



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

**İSTANBUL MALTEPE  
BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ  
15646 ADA 44 PARSEL  
NUMARALI TAŞINMAZA İLİŞKİN  
DEĞERLEME RAPORU**



18.10-01-320  
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 ada 44 parsel üzerinde yer alan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile müşteriden temin edilen liste doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 317 adet bağımsız birimin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	18.10-01-320			
RAPOR TARİHİ	31.12.2018			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	15646/44	15.264,00	87/8559	22.03.2018/7054
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartı
	15646	44	Konut Alanı	Ayrık Nizam Emsal: 1.25, Taks: 0,20-0,40 Ön Bahçe: 5 Metre Yan Bahçe: 4 Metre
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)				
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	109.199.000,00			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	233.387.000,00			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar .....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	5
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 Uygunluk Beyanı .....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı .....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	15
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>22</b>
5.1 Bölge Analizi .....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	29
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	30
5.6 Yasal İzin ve Belgeler .....	31
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....	32
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	32
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	32
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	33
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	34
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	34
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	34
5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	34
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	34
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI</b> .....	<b>35</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	35

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	35
6.3 Emsal Araştırması .....	35
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	35
6.3.2 Çevrede Proje Emsal Araştırması .....	36
6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması.....	42
6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer ve Tamamlanması Durumundaki Takdiri.....	43
6.5 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri .....	46
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>48</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	48
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	49
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	49
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	49
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>50</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	50
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	50
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>51</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

31.12.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.10-01-320

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada 44 parsel üzerinde yer alan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile müşteriden temin edilen liste doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 317 adet bağımsız birimin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

26.12.2018

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Gözde GEYİK, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 25.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/202 no.lu sözleşmedir.

### **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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

**Müşteri Adresi:** Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 ada 44 parsel üzerinde yer alan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile müşteriden temin edilen liste doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 317 adet bağımsız birimin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

##### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(nın) değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
    - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul



şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın

pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
  - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

## 2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

## 3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.*

## 4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

## 5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

## 6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

**Diğer değer esasları (dar kapsamlı):**

### 1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

*UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

### 2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

### 3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

### 4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

## 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak

işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı

durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.



#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

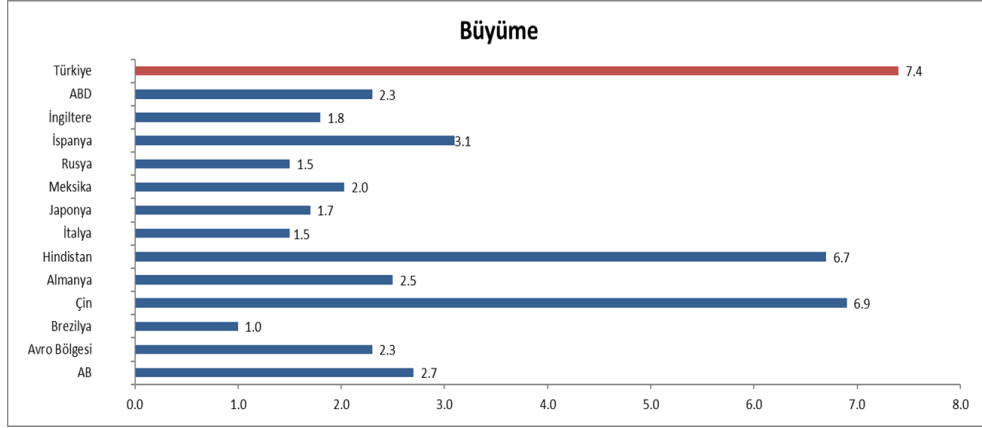
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

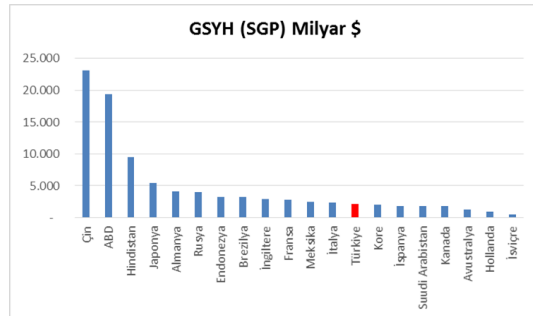
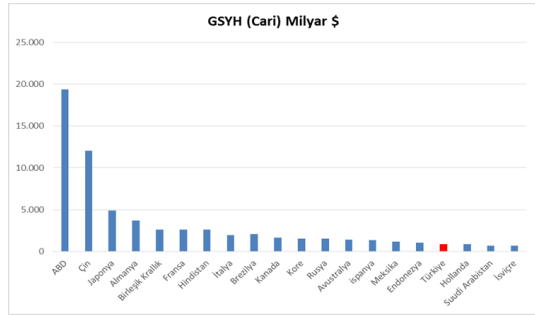
## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



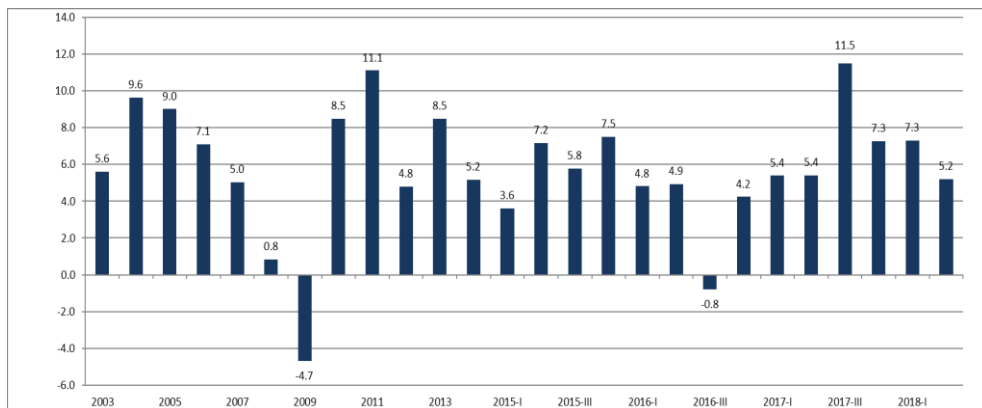
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



