-
<b>İlçesi</b>	MALTEPE	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Mahallesi</b>	ZÜMRÜTEVLER	<b>Bağımsız Bölümün Katı</b>	-
<b>Köyü</b>	-	<b>Bağımsız Bölümün Niteliği</b>	-
<b>Sokağı</b>	-	<b>Arsa Payı</b>	1/1
<b>Mevki</b>	-	<b>Cilt No</b>	4
<b>Niteliği</b>	ARSA	<b>Sahife No</b>	385
<b>Pafta</b>		<b>Edinme Tarihi</b>	28.08.2019
<b>Ada</b>	15646	<b>Edinme Yevmiye No</b>	21166
<b>Parsel</b>	44	<b>Zemin Tipi</b>	An Taşınmaz
<b>Yüzölçümü</b>	15.268,61 m <sup>2</sup>		
<b>Malik</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	<b>Hisse Pay</b>	99
		<b>Hisse Payda</b>	100
	OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	<b>Hisse Pay</b>	1
		<b>Hisse Payda</b>	100

### 3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden temin edilmiştir. Alınan güncel tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.



T.C.  
MALTEPE KAYMAKAMLIĞI  
Tapu Müdürlüğü



Sayı : E-52532185-105-2600269  
Konu : Taşınmaz (Tapu Sicili) İşlemleri

30.09.2021

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Fizibilite ve Proje Geliştirme Müdürlüğü)

İlgi : 20.09.2021 tarihli ve 2021/912 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza istinaden Müdürlüğümüz yetki alanında TAKBİS sisteminden 30/09/2021 tarihinde yapılan araştırma neticesinde 15646 Ada 44 parsel sayılı taşınmaza ait tapu kaydı ilişikte gönderilmiştir. Bilgilerinize rica ederim.

Adem ÇAKARA  
Tapu Sicil Müdür Yardımcısı

Ek: Tapu Kaydı (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 78469BFE-9D98-4413-8E3D-B80D95B9042D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>  
Altayçeşme Mah. Bağdat Cad. Oba Sokağı No:8 Kat:3 Maltepe Hükümet Konağı Maltepe/İstanbul Bilgi için: Çiğdem ÇAKARA Memur  
Telefon No: (0216) 280 16 20 Faks No: (0216) 383 91 01  
e-posta: [maltepe-ism@tkgm.gov.tr](mailto:maltepe-ism@tkgm.gov.tr) KEP Adresi: [maltepetm@tkgn.hso1.kep.tr](mailto:maltepetm@tkgn.hso1.kep.tr)



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1564644			
Zemin No	: 107157989	Yüzölçüm	: 15.268,61 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/MALTEPE	Ana Tas. Niteelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Maltepe TM					
Mahalle / Köy Adı	: ZÜMRÜTEVLER Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 4 / 385					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
497715930	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	67987398	TAM	15.115,93	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tesvii - 28/08/2019 - 21166-(Kesinleşme Tar.:25/06/2019)	
497715931	OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	67987398	"	152,69	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tesvii - 28/08/2019 - 21166-(Kesinleşme Tar.:25/06/2019)	

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40002  
Gizden ÇELİK  
Kayıt Uygundur.  
30.09.2021

### 3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Değerlemeye konusu taşınmaza ait imar durumu yazısı Maltepe Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğünden E-27827246-622.03-141012 nolu 01.10.2021 tarihli yazı ile temin edilmiştir.

Değerleme konusu Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli, 15.02.2008, 29.07.2008, 13.09.2009, 13.09.2012, 22.01.2010-19.05.2013-16.02.2016-21.11.2018-24.11.2020 Tasdik tarihli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4, 0.20-0.40/1.25 konut alanında yer almaktadır. İmar durumu aşağıda yer almakta olup plan notları rapor ekinde yer almaktadır.



T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-622.03-1471012  
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

01.10.2021

ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye

İlgi : 28/09/2021 tarihli başvurunuz.

Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mah., 15646 ada, 44 parsel sayılı yer ile alakalı talebiniz tetkik edilmiştir. Söz konusu parsel, 1/1000 ölçekli, 15.02.2008 - 29.07.2008 - 13.09.2009 - 13.09.2012 - 22.01.2010 - 19.05.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 T.T'li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4, 0.20 - 0.40/1.25 yapılanma şartlarında Konut alanında kalmaktadır. Bilgilerinize rica olunur.

Hazel Şafak ÇELİK  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:  
1- Plan Notu  
2- Plan Örneği

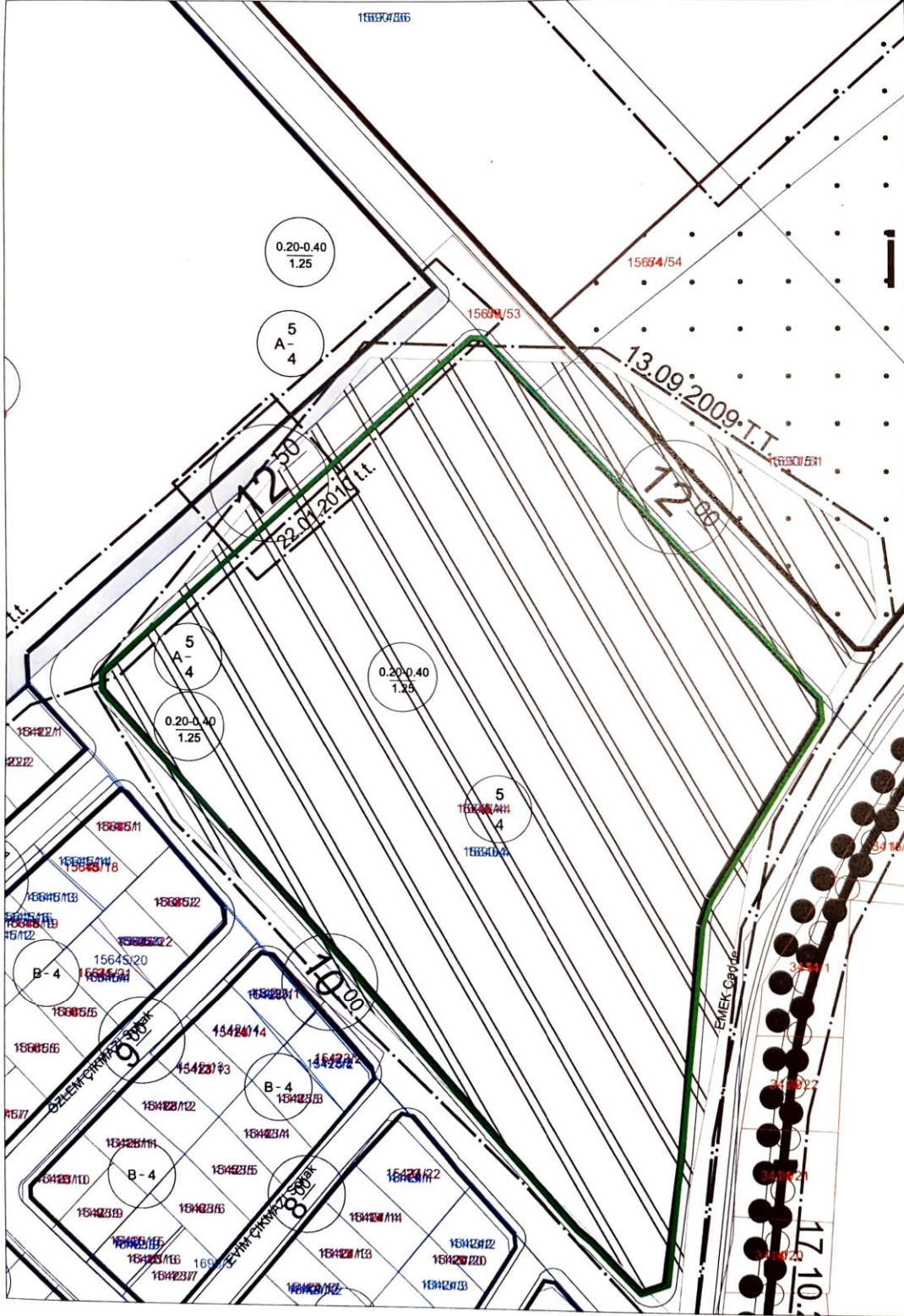
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 545973042FB0 Doküman No: 1471012 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebvs>  
Fezaili Mah. Dağüstü Cad. No: 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164589999 dhl.1188(\*) Ksp. maltepebelediyesi@gha01.kep.tr  
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için  
Musa ERORHAN



1 / 1





### 3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait Aktif Kayıtları içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili tapu müdürlüğünden alınmıştır. Taşınmaz üzerinden devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın 28.08.2018 tarihinde 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işleminden 99/100 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne, 1/100 hissesi OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne tescil edilmiştir.

### 3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli, 15.02.2008, 29.07.2008, 13.09.2009, 13.09.2012, 22.01.2010-19.05.2013-16.02.2016-21.11.2018-24.11.2020 Tasdik tarihli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4, 0.20-0.40/1.25 konut alanında yer almaktadır.

### 3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaza ait belediye arşiv dosyasında yer alan 17.09.2018 tarih 132 cilt 05 yaprak nolu yapı tatil tutanağına göre **"Söz konusu yerin yapı denetim hizmetlerini üstlenmiş olan yapı denetim firmasının fesih dilekçesine istinaden yapılan kontrolde kısmen hafriyat alındığı ancak inşaat başlanılmadığı görülmüştür. %10 seviyesinde mühürlenmiştir. Hafriyat alımı 31.12.2017 tarihinden önce mi yoksa sonra mı yapıldığı tespit edilememiştir."** ifadeleri yer almaktadır.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz alınan 02.03.2020 tarih 2020/101227213 ve 2020/143245637 nolu isim değişikliği ruhsatları ile yapı tatil tutanağının geçerliliği kalmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış 06.10.2021 tarihli anahtar teslim götürü bedel usulü ana yüklenici sözleşmesi bulunmaktadır. Ana yüklenici tarafı: REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.

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

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	
A	YENİ YAPI	20.06.2017	6-46	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199
B	YENİ YAPI	20.06.2017	6-46	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118
A	TADİLAT	31.08.2018	1-25	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199
B	TADİLAT	12.06.2018	1-25	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118
A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	2.03.2020	43245637	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199
B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	2.03.2020	10/227213	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118
A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	14.10.2021	115072686	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	198	1	199
B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	14.10.2021	124163775	MESKEN-ORTAK ALAN	118		118

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, Mira Towers, Blok No:2A, İç Kapı No:10, Ümraniye/İSTANBUL adresinde yer alan İstanbul ÜLke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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

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

### 3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış 12.06.2017 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Binanın**  
Tipi : Rezidans  
İnşaat Yılı :  
Kapalı Kullanma Alanı : 12.830,40  
Ada, Parseli : 15646/G22-A-09-A-1-C/44  
Adresi : Zümrütevler Mh. Emek Cd. Maltepe Konut Projesi - Kule 2 Maltepe/İSTANBUL  
Bina Sahibinin  
Adı Soyadı : VAKIF GYO VE OBAKOY ADI ORTAKLIĞI  
Adresi :  
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)  
Adı Soyadı :  
Adresi :

**Binanın Resmi**

**Enerji Performansı**

Yüksek  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
Düşük

224,34 kWh/m<sup>2</sup>.yıl

**Sera Gazı Emisyonu**

Düşük  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
Yüksek

72,96 kg eqd. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.yıl

**Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı**

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	
TOPLAM		2.878.381,46	3.885.793,32	224,34	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi, Isıtma Sistem	1.966.371,07	1.966.371,07	153,26	ABCDEF G
SIHHI SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	171.266,37	171.266,37	13,35	ABCDEF G
SOGUTMA	Sogutma Sistemi, Sogutma Sist	325.646,34	768.525,37	25,38	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	1.456,15	3.436,51	0,11	ABCDEF G
AYDINLATMA		413.641,53	976.194,00	32,24	ABCDEF G

**Açıklamalar**

ENVE  
ENERJİ MÜHENDİSLİK PROJE  
MÜŞAVİRLİK, TİCARİ VE İNŞAAT  
TARAFINDAN YAPILAN  
R.Ş.Ş. ŞİRKETİ  
Paftaya Sok. No: 9 Eminönü - Sarıyer - İST.  
Banyar V.D. 336 087 2030

**Belgenin**  
Numarası : 5344E052797E5  
Veriliş Tarihi : 12.06.2017  
Son Geçerlilik Tarihi : 13.06.2027

**Belgeyi Düzenleyen**  
Adı Soyadı : OSMAN KAÇAR  
Firması : ENVE Enerji Mühendislik Proje Müşavirlik Taahhüt  
Oda Sicil Nosu : ENVEENJ-34-0016

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

##### 4.1.1. İstanbul İli



Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve

Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

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

##### 4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726

##### 4.1.3. Maltepe İlçesi



İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçedir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un dokuzuncu, Anadolu Yakası'nın dördüncü büyük ilçesi konumundadır. Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı vardır. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 440 m'ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülmüştür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayış Dağı'dır.

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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

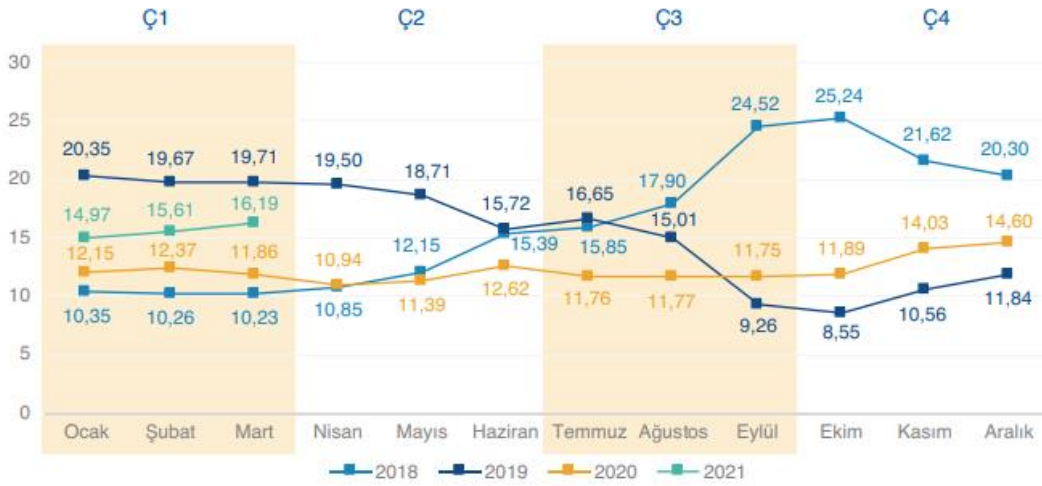
## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