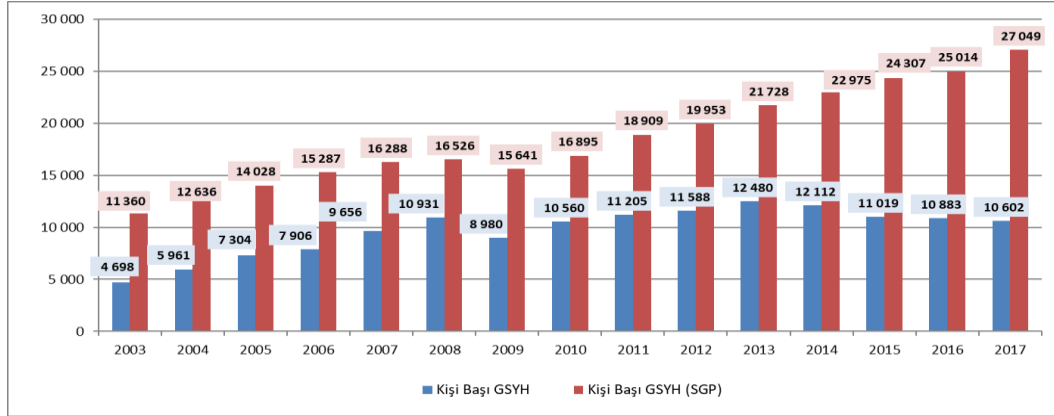
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



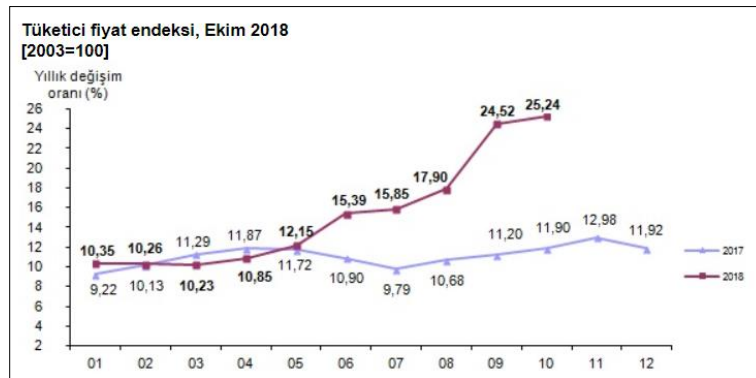
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

### Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



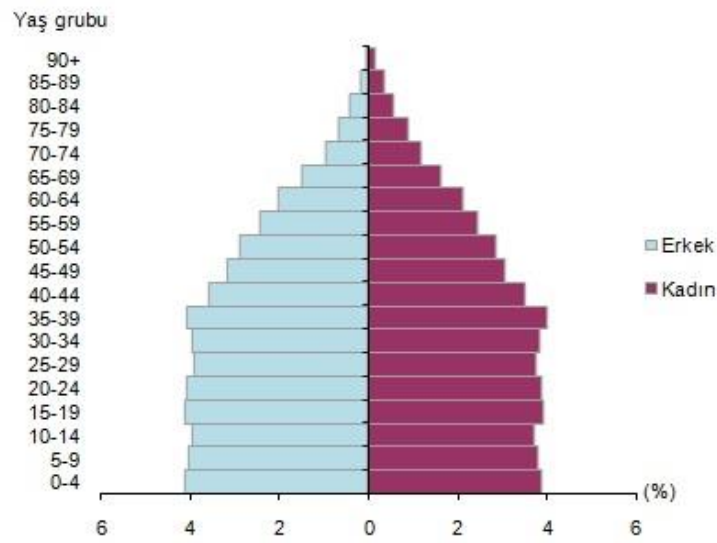
Kaynak:TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
<b>Ankara</b>	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
<b>İzmir</b>	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
<b>Bursa</b>	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
<b>Antalya</b>	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**İstanbul:** 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara



Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir,



Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Maltepe İlçesi:** Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Doğuda ve kuzeyde Kartal, Batıda Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 50 km<sup>2</sup>'lik yüzölçüme sahiptir.

Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru meyil ile (480)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 örtülüdür. Oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayışdağı'dır.

Maltepe'nin Başbüyük ve Büyükbakkal semtlerinden çıkan memba suları İstanbul halkının büyük ölçüde içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla Kartal'dan ayrılarak müstakil ilçe olan Maltepe İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, bugün İlçeye bağlı 18 mahallesi bulunmaktadır. Kasım 1992 Belediye Başkanlığı ara seçimlerinden sonra Maltepe Belediye Başkanlığı faaliyete geçmiştir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Maltepe ilçesinin nüfusu toplam 497.586 kişidir.



## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

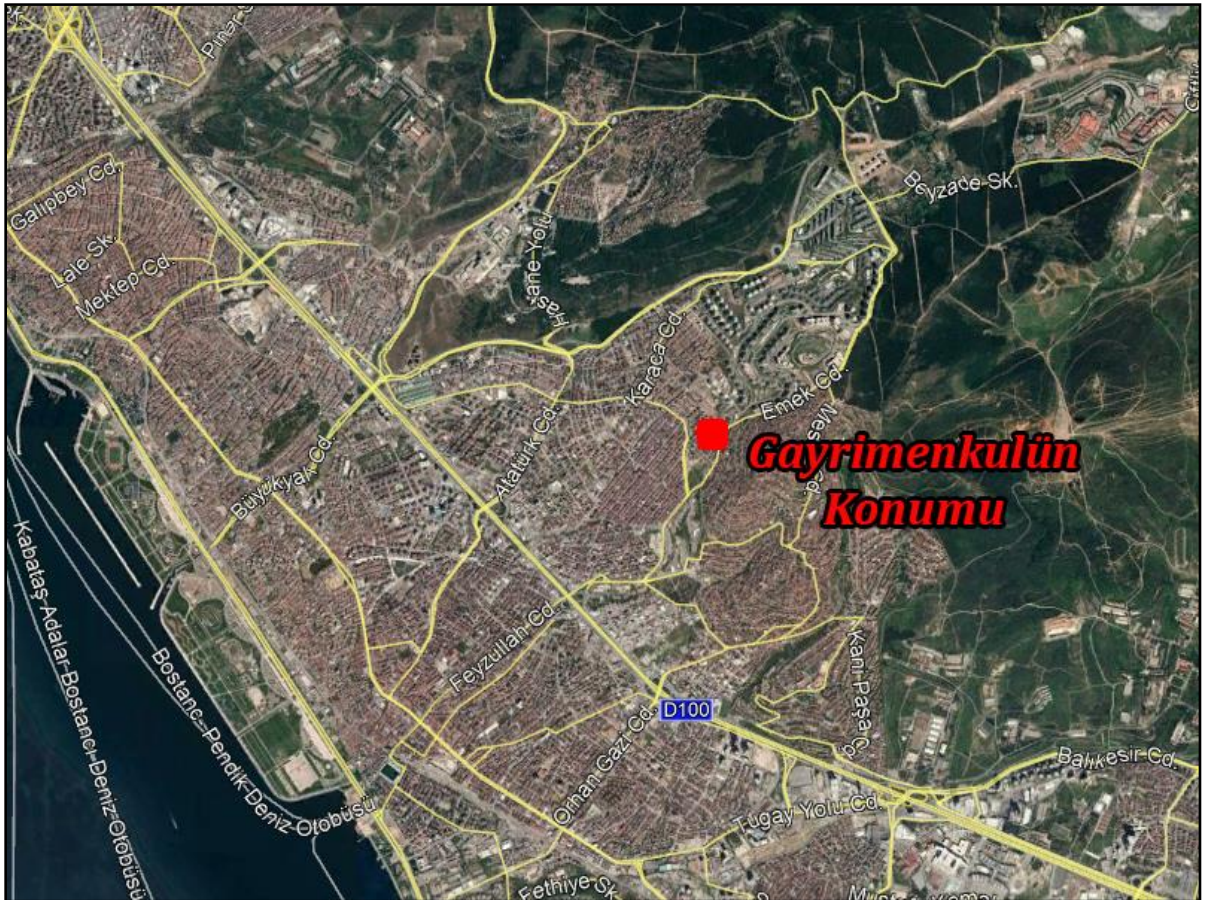
Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 15.264,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, arsa vasıflı 15646 ada 44 numaralı parseldir. Parsel yaklaşık 40,94040463 kuzey, 29,15644884 doğu koordinatlarında konumlanmıştır.

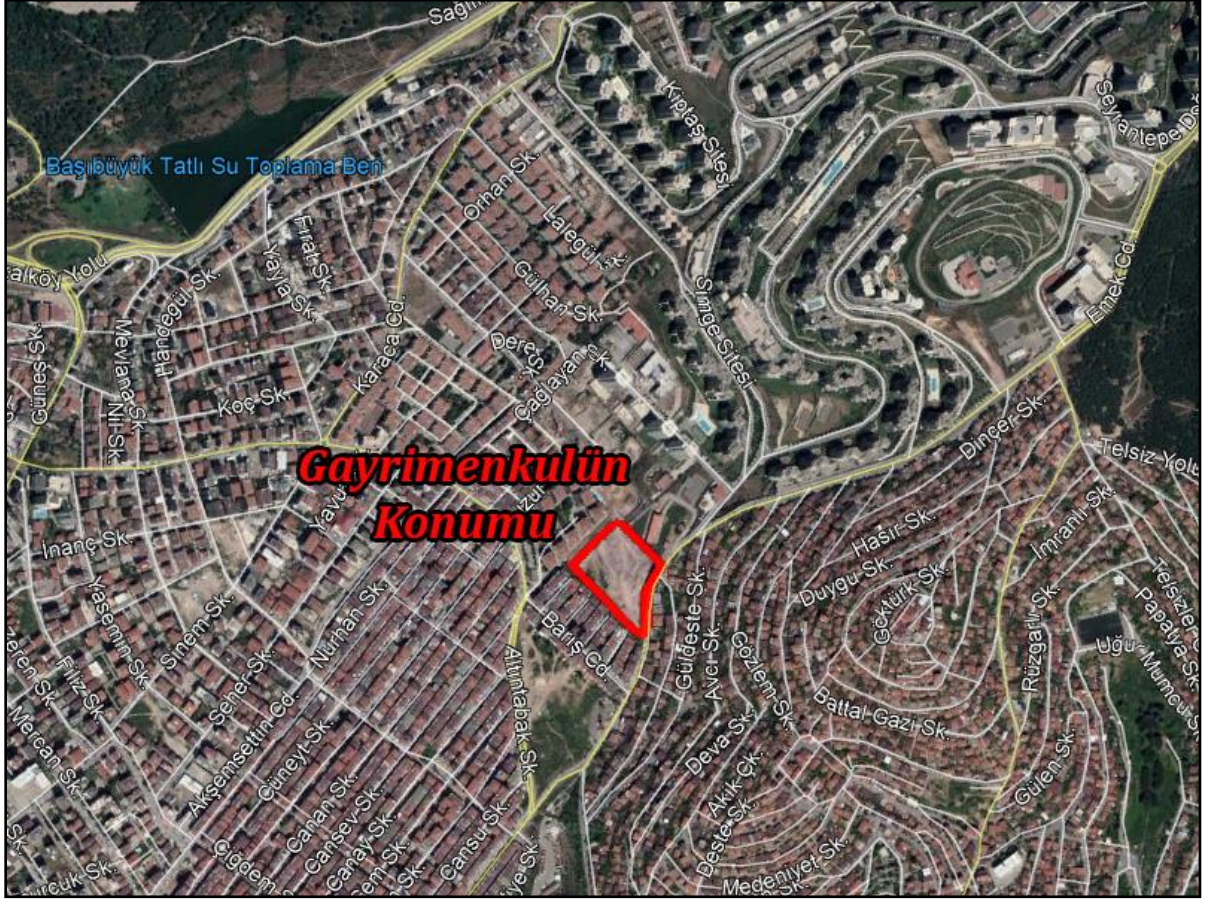
Gayrimenkulün bulunduğu bölge genellikle site ve mahalle kültürünün birlikte yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölgede hakim doku konut alanı olmakla birlikte; zemin katları ticari amaçlı kullanılan yüksek katlı yapıların olduğu gözlemlenmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.