**Kaynak: TÜİK \*4.Çeyrek sonu verisidir. \*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)**

## Yıllık Enflasyon\*

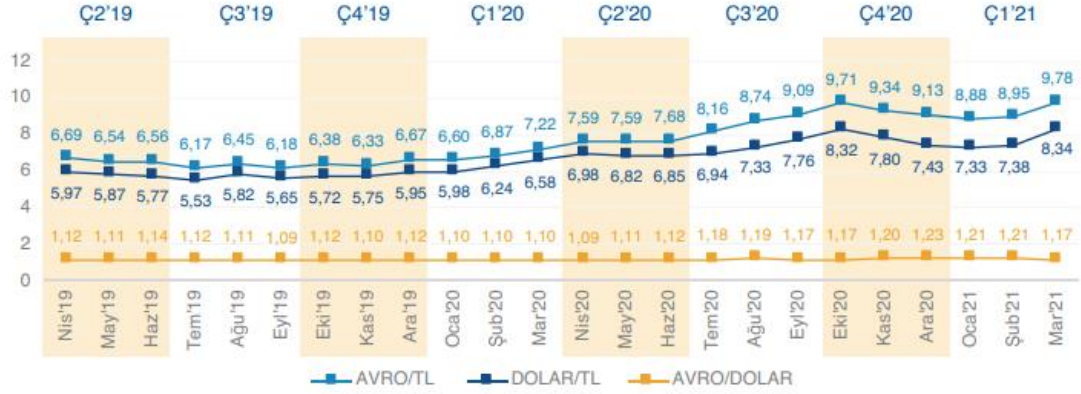


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## Döviz Kuru\*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

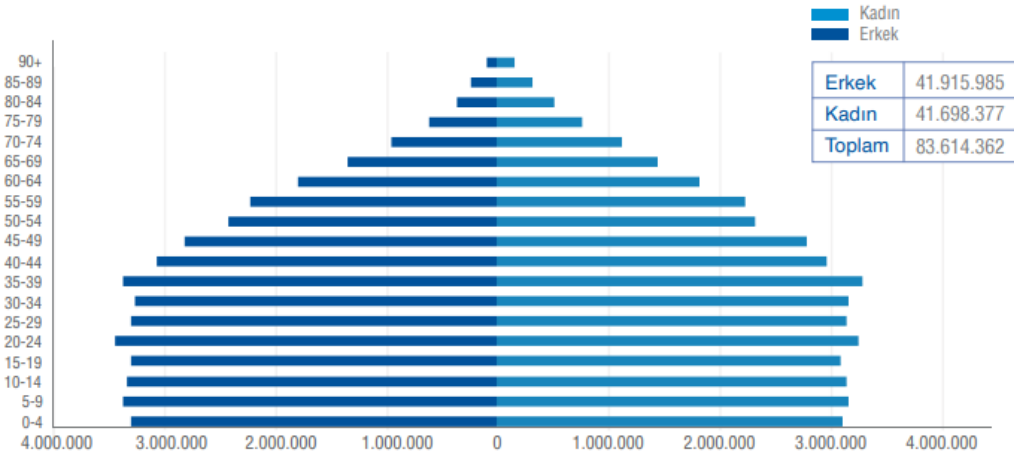
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>İstanbul</b>	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
<b>Ankara</b>	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
<b>İzmir</b>	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
<b>Bursa</b>	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
<b>Antalya</b>	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

## Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020



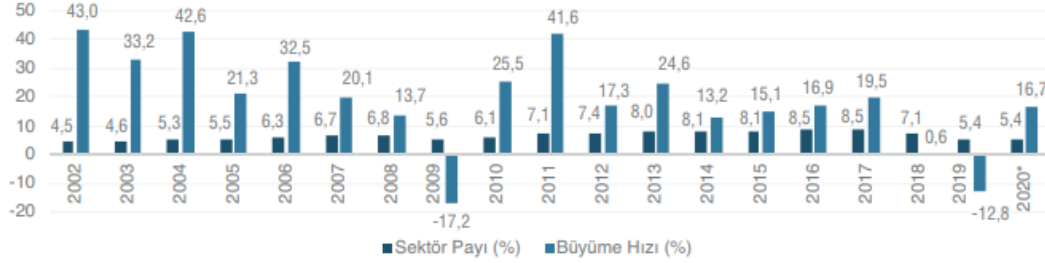
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaşta ki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK



## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

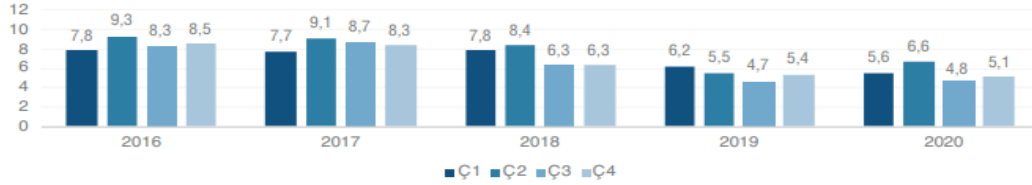


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK  
\*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

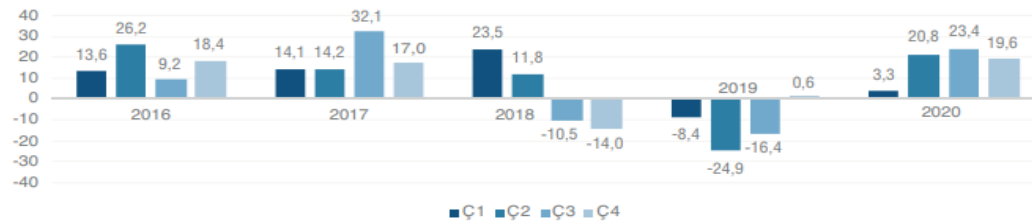
## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



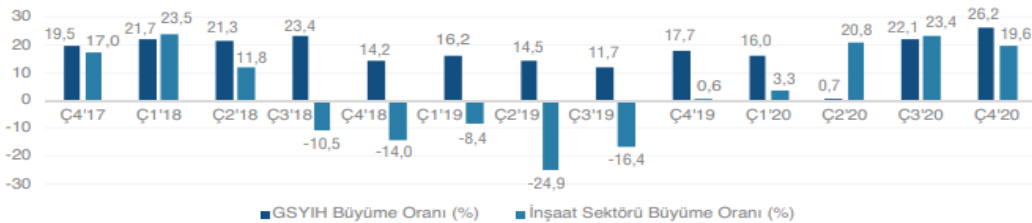
Kaynak: TÜİK

### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.  
\*\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK  
\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

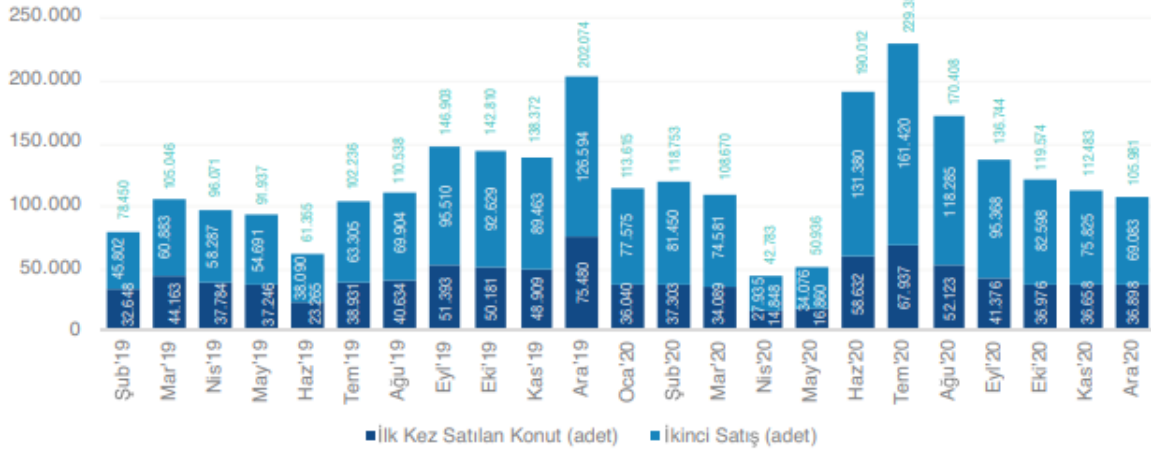
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>	<b>33,5</b>
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

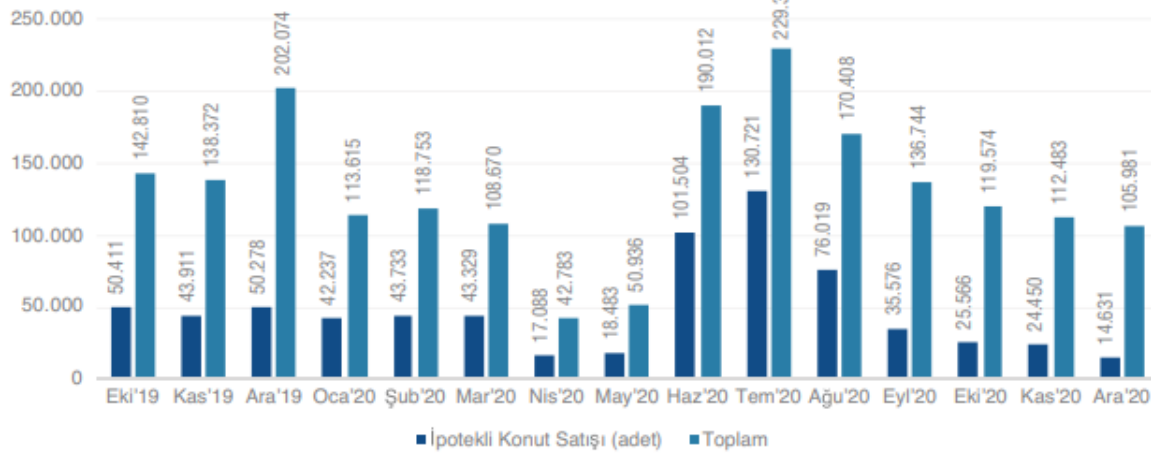


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları

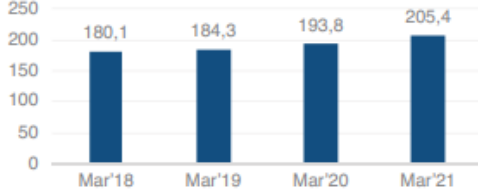


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

### REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal  
Değişim (%)

0,30%

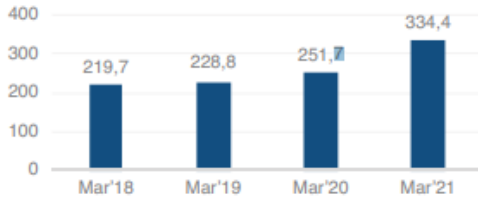
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

103,80%

### REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)\*\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal  
Değişim (%)

2,96%

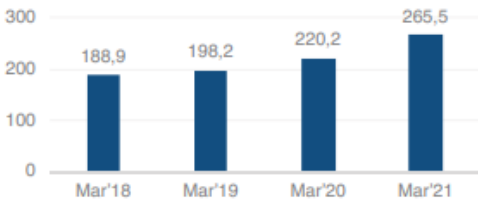
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

213,10%

### REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)\*\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal  
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

156,20%

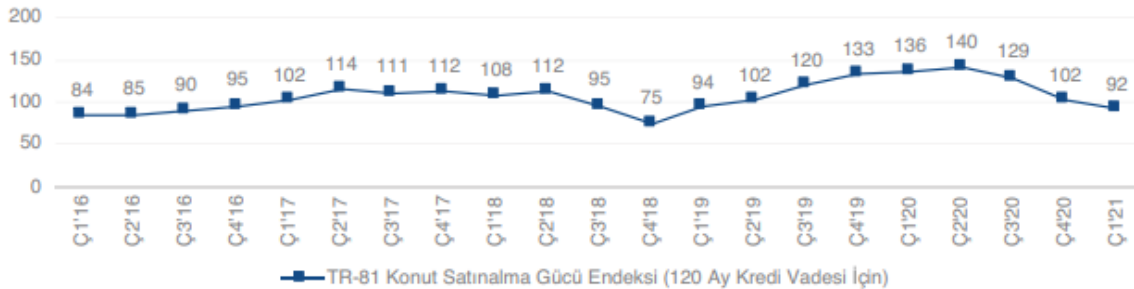
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

\*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

\*\*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

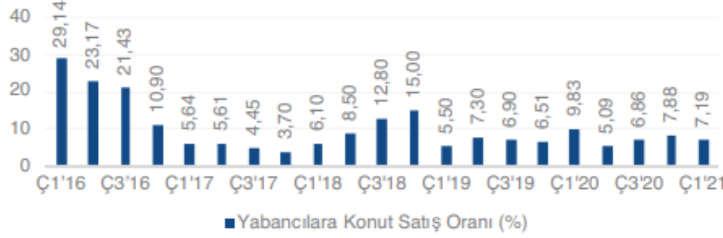
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

## Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

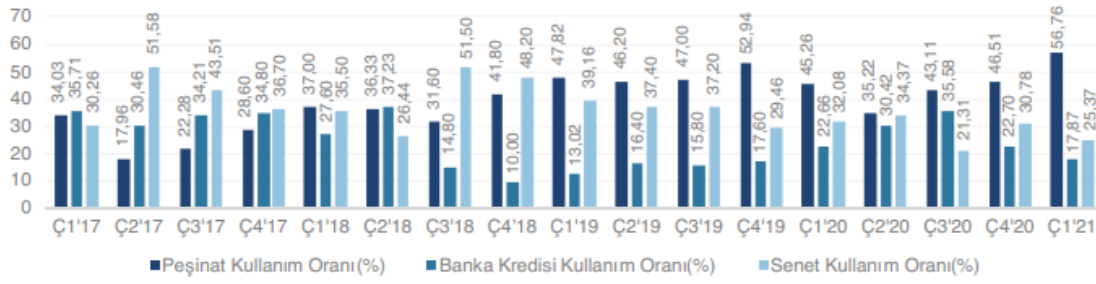
### Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

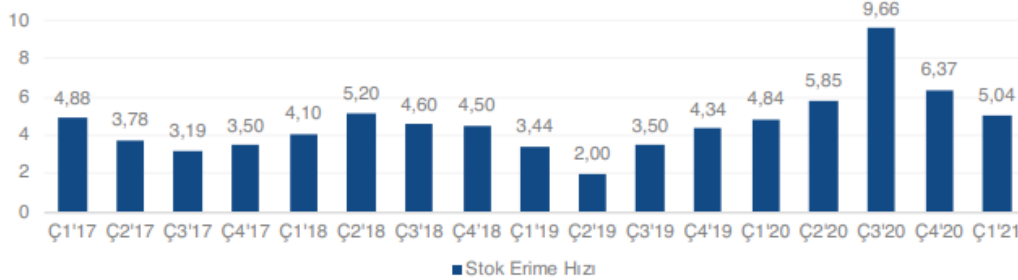
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