Gayrimenkulün yakın çevresinde; Maltepe Üniversitesi, İBB Barbaros Hayrettin Paşa İlkokulu, Coşkun Koleji, Bahçeşehir Koleji, Mahmut Bayram İmam Hatip Ortaokulu, Nish Adalar Projesi, Kiptaş Seyrantepe Konutları, Narlife Blokları, Süreyyapaşa Göğüs Hastalıkları Hastanesi yer almaktadır.





### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 13.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıdı Alan: MUSTAFA MAZMANCI		MakbuzNo: 180518449334		Tarih: 12/13/2018 1:15:26 PM		
		DekontNo: 20181213-824-F01568		BaşvuruNo: 44933		
Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15646/44			
Taşınmaz ID:	34371220	Yüzölçüm (m2):	15264.00			
İl/ilçe	İSTANBUL/MALTEPE	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa			
Kurum Adı:	Maltepe TM					
Mahalle/Köy Adı:	BAŞIBÜYÜK M					
Mevki:	Narlı Çiftliği					
Cilt/Sayfa No:	87/8559					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beşan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Maltepe TM 07/08/2018 - 18429	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 421107494	(SN:6648117) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9220083346	67987398	99 / 100	15111.36	Maltepe TM Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 22/03/2018 - 7054	-
(H2) 421107495	(SN:8049607) OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6320054346	67987398	1 / 100	152.64	Maltepe TM Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 22/03/2018 - 7054	-

Parsel Alanı m <sup>2</sup>	Malik	Pay	Payda	Hisse Yüzölçümü m <sup>2</sup>
15.264,00	Vakıf GYO A.Ş.	99	100	15.111,36
	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnş. Yat. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	1	100	152,64

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

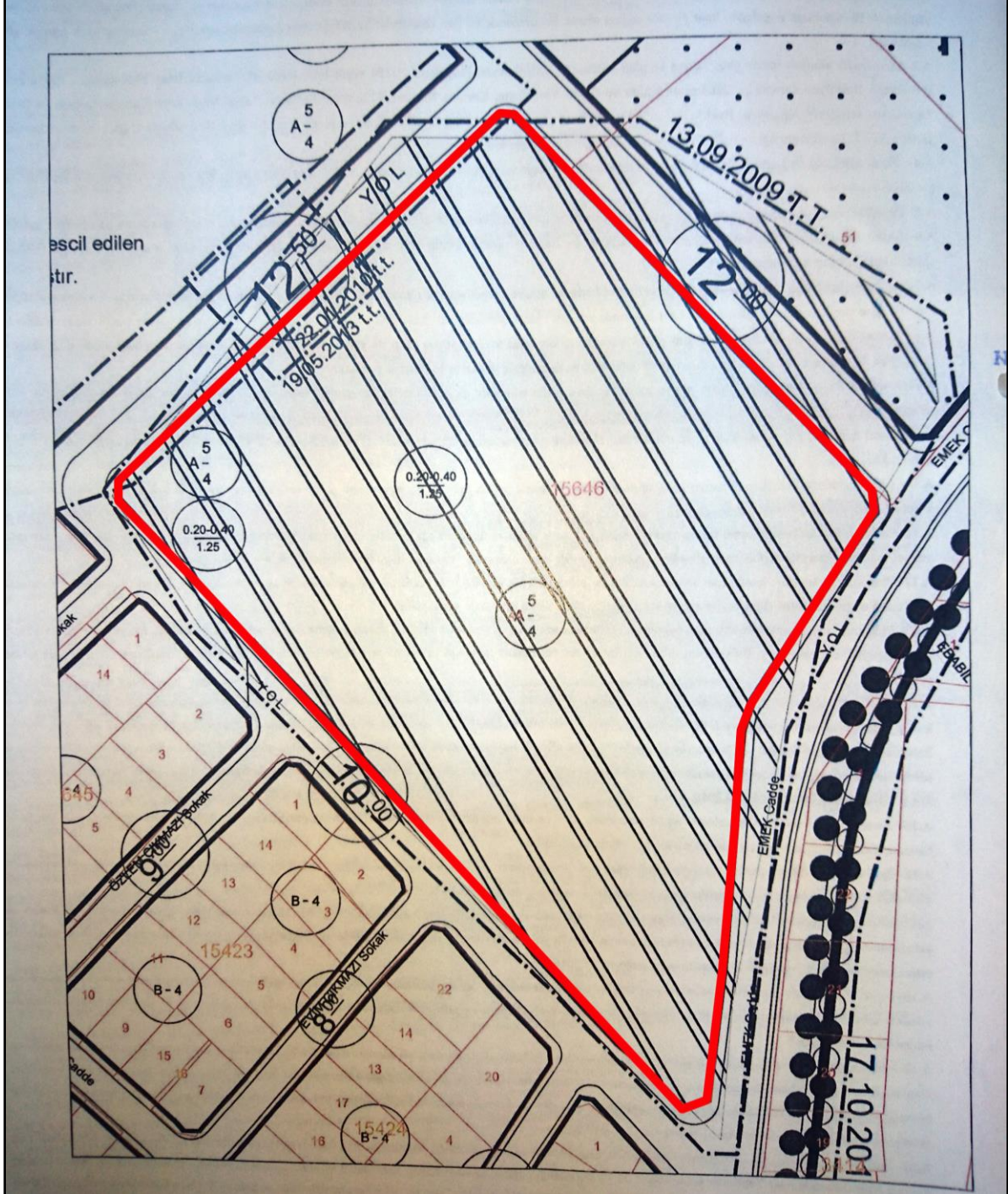
#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 15.264,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, arsa vasıflı 15646 ada 44 numaralı parselidir.



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 15646 ada 44 parsel 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam, Emsal: 1,25 - TAKS: 0,20-0,40, ön bahçe 5 metre ve yan bahçe 4 metre çekme mesafeli yapılaşma şartı ile “**Konut Alanı**” olarak planlanmıştır.



Plan notlarının tamamı rapor eklerinde sunulmuştur.

## 5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Maltepe Belediyesinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde yer alan projeye ilişkin alınmış yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

### Ruhsat Bilgileri

A ve B bloklar için 20.6.2017 tarihli 2017/6-46 sayılı yeni yapı ruhsatları ile 31.01.2018 tarihli 2018/1-25 sayılı tadilat ruhsatları düzenlendiği tespit edilmiştir.

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Kat		Yapı Sınıfı/Grubu
A	31.01.2018	2018/1-25	Tadilat	Mesken	198	18.803,00	Yol Kotu Altı	5	V/A
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	200,00			
				Ofis ve İşyeri	1	181,00	Yol Kotu Üstü	23	
				Ortak Alan		20.948,00			
				Toplam	199	40.132,00	Toplam Kat	28	
B	31.01.2018	2018/1-25	Tadilat	Mesken	118	13.327,00	Yol Kotu Altı	5	IV/C
				Ortak Alan		14.402,00	Yol Kotu Üstü	13	
				Toplam	118	27.729,00	Toplam Kat	18	

### Mimari Proje Bilgileri

Maltepe Belediyesi arşivinde 09.06.2017 tarih ve 2017/621934 sayılı mimari proje incelenmiştir.

Maltepe Belediyesi arşivinde yapılan incelemelerde 03.08.2018 tarihli yapı denetim firması sözleşmesi fesih bildirimini görülmüştür. Söz konusu fesih işlemi sonrasında herhangi bir yapı denetim sözleşmesi ya da yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Ayrıca 17.09.2018 tarih ve 132 cilt 05 sayfa numaralı yapı tatil tutanağında "söz konusu yerin yapı denetim hizmetlerini üstlenmiş olan yapı denetim firmasının fesih dilekçesine istinaden yapılan kontrolde kısmen hafriyat alındığı ancak inşaatla başlanılmadığı görülmüştür. %10 seviyesinde mühürlenmiştir. Hafriyat alımı 31.12.2017 tarihinden öncemi yoksa sonra mı yapıldığı tespit edilememiştir." ibaresi yer almaktadır.

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Parseller üzerinde yer alacak projenin yapı denetim işleri Yenidoğan Mahallesi Abdi İpekçi Cad. No: 43 İç Kapı No: 4 Bayrampaşa/İSTANBUL adresindeki AYT Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmekte iken 03.08.2017 tarihli yapı denetim firması sözleşmesi fesih bildirimini bulunduğu görülmüştür.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Rapora konu parsel İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi 15646 ada 44 parsel numarası ile kayıtlıdır. 15.264,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan parsel “arsa” vasıflıdır.
- Yapı ruhsatına göre 15646 ada 44 parsel üzerinde A blok ve B blok olarak 2 adet blok projelendirilmiştir.
- Yapı ruhsatı ve mimari projeye göre A Blok 5 bodrum, zemin ve 22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlı, B Blok 5 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 18 katlıdır.
- A blokta 1 adet işyeri ve 198 adet konut olmak üzere toplam 199 adet, B blokta 118 adet konut olmak üzere toplam 118 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Proje kapsamında toplam 317 adet bağımsız birim bulunmaktadır.
- Ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 67.861,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Maltepe Belediyesi'nden öğrenilen resmi inşaat tamamlanma oranı %10'dur.

*Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.*

## 5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin ana ulaşım aksları (O-1 ve O-2 otoyollarına) yakın konumlu olması,
- Yakın çevresinde nitelikli karma projelerin yer almış olması,
- Hızla gelişen ve nitelikli projelerin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olmaları.

### Olumsuz Özellikler

- Parsel üzerinde planlanan projenin yapı denetim firmasının sözleşme feshi bulunmakta olup yapı tatil tutanağı ile şantiyenin mühürlenmiş olması ve inşaatın durdurulması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.



## 5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

### **Tapu İncelemesi:**

Maltepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapora konu parsel 17.05.2016 tarih ve 13468 yevmiye no ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi adına satış işlemi ile tescil edilmiştir.

22.03.2018 tarih ve 7054 yevmiye numaralı "mülkiyet ve hisse oranları düzeltilmesi" işlemi ile hisse oranlarında değişiklik yapılmıştır. Güncel hisse bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel Alanı m <sup>2</sup>	Malik	Pay	Payda	Hisse Yüzölçümü m <sup>2</sup>
15.264,00	Vakıf GYO A.Ş.	99	100	15.111,36
	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnş. Yat. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	1	100	152,64

Ayrıca 07.08.2018 tarih ve 18429 yevmiye numaralı "3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir." beyanı tescil edilmiştir.

### **Belediye İncelemesi:**

Rapora konu gayrimenkuller son üç yıllık imar durumunda değişiklik olmadığı görülmüştür.

A ve B bloklar için 20.6.2017 tarihli 2017/6-46 sayılı yeni yapı ruhsatları ile 31.01.2018 tarihli 2018/1-25 sayılı tadilat ruhsatları düzenlendiği tespit edilmiştir.

Maltepe Belediyesi arşivinde 09.06.2017 tarih ve 2017/621934 sayılı mimari proje bulunmaktadır.

Maltepe Belediyesi arşivinde yapılan incelemelerde 03.08.2017 tarihli yapı denetim firması sözleşmesi fesih bildirimini görülmüştür. Söz konusu fesih işlemi sonrasında herhangi bir yapı denetim sözleşmesi ya da yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Ayrıca 17.09.2018 tarih ve 132 cilt 05 sayfa numaralı yapı tatil tutanağında "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 öncemi yoksa sonra mı yapıldığı tespit edilememiştir." ibaresi yer almaktadır.

### **5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut” ve “işyeri” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının karma proje içerisinde nitelikleri yönünde olacağı düşünülmektedir.

### **5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

### **5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

### **5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, projede kat irtifakı kurulmamış olması ve inşaat halinde olması sebebi ile mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değer tespiti için ise Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

317 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerlerinin tespiti için, tarafımıza iletilen bağımsız bölüm listesi esas alınarak, pazar araştırması yapılmıştır. Gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** KW Cadde (0535 076 89 78) ile yapılan görüşmede Maltepe ilçesi Başbüyük mahallesinde konumlu 1772 ada 3 parsel numaralı, 12.020,00 m<sup>2</sup> alanlı tarla vasıflı boş parselin 72.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.990,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Coldwell Banker (0532 627 42 26) ile yapılan görüşmede Maltepe ilçesi Bağlarbaşı mahallesinde konumlu, 416 m<sup>2</sup> alanlı 16357/1 parsel ve 517 m<sup>2</sup> alanlı 16357/2 parsel numaralı, toplamda 933 m<sup>2</sup> alanlı, KAKS: 1,50 TAKS: 0,20-0,40 yapılaşma şartlarında konut imarlı (terkleri mevcut olan brüt parsellerdir.) taşınmazların 9.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (9.646,30 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Mert İnşaat (0532 709 08 15) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 1.062 m<sup>2</sup> alanlı, KAKS: 1,50 yapılaşma şartlarında konut+ticaret imarlı taşınmazın 8.999.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (8.473,63 ₺/ m<sup>2</sup>)

### 6.3.2 Çevrede Proje Emsal Araştırması





Proje Adı	Mesa Gökada
Konumu	Zümrütevler Mah./Maltepe
Proje Sahibi	Mesa Mesken Sanayii A.Ş.
Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	12.300,00
Tamamlanma Tarihi	Ara.20
Dağılım	3 Blok-317 daire, 2 dükkan
Tip, Alan ve Dağılım	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 70 m <sup>2</sup> - 213 m <sup>2</sup>
Satış Durumu	10%
KDV	Hariç(%1)

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	70		362.000,00	567.000,00	5.171,43	8.100,00
2+1	100	132	551.000,00	1.028.000,00	5.510,00	7.787,88
3+1	144		739.000,00	1.160.000,00	5.131,94	8.055,56
4+1	213		1.787.000,00	1.818.000,00	8.389,67	8.535,21

Peşin ödemede %15 indirim bulunmaktadır.

*\*Proje dahilinde bahçe katında konumlu taşınmazların zemin terası kullanım alanlarının henüz netleşmediği, satış esnasında teras alanları brüt kullanım alanlarına dahil edilmediği ve söz konusu taşınmazların fiyatlarının, zemin terası şerefiyesi ile birlikte 4. - 5. Normal katlarda konumlu dairelerin fiyatlarına yakın olduğu bilgisi alınmıştır.*

*\*Tüm bloklarda 3. normal kattan itibaren deniz manzarası bulunduğu bilgisi alınmıştır.*



M

Proje Adı	Maltepe Evlapark
Konumu	Zümrütevler Mah./Maltepe
Proje Sahibi	Kiptaş - FÖY İnşaat
Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	12.300,00
Tamamlanma Tarihi	Ağu.17
Dağılım	5 Blok-128 daire
Tip, Alan ve Dağılım	2+1, 3+1, 4+1 159 m <sup>2</sup> - 170 m <sup>2</sup>
Satış Durumu	95%
KDV	Daihl(%1)

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
3+1	159		901.000,00	930.000,00	5.666,67	5.849,06
3+1	170 + 111 m <sup>2</sup> bahçe		1.272.000,00		7.482,35	
Peşin ödemede %15 indirim bulunmaktadır.						

*\*Maltepe Evlapark Satış Ofisinden alınan bilgilere göre projede 3+1, tipinde çeşitli katlarda toplamda 6 adet taşınmazın kaldığı bilgisi alınmıştır.*

*\*Projede bulunan 2+1 tipindeki dairelerin 2.000,00 ₺ ile 2.500,00 ₺ aralığındaki değerler ile, 3+1 tipindeki dairelerin ise 3.000,00 ₺ ile 3.500,00 ₺ aralığındaki değerler ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.*

*\*Tüm blokların 2. ve 3. normal katlarında kısmi, 4. Normal katlarından itibaren deniz manzarası bulunduğu bilgisi alınmıştır.*



Proje Adı	Yeşilmavi Maltepe
Konumu	Zümrütevler Mah./Maltepe
Proje Sahibi	Sur Yapı
Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	21.800,00
Tamamlanma Tarihi	Haz.20
Dağılım	4 Blok-268 daire, 2 dükkan
Tip, Alan ve Dağılım	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 63 m <sup>2</sup> - 244 m <sup>2</sup>
Satış Durumu	40%
KDV	Dahil(%1)

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	63	71	530.000,00	580.000,00	8.169,01	8.412,70
2+1	91		795.000,00		8.736,26	
2+1	106	149	897.000,00	1.184.000,00	7.946,31	8.462,26
3+1	165		1.350.000,00		8.181,82	
4+1	244		2.018.000,00		8.270,49	
Peşin ödemede %30 indirim bulunmaktadır.						

*\*Proje dahilinde yer alan tüm bloklarda ortalama 5. normal kattan itibaren deniz manzarası mevcut olduğu bilgisi alınmıştır.*



*\*Marmaroom Projesindeki tüm taşınmazların satışı tamamlanmış olup 2. el satılık taşınmazların fiyatları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.*

Proje Adı	Marmaroom
Konumu	Zümrütevler Mah./Maltepe
Proje Sahibi	Evko Meot Ortaklığı
Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	14.800,00
Tamamlanma Tarihi	2015
Tip, Alan ve Dağılım	1+1, 2+1, 3+1

No	Fiyat ₺	Tip	Alan m <sup>2</sup>	Birim Değer ₺	Kat	İlgilisi
1	260.000,00	1+1	72	3.611,11	7. Kat	Artos Gayrimenkul (0507 708 04 14)
2	410.000,00	2+1	124	3.306,45	5. Kat	Seçkin Gayrimenkul (0535 490 04 01)
3	480.000,00	2+1	125	3.840,00	16. Kat	Remax Yıldız (0506 331 60 32)
4	355.000,00	2+1	90	3.944,44	16. Kat	Century21 Efes (0543 235 99 19)
5	550.000,00	3+1	168	3.273,81	2. Kat	Hometown Gayrimenkul (0531 252 60 98)
6	655.000,00	3+1	168	3.898,81	12. Kat	Han Gayrimenkul (0533 081 29 81)





\*Fullada Maltepe Projesindeki tüm taşınmazların satışı tamamlanmış olup 2. el satılık taşınmazların fiyatları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Proje Adı	Fullada Maltepe
Konumu	Zümrütevler Mah./Maltepe
Proje Sahibi	FCA İnşaat
Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	6.407,00
Tamamlanma Tarihi	Oca.16
Dağılım	3 Blok
Tip, Alan ve Dağılım	2+1

No	Fiyat ₺	Tip	Alan m <sup>2</sup>	Birim Değer ₺	Kat	İlgilisi
1	365.000,00	2+1	110	3.318,18	3. Kat	Velioğlu Gayrimenkul (0536 306 13 13)
2	399.000,00	2+1	110	3.627,27	12. Kat	Zümrüt Emlak (0532 317 25 58)
3	370.000,00	2+1	110	3.363,64	10. Kat	Velioğlu Gayrimenkul (0536 306 13 13)
4	375.000,00	2+1	110	3.409,09	11. Kat	Remax Prestij (0530 125 12 46)
5	405.000,00	2+1	126	3.214,29	16. Kat	Velioğlu Gayrimenkul (0536 306 13 13)

### 6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması

**Emsal 1:** KW Cadde (0544 597 445 59) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Hadegül Sokak üzerinde konumlu, Maltepe Avlu projesi kapsamında, 1.400 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 5.900.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.214,29 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** A&S Yapı İnşaat (0532 574 78 32) ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Hadegül Sokak üzerinde konumlu, zemin katı 180 m<sup>2</sup>, bodrum katı 90 m<sup>2</sup> alanlı ve yaklaşık 150 m<sup>2</sup> ön bahçe kullanımı bulunduğu beyan edilen dükkanın 2.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (10.416,67 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Üçler İnşaat (0532 353 75 69) ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Emek Caddesi üzerinde konumlu, bodrum katta yer alan 300 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 950.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.166,67 ₺/ m<sup>2</sup>)

#### 6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer ve Tamamlanması Durumundaki Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

#### ➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, imar koşulları, arazi yapısı, projelendirilmiş arsa olması, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m<sup>2</sup> değeri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değeri (₺/m<sup>2</sup>)

Ada/Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, ₺
15646/44	15.264,00	6.250,00	95.400.000,00

Arsa değeri **95.400.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsel hisseli mülkiyet yapısına sahiptir. Hisse değerleri aşağıdaki gibidir.