### Ödeme Yöntemleri



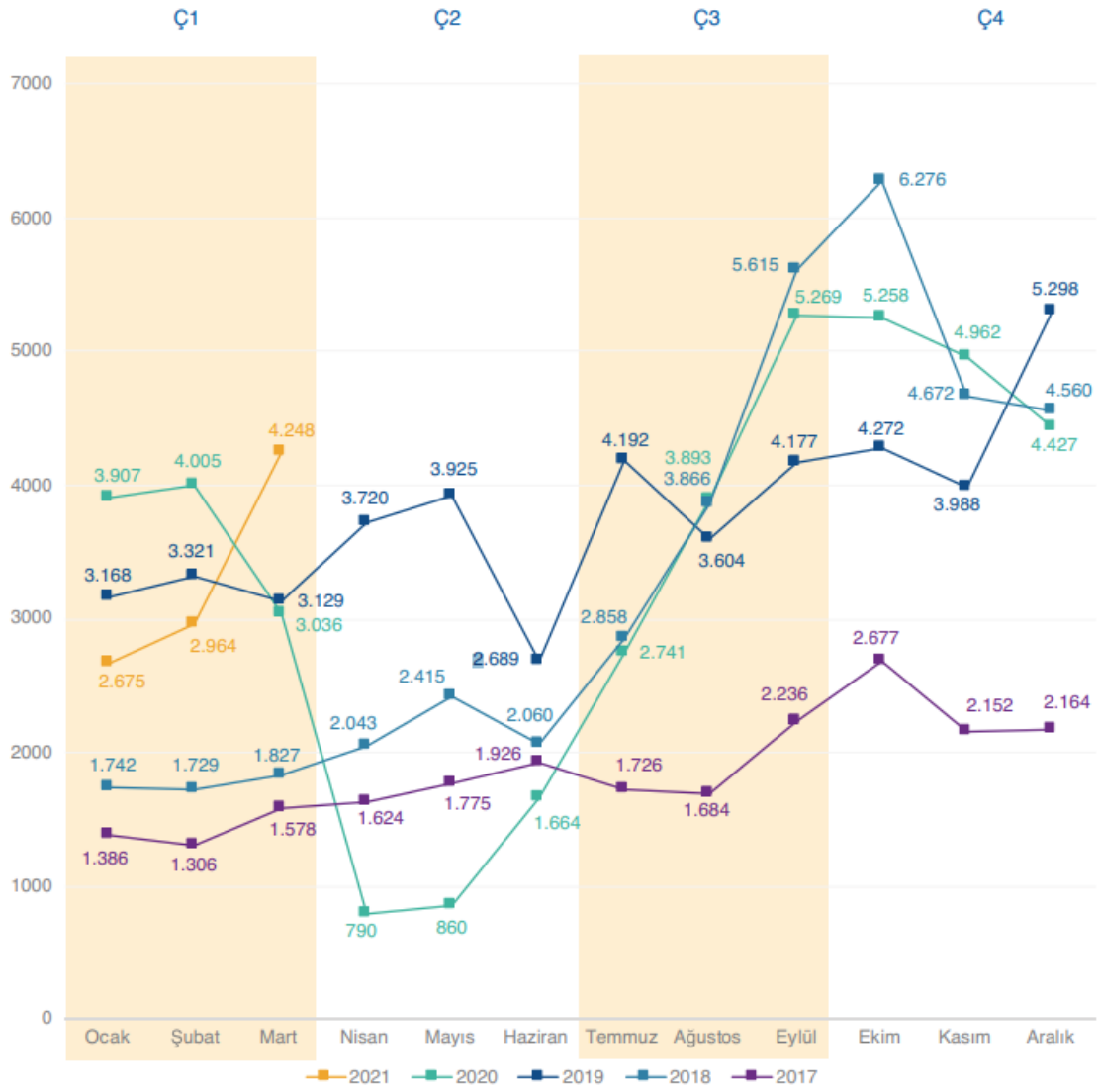
Kaynak: REIDIN

### Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



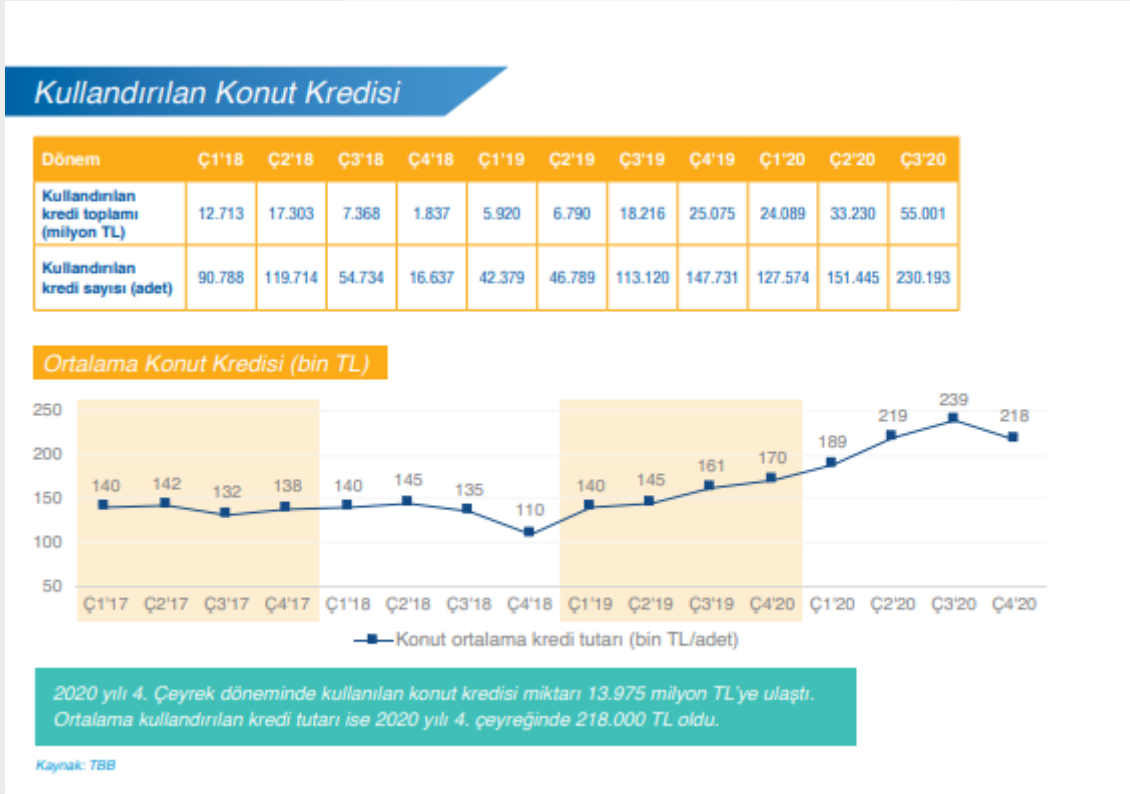
Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyümeye ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

## KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

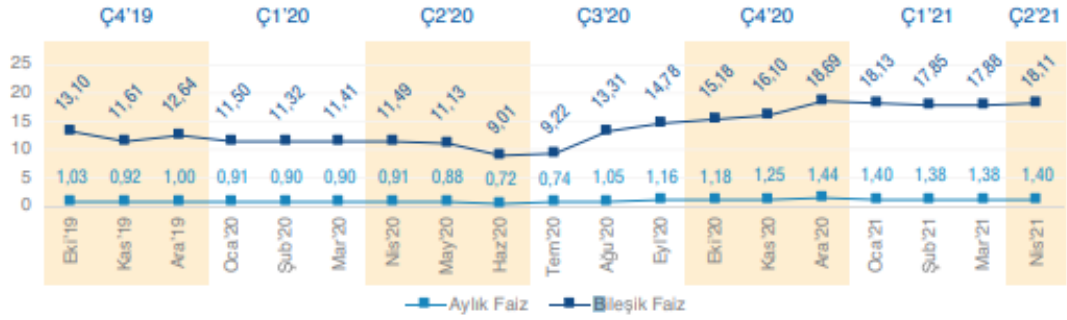
2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.





## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

\*\*27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

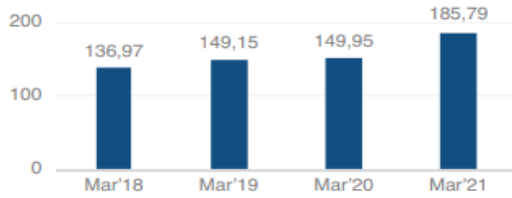
## En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk  
\*Ç1'21 sonu verisidir.  
\*\*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

## Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)\*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

##### 4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması

##### 4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- İnşai faaliyetlerin çok düşük seviyede olması

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 15646 ada 44 parsel 15.268.61 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar mahallen temel aşamasındadır. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A ve B blok olarak projelendirilmiştir. A blok 5 bodrum+zemin+22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 1 adet dükkan ve 198 adet mesken olmak üzere 199 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blok 5 bodrum+zemin +12 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 118 adet mesken olmak bulunmaktadır. Proje için henüz kit irtifakı tesis edilmemiştir. Mahallen yapılan incelemelerde parsel üzerindeki inşaat yapım aşamasında olup; proje temel aşamasındadır.

##### Proje bilgileri

NİTELİK	ADET	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m <sup>2</sup> )
KONUT (A BLOK)	198	11.724,86	18.803,24	18.803,24
KONUT (B BLOK)	118	7.929,71	13.327,23	13.327,23
DÜKKAN (A BLOK)	1	122,16	131,16	131,16
ORTAK ALAN (A BLOK)		-	-	21.197,60
ORTAK ALAN (B BLOK)		-	-	14.401,77
<b>TOPLAM</b>	<b>317</b>	<b>19.776,73</b>	<b>32.261,63</b>	<b>67.861,00</b>

<b>PROJE TOPLAM KONUT SAYISI</b>	316
<b>PROJE TOPLAM DÜKKAN SAYISI</b>	1
<b>PROJE TOPLAM ÜNİTE SAYISI</b>	<b>317</b>

#### 4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin henüz inşa edilmediği belirlenmiş olup bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Mevcut durum itibariyle inşaat yaklaşık %10 seviyelerindedir.

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

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

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

Mevcut durum itibarıyla inşaat yaklaşık %10 seviyelerindedir.

# BÖLÜM 5

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

### 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

## 5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

### 5.2.1. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının toplam %10 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %10 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

### 5.2.2. Arsa Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Arsa	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(537) 412-0949
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 394 m <sup>2</sup> alandan oluşan E:1,50 yapılaşma şartlarına sahip konut imarlı 16475 ada 116 parsel sayılı taşınmaz 3.350.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	394,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	3.350.000 TL	İstenen Birim Değer	8.503 TL
Konum (Enlem-Boylam)	40.9351		29.1476		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Arsa	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(533) 300-9024
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 295 m <sup>2</sup> alandan oluşan E:0,40 yapılaşma şartlarına sahip Gülsuyu 3415 ada 3 parsel sayılı konut imarlı arsa 2.000.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	295,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	2.000.000 TL	İstenen Birim Değer	6.780 TL
Konum (Enlem-Boylam)	40.9405		29.1577		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Arsa	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(537) 412-0949
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 441 m <sup>2</sup> alandan oluşan E:1,50 yapılaşma şartlarına sahip Zümrütevler 15661 ada 9 parsel sayılı konut imarlı arsa 3.000.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	441,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	3.000.000 TL	İstenen Birim Değer	6.803 TL
Konum (Enlem-Boylam)	40.9456		29.1509		
Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Arsa	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(533) 644-2974
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 400 m <sup>2</sup> alandan oluşan E:1,50 yapılaşma şartlarına sahip Zümrütevler 16347 ada 3 parsel sayılı konut imarlı arsa 3.000.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	400,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	3.000.000 TL	İstenen Birim Değer	7.500 TL
Konum (Enlem-Boylam)	40.9342		29.1504		

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 6.780 TL/m<sup>2</sup>– 8.503 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Alanı (m <sup>2</sup> )	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	15.269	394	295	441	400
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		3.350.000	2.000.000	3.000.000	3.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )		8.503	6.780	6.803	7.500
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-15%	-10%	-10%	-15%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-5%	-5%	-5%	-5%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		10%	10%	10%	10%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		10%	10%	10%	10%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )		8.503	7.119	7.143	7.125
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )				7.472	

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m<sup>2</sup> değeri 7.500 TL/m<sup>2</sup> olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
15646/44	15.268,61	7.500	114.514.575

### 5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre)

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %10 olduğu tespit edilmiştir.

Projede;

- Dükkan alanları için birim maliyeti 3.400 TL/m<sup>2</sup>
- Konut alanları için birim maliyeti 3.600 TL/m<sup>2</sup>
- Ortak alanlar için birim maliyeti 2.300 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet(TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Maliyet (TL)
Konut Alanları Maliyeti	32.130,47	3.600,00	115.669.692
Dükkan Alanları Maliyeti	131,16	3.400,00	445.944
Ortak Alanlar Maliyeti	35.599,37	2.300,00	81.878.551
<b>Toplam Üst Yapı Maliyeti</b>	<b>67.861,00</b>		<b>197.994.187</b>



Yapılan hesaplamalara göre 67.861 m<sup>2</sup> yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti 197.994.187 TL olarak hesaplanmıştır.

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

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
<b>Toplam Üst Yapı Maliyeti</b>	80%		<b>197.994.187</b>
PROJE	5%	67.861,00	<b>12.374.637</b>
KAZI VE HAFRİYAT	6%	67.861,00	<b>14.849.564</b>
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	67.861,00	<b>17.324.491</b>
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	67.861,00	<b>4.949.855</b>
<b>TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ</b>	<b>100%</b>	<b>67.861,00</b>	<b>247.492.734</b>

<b>Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer(TL)</b>	<b>362.007.309</b>
<b>Maliyet Yönetimine Göre %10 Tamamlanma Oranı Toplam Değer(TL)</b>	<b>139.263.848</b>

<b>Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Vakıf GYO 99/100 Hissesi Değer(TL)</b>	<b>358.387.236</b>
<b>Maliyet Yönetimine Göre %10 Tamamlanma Oranı Vakıf GYO 99/100 Hisse Değer(TL)</b>	<b>137.871.210</b>

#### 5.2.4. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

##### 5.2.4.1. Satılık Konut Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Konut	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(216) 370-7364
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Yeşil Mavi Sur Yapı projesinde 4.katta yer alan, 170 m <sup>2</sup> beyan edilen 3+1 mesken 2.300.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	170,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	2.300.000 TL	İstenen Birim Değer	13.529 TL
Tahmini Kullanım Alanı	150,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	2.000.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	13.333 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				<b>13.333,33</b>	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9477		29.1545	
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Konut	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0 (532) 528 22 24
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Marmaraada Evleri projesinde 5.katta yer alan, 50 m <sup>2</sup> beyan edilen 1+1 mesken 575.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	50,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	575.000 TL	İstenen Birim Değer	11.500 TL
Tahmini Kullanım Alanı	40,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	520.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	13.000 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	5%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				<b>12.350,00</b>	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9479		29.1596	

Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Konut	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0 (533) 635 19 86
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Nish Adalar projesinde 14.katta yer alan, 200 m <sup>2</sup> beyan edilen 4+1 mesken 2.600.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	200,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	2.600.000 TL	İstenen Birim Değer	13.000 TL
Tahmini Kullanım Alanı	180,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	2.340.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	13.000 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				13.000,00	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9440		29.1624	
Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Konut	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0 (216) 369 77 77
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Kiptaş Adatepe projesinde 2.katta yer alan, 110 m <sup>2</sup> beyan edilen 2+1 mesken 1.275.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	110,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	1.275.000 TL	İstenen Birim Değer	11.591 TL
Tahmini Kullanım Alanı	100,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.150.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	11.500 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				12.650,00	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9484		29.1559	

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 12.350 TL/m<sup>2</sup>– 13.333 TL/m olduğu bilgisi edinilmiştir.

#### 5.2.4.2. Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0 (216) 444 71 84
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, 530 m <sup>2</sup> zemin kat alanından oluşan dükkan 4.250.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	530,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	4.250.000 TL	İstenen Birim Değer	8.019 TL
Tahmini Kullanım Alanı	450,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	3.615.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	8.033 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				9.640,00	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9479		29.1596	
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0 (542) 338 56 26
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, 250 m <sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan 2.500.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	250,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	2.500.000 TL	İstenen Birim Değer	10.000 TL
Tahmini Kullanım Alanı	210,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	2.125.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	10.119 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-10%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				12.244,05	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9391		29.1414	
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0 (216) 376 76 75
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, 180 m <sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan 2.100.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	180,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	2.100.000 TL	İstenen Birim Değer	11.667 TL
Tahmini Kullanım Alanı	150,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.785.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	11.900 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				14.280,00	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9320		29.1490	

Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0 (532) 476 85 78
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, 190 m <sup>2</sup> zemin kat alanından oluşan dükkan 1.600.000 TL bedelle satılıktır				
Beyan Edilen Alan	190,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	1.600.000 TL	İstenen Birim Değer	8.421 TL
Tahmini Kullanım Alanı	160,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.360.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	8.500 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-20%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-35%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				13.770,00	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9362		29.1479	
Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	0 (533) 540 50 95
Açıklama	Taşınmazlar ile aynı bölgede, yakın konumda, 130 m <sup>2</sup> zemin kat alanından oluşan dükkan 1.500.000TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	130,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	1.500.000 TL	İstenen Birim Değer	11.538 TL
Tahmini Kullanım Alanı	110,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.275.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	11.591 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-10%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				15.300,00	
Konum (Enlem-Boylam)		40.9353		29.1499	

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

### 5.2.4.3. Emsal Krokisi



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar ve de ticari birimler tasarlanmıştır. Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.

- **SA: Satılık Arsa**
- **SD: Satılık Dükkan**
- **SK: Satılık Konut**

#### 5.2.4.4. Şerefiyelendirme Çalışması

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

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

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

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

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

#### Konut Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 6 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Alan Aralığı
- 2- Bulunduğu Kat
- 3- Yönü
- 4- Konut Tipi
- 5- Manzara Durumu
- 6- Cephe Sayısı

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **11.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Konut Tipi	Puan	Manzara Durumu	Puan	Cephe Sayısı	Puan
200 m <sup>2</sup> den Büyük	0,0%	Bodrum veya Zemin	0,0%	B	1,0%	5+2	6,0%	Şehir Manzarası	1,0%	1	0,0%
181-200 m <sup>2</sup> arası	2,0%	1 ve 5	2,0%	KD	1,0%	4+2	5,0%	Kısmi Deniz Manzarası	6,0%	2	2,0%
161-180 m <sup>2</sup> arası	4,0%	6 ve 10	5,0%	D	2,0%	4+1	4,0%	Açık Deniz Manzarası	11,0%	3	4,0%
141-160 m <sup>2</sup> arası	5,0%	11 ve 15	9,0%	GB	3,0%	3+1	3,0%				
121-140 m <sup>2</sup> arası	6,0%	16 ve 20	13,0%	K-B	3,0%	2+1	2,0%				
101-120 m <sup>2</sup> arası	7,0%	20 Üzeri	16,0%	KB-KD	4,0%	1+1	1,0%				
81-100 m <sup>2</sup> arası	8,0%			KB-GB	4,0%						
51-80 m <sup>2</sup> arası	9,0%			B-GB	4,0%						
50 m <sup>2</sup> den Küçük	10,0%			KD-GD	4,0%						
				B-K-D	5,0%						
				G-B	4,0%						
				KB-KD-GB	6,0%						
				GB-GD	4,0%						
				KD-GD-GB	6,0%						
				D-G-B	7,0%						

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

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış	Birim Fiyat Değeri
			Satış Değeri	
<b>TOPLAMLAR</b>	<b>353.435.170</b>	<b>444.344.165</b>	<b>444.380.000</b>	<b>13.734</b>

### Dükkan Değeri

Değerleme çalışmasında projede tek adet dükkan yer alması nedeniyle şerefiyelendirme çalışması dükkan için yapılmamıştır.

Sıra No	Blok	B.B.NO	Kat	Nitelik	Net Alan(m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer	Brüt Alan Üzerinden Değer
1	A	A199	2.Bodrum - 1.Bodrum	Dükkan	122,16	131,16	16.468,44	2.160.000,00

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurularak tamamlanması durumundaki toplam satış hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı değerlendirme tabloları rapor ekindedir.

ÖZET TABLO					
NİTELİK	ADET	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m <sup>2</sup> )	TOPLAM HASILAT DEĞERİ
KONUT (A BLOK)	198	11.724,86	18.803,24	18.803,24	264.455.000,00
KONUT (B BLOK)	118	7.929,71	13.327,23	13.327,23	179.925.000,00
DÜKKAN (A BLOK)	1	122,16	131,16	131,16	2.160.000,00
ORTAK ALAN (A BLOK)		-	-	21.197,60	-
ORTAK ALAN (B BLOK)		-	-	14.401,77	-
<b>TOPLAM</b>	<b>317</b>	<b>19.776,73</b>	<b>32.261,63</b>	<b>67.861,00</b>	<b>446.540.000,00</b>

Mevcut Projeye göre 317 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **446.540.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

<b>Tamamlanması Halindeki Vakıf GYO 99/100 Hissesi Toplam Hasılat Değeri(TL)</b>	<b>442.074.600,00</b>
--	-----------------------

### 5.2.5. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre

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

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	15.268,61
KONUTALANI (m <sup>2</sup> )	32.130,47
DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	131,16
ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )	35.599,37
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>67.861,00</b>