Parsel Alanı m <sup>2</sup>	Malik	Pay	Payda	Hisse Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, ₺
15.264,00	Vakıf GYO A.Ş.	99	100	15.111,36	6.250,00	<b>94.446.000,00</b>
	Obaköy Gayrimenkul Gel. İnş. Yat. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	1	100	152,64	6.250,00	954.000,00
<b>Toplam</b>						<b>95.400.000,00</b>

Vakıf GYO A.Ş. hisse değeri **94.446.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

➤ **Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:**

- Projenin yapı değerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. V/A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m<sup>2</sup>, IV/C yapı sınıfı 1.308,00 ₺/m<sup>2</sup>'dir. Ancak; söz konusu projenin nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetler yaklaşık % 30 civarında arttırılmıştır.
- Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin %5 oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Projede inşaat seviyesi A ve B blok için %10 olarak kabul edilmiştir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet, ₺/m <sup>2</sup>	Yapı Değeri, ₺
A	40.132,00	V-A	2.100,00	84.277.200,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	4.213.860,00
Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺				88.491.060,00
Yapının Tamamlanma Oranı, %				10,00%
<b>Yapının Mevcut Değeri, ₺</b>				<b>8.849.106,00</b>

Blok	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet, ₺/m <sup>2</sup>	Yapı Değeri, ₺
B	27.729,00	IV/C	1.700,00	47.139.300,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	2.356.965,00
Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺				49.496.265,00
Yapının Tamamlanma Oranı, %				10,00%
<b>Yapının Mevcut Değeri, ₺</b>				<b>4.949.626,50</b>

**Projenin Mevcut Durum Değeri;**

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri, ₺	Yapının Mevcut Değeri, ₺	Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	Takdir Edilen Mevcut Durum Değeri, ₺
95.400.000,00	13.798.732,50	109.198.732,50	<b>109.199.000,00</b>

Projenin mevcut durum değeri **109.199.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri;

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri,₺	Yapı Değeri, ₺	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	Takdir Edilen Değeri,₺
95.400.000,00	137.987.325,00	233.387.325,00	<b>233.387.000,00</b>

Buna göre projenin tamamlanması durumundaki değeri **233.387.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

## 6.5 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Satılabilir alan bilgileri müşteriden temin edilen, ortak alanlar dahil bağımsız birim listesi üzerinden alınmıştır.

### Alan Bilgileri

Alan Bilgileri	
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>	42.570,10
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	175,25
Toplam Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>	42.745,35
Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	67.861,00

### İnşaat Maliyeti Varsayımları

İnşaat Maliyeti	
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/m <sup>2</sup>	2.033,38
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, \$/m <sup>2</sup>	384,19
Toplam Maliyet, ₺	137.987.325,00
Toplam Maliyet, \$	26.071.253,80

### İnşaat Projeksiyonu

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020	2021
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	10%	0,00%	40,00%	30,00%	20,00%
Tamamlanan İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	6.786,10	0,00	27.144,40	20.358,30	13.572,20

### Satış Projeksiyonu

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değeri 7.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkan için satış birim değeri 8.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020	2021
Konut Satış Hızı, %	0,00%	0%	35%	35%	30%
Dükkan Satış Hızı, %	0,00%	0%	0%	0%	100,00%
Satılan Konut Alanı, m <sup>2</sup>	0,00	0,00	14.899,54	14.899,54	12.771,03
Satılan Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	175,25

### **Varsayımlar ve Genel Kabuller**

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 26.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,2832 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 26.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,2927 TL olarak belirtilmiştir.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde ~% 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>~11%</b>
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

### **İNA Tablosu**

<b>Yıllar</b>	<b>26.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Konut Satış Geliri, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.691.062</b>	<b>21.725.615</b>	<b>19.553.053</b>
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>					42.570,10
Satış Oranı, %	0%	0%	35%	35%	30%
Satılan Alan, m <sup>2</sup>	0	0	14.900	14.900	12.771
Birim Satış Değeri, ABD\$	1.323	1.323	1.389	1.458	1.531
Satış Bedeli Artış Oranı, %	5%				
<b>Dükkan Satış Geliri, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>306.647</b>
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>					175,25
Satış Oranı, %	0%	0%	0%	0%	100%
Satılan Alan, m <sup>2</sup>	0	0	0	0	175
Birim Satış Değeri, ABD\$	1.512	1.512	1.587	1.666	1.750
Satış Bedeli Artış Oranı, %	5%				
<b>Proje Toplam Gelirleri, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.691.062</b>	<b>21.725.615</b>	<b>19.859.700</b>
Maliyet Bedeli Artış Oranı, %	5%				
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>2.607.125</b>	<b>0</b>	<b>10.949.927</b>	<b>8.212.445</b>	<b>5.474.963</b>
<b>Net Nakit Akışı, USD</b>	<b>-2.607.125</b>	<b>0</b>	<b>9.741.135</b>	<b>13.513.170</b>	<b>14.384.737</b>
<b>Gelirlerin Bugünkü Değeri, USD</b>	<b>50.603.712</b>				
<b>Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL</b>	<b>267.349.529</b>				
<b>Projenin Net Bugünkü Değeri, USD</b>	<b>27.535.059</b>				
<b>Projenin Net Bugünkü Değeri, ₺</b>	<b>145.473.222</b>				

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri incelendiğinde ulaşılan her iki değer birbirine yakın olduğu görülmüştür.

Sonuç olarak gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değer takdirinde, maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değer piyasa verilerine dayanması sebebi ile istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
<i>Maliyet Yaklaşımı</i>	<b>233.387.000</b>
Gelir Yaklaşımı	267.349.529

Proje bünyesinde yer alan 317 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki toplam değeri **304.511.000 ₺** takdir edilmiş olup ayrı ayrı değerler rapor eklerinde sunulmuştur.



## **7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekçeleri**

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## **7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

## **7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada 44 parsel üzerinde yer alan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile müşteriden temin edilen liste doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 317 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki değerlerinin SPK mevzuatı gereği, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada 44 parsel'e ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
<b>Projenin Mevcut Durum Değeri</b>	109.199.000,00
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri</b>	233.387.000,00



**Gözde GEYİK**  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 407527



**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376



**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402613



**Yılmaz ALUÇ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400902