Projede;

- Konut alanları için m2 birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 3.600,-TL/ m<sup>2</sup>
- Dükkan alanları için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 3.400,-TL/ m<sup>2</sup>
- Ortak alanlar için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 2.300,-TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m <sup>2</sup> )
Konut	3.600	32.130,47	115.669.692	<b>2.917,64</b>
Dükkan	3.400	131,16	445.944	
Ortak Alanlar	2.300	35.599,37	81.878.551	
<b>Toplamlar</b>		<b>67.861,00</b>	<b>197.994.187</b>	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **67.861 m<sup>2</sup>** inşaat alanı için; ortalama m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti **2.917,80,-TL/m<sup>2</sup>**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **197.994.187,-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
<b>Üst Yapı Maliyetleri Toplamı</b>	80%	67.861,00	197.994.187
PROJE	5%	67.861,00	12.374.637
KAZI VE HAFRIYAT	6%	67.861,00	14.849.564
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	67.861,00	17.324.491
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	67.861,00	4.949.855
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>100%</b>	<b>67.861,00</b>	<b>247.492.734</b>

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **247.492.734,-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %10 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %10 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **24.749.273,-TL** olarak hesaplanmıştır.



MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )
Konut	32.130,47	115.669.692	58,42%	144.587.115	4.500
Dükkan	131,16	445.944	0,23%	557.430	4.250
Ortak Alanlar	35.599,37	81.878.551	41,35%	102.348.189	2.875
<b>TOPLAM MALİYET</b>	<b>67.861,00</b>	<b>197.994.187,00</b>	<b>100%</b>	<b>247.492.733,75</b>	<b>3.647,05</b>

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %10 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2021 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise sırası ile %62,37 ve %20,78 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	16,85%	62,37%	20,78%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	<b>247.492.734</b>	<b>284.616.644</b>	<b>327.309.140</b>		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	<b>41.702.526</b>	<b>177.515.401</b>	<b>68.014.839</b>		<b>287.232.766</b>

Mevcut mimar projede belirtilen konut ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin brüt alanları üzerinden satılabilir/kiralabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin blok ve fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİK	ADET	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m <sup>2</sup> )
KONUT (A BLOK)	198	11.724,86	18.803,24	18.803,24
KONUT (B BLOK)	118	7.929,71	13.327,23	13.327,23
DÜKKAN (A BLOK)	1	122,16	131,16	131,16
ORTAK ALAN (A BLOK)		-	-	21.197,60
ORTAK ALAN (B BLOK)		-	-	14.401,77
<b>TOPLAM</b>	<b>317</b>	<b>19.776,73</b>	<b>32.261,63</b>	<b>67.861,00</b>

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>32.130,47</b>
Konut Birim m <sup>2</sup> Değeri	13.733,00
Satılabilir Dükkan Alanı m <sup>2</sup>	<b>131,16</b>
Dükkan Birim m <sup>2</sup> Değeri	16.488,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	15,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

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

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

YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m <sup>2</sup> )	13.733	15.793	18.162	20.886	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	28,57%	37,92%	33,51%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	9.180	12.184	10.767	32.130,47
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	144.974.153	221.282.214	224.879.801	591.136.167
Dükkan Satışları (TL/m <sup>2</sup> )	16.488	18.961	21.805	25.076	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	131,16	131,16
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	3.288.993	3.288.992,69
<b>TOPLAMLAR</b>	<b>0,00</b>	<b>144.974.153</b>	<b>221.282.214</b>	<b>228.168.793</b>	<b>594.425.160</b>

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Konutların ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2021 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2024 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

#### Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	22,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	18,05%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	18,41%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	18,23%
Risk Prim Oranı, %	3,77%
Kupon Dönemi	6 Ay

08.10.2021 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU				
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	144.974.153	221.282.214	224.879.801
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	3.288.993
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-41.702.526	-177.515.401	-68.014.839	0
<b>NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)</b>	<b>-41.702.526</b>	<b>-32.541.248</b>	<b>153.267.375</b>	<b>228.168.793</b>
İndirgeme Oranı	22,00%			
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>160.184.595</b>			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **160.184.595-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Net Bugünkü Vakıf GYO 99/100 Hisse Değer(TL)**

**158.582.749**

#### **5.2.6. Takdir Edilen Kira Değerleri**

Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşa aşamasında olması nedeni ile “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

#### **5.2.7. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp 99/100 hissesi “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin kat irtifakının kurulması ve tamamlanması durumundaki değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

#### **5.2.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri**

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirilmesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

#### **5.2.9. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirilmesidir.

#### **5.2.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın “Ticari-Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

#### **5.2.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİLMESİ  
VE GÖRÜŞ

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

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi, Pazar(emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

### **6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 15646 ada 44 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyetinin 99/100 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan konut ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

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

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

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

# BÖLÜM 7

## SONUÇ

### **7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi 15646 Ada 44 parsel üzerinde konumlu toplam 317 adet “konut ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve değerlendirme bu projeye istinaden yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %10 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde belediyede yer alan ve henüz kat irtifakı tesis edilmemiş onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.



## 7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; 99/100 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi 15646 Ada 44 parsel üzerinde bulunan - projenin mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazın mevcut projesine göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir.

### Değerleme konusu taşınmazların;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV hariç	139.263.848
Yüz Otuz Dokuz Milyon İki Yüz Altmış Üç Bin Sekiz Yüz Kırk Sekiz TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış değeri KDV dahil	164.331.341
Yüz Altmış Dört Milyon Üç Yüz Otuz Bir Bin Üç Yüz Kırk Bir TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV hariç	137.871.210
Yüz Otuz Yedi Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bir Bin İki Yüz On TL	
Mevcut Projeye göre %10 tamamlanmış VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV dahil	162.688.028
Yüz Altmış İki Milyon Altı Yüz Seksen Sekiz Bin Yirmi Sekiz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	446.540.000
Dört Yüz Kırk Altı Milyon Beş Yüz Kırk Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	526.917.200
Beş Yüz Yirmi Altı Milyon Dokuz Yüz On Yedi Bin İki Yüz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın 99/100 VAKIF GYO hissesi değeri KDV hariç	442.074.600
Dört Yüz Kırk İki Milyon Yetmiş Dört Bin Altı Yüz TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın 99/100 VAKIF GYO hissesi değeri KDV dahil	521.648.028
Beş Yüz Yirmi Bir Milyon Altı Yüz Kırk Sekiz Bin Yirmi Sekiz TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	160.184.595
Yüz Altmış Milyon Yüz Seksen Dört Bin Beş Yüz Doksan Beş TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	189.017.822
Yüz Seksen Dokuz Milyon On Yedi Bin Sekiz Yüz Yirmi İki TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV hariç	158.582.749
Yüz Elli Sekiz Milyon Beş Yüz Seksen İki Bin Yedi Yüz Kırk Dokuz TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü VAKIF GYO 99/100 hissesi değeri KDV dahil	187.127.644
Yüz Seksen Yedi Milyon Yüz Yirmi Yedi Bin Altı Yüz Kırk Dört TL	

**Tarık OCAK**

**Harita Mühendisi**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:409769

**Ahmet MERMERKAYA**

**İnşaat Mühendisi**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

**Yılmaz KÜRKCÜ**

**Harita Mühendisi**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

### 7.3. Beyan

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporunda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;  
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

## **EKLER**

- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Ruhsat Bilgileri Tablosu
- Değerleme Tabloları
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri