



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 KADIKÖY**  
**MERDİVENKÖY MAHALLESİ**  
**3412 ADA 3 PARSEL**  
**TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİNDE**  
**YER ALAN 30 ADET TAŞINMAZA İLİŞKİN**  
**DEĞERLEME RAPORU**



19.12-419  
ARALIK, 2019



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
Değerleme Konusu İşin İsmi	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 Ada 3 parsel üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi bünyesindeki 30 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.			
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
Rapor Numarası	19.12-419			
Rapor Tarihi	27.12.2019			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
Tapu Bilgileri (Anataşınmaz)	Ada/Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	3412/3	7.813,31	161/15930	Arsa
Mevcut Kullanım	Parsel üzerinde inşaatı devam eden 2 bloktan oluşan konut ve ticari kullanımların bulunduğu Transform Fikirtepe Projesi yer almaktadır.			
İmar Durumu	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	3412	3	Konut Alanı	KAKS: 4,00, TAKS: 0,50 Ayrık Nizam, Hmaks: 80 m,
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
30 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Mevcut Durum Değeri (%70 Tamamlanma Oranına Göre)	19.327.000,00			
30 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Mevcut Durum Değeri (%70 Tamamlanma Oranına Göre)	19.520.270,00			
30 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (KDV Hariç), ₺	27.610.000,00			
30 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (KDV Dahil), ₺	27.886.100,00			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	4
1.2 Rapor Numarası .....	4
1.3 Rapor Türü .....	4
1.4 Değerleme Tarihi .....	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar .....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	4
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	5
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	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 .....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı .....	15
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	16
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>18</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	18
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	19
4.3 Demografik Veriler.....	22
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>24</b>
5.1 Bölge Analizi .....	24
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	27
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	31
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	32
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	33
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri .....	33
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....	33
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	34
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	35
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	36
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	36
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	37
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	37
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	37
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	37
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	37

<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>38</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	38
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	38
6.3 Emsal Araştırması .....	38
6.3.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması .....	38
6.4 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri.....	40
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>43</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	43
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	43
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	43
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	44
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>45</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	45
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	45
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>46</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

27.12.2019

### **1.2 Rapor Numarası**

19.12-419

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (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, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 Ada 3 parsel üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi bünyesindeki 30 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

25.12.2019

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ 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 17.10.2019 tarihinde imzalanan 2019/221 no.lu sözleşmedir.

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

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	04.05.2018	27.12.2018	
Rapor Numarası	18.04-01-138	18.10-01-328 18.10-01-328-R	
Raporu Hazırlayanlar	Hakkı Erdem ÜNAL	Gözde Geyik	
	Samed YALÇIN	Hasan Serhat Berkli	
	-	Elif Özel Görücü	
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz Aluç	
Projenin Mevcut Durum Değeri	219.543.258,00 ₺	229.700.071,00 ₺	
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	343.843.000,00 ₺	348.564.000,00 ₺	
30 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri, ₺	27.610.000,00 ₺	27.610.000,00 ₺	

## 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 verdiğine 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 çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 Ada 3 parsel üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi bünyesindeki 30 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama 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 değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları 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, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 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 değerlerin dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(ları)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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - 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 belirlenmesinin 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 görülmeyen 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 değerlendirilmeden 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 yansıtmaları 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 değerini 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 olduğundan 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 fiyatıdır.*

## 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.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

### 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, değerlendirme 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 değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına 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 “çeşitlendirmeyeyle 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini 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 Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018, 2019 ve 2020 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

Kaynak:  
 IMF 2019 Ekim ayı Görünüm Raporu  
 OECD 2019 Kasım ayı Görünüm Raporu  
 Dünya Bankası 2019 Haziran ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına göre büyüme oranlarında düşüş beklenmektedir.

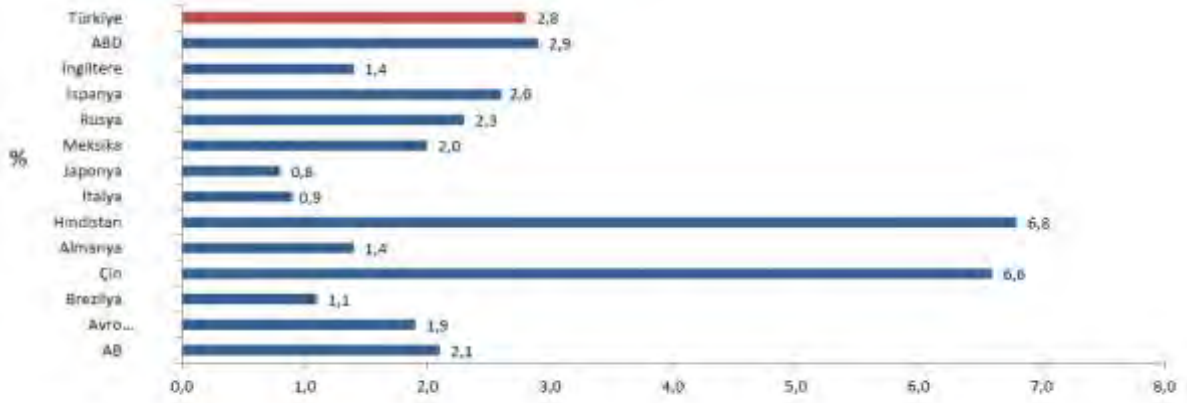
Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						
	Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,1	3,9	3,0	5,1	3,6
	2019	0,9	1,9	1,2	0,7	1,1
	2020	2,5	4,1	2,7	4,3	3,2
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	0,4	2,1	1,6	1,1	1,2
	2020	2,2	3,4	1,2	4,3	2,7

\*IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.  
 Kaynak: IMF (Ekim 2019), DTÖ (Ekim 2019)

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) tahminlerine göre, dünya ticaret hacmindeki büyüme hızının 2019 yılında yavaşlayarak %3'den %1,2'ye ineceği, 2020 yılında ise %2,7 seviyesine çıkacağı öngörülmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,8'lik büyüme performansı sergilemiştir.



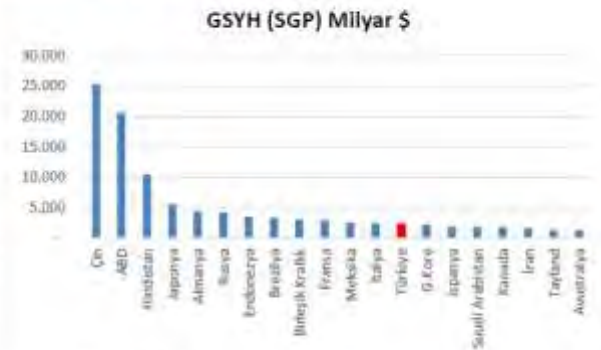
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.

### (Cari ve Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) Göre GSYH)



Kaynak: TÜİK, IMF



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2019 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2018 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 kat artarak 3.581 dolardan 9.693 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2018'de kişi başı GSYH, 28.384 dolara yükselmiştir.



2019 Ağustos ayında işsizlik oranı % 14,0 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %14,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB(28)’de %6,2 (Ağustos), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Ağustos), Almanya’da %3,1 (Ağustos), Fransa’da %8,5 (Ağustos) ve İtalya’da %9,5 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

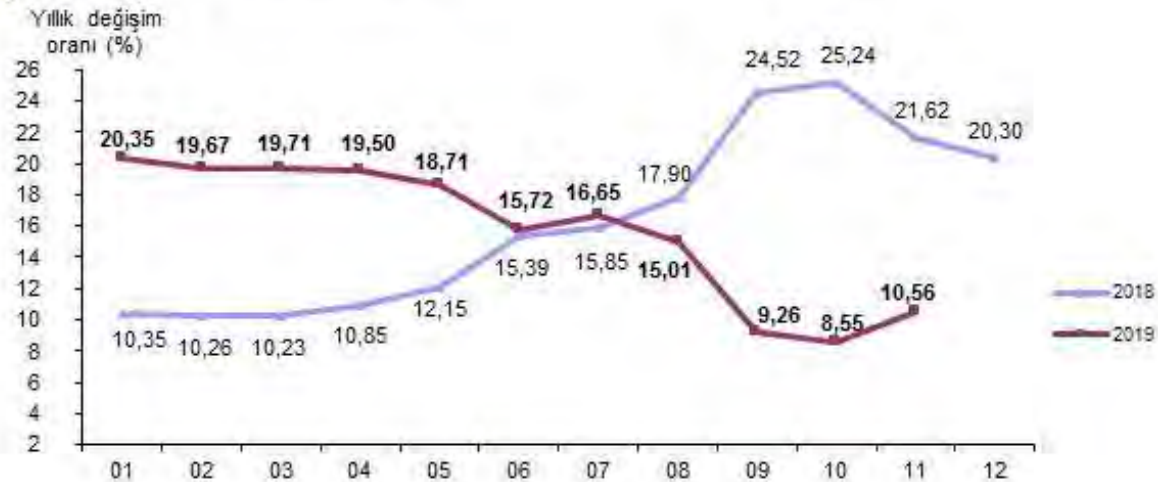
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63 bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış göstermiştir.

**Yurt içi üretici fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019**  
[2003=100]



TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşmiştir.

**Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019**  
[2003=100]

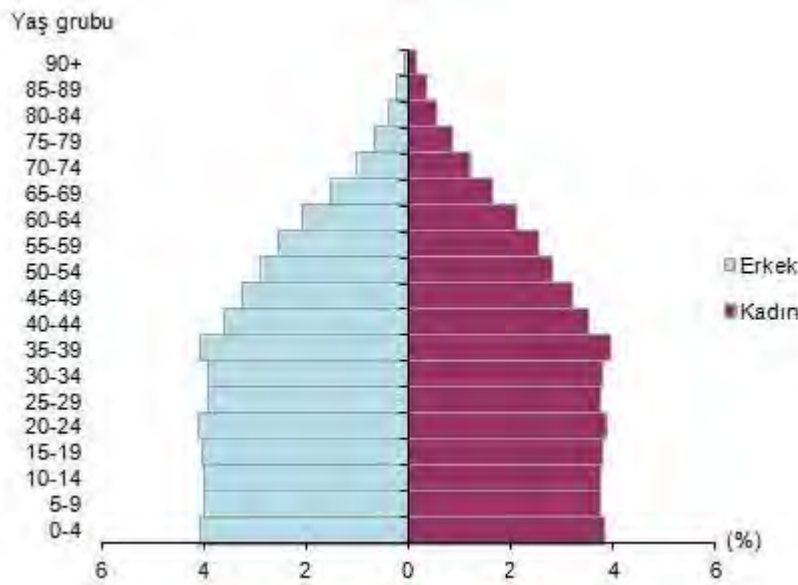


### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (41.139.980), %49,8'ini ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2018 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	2018
<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>82.003.882</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	15.067.724
<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	5.503.985
<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	4.320.519
<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	2.994.521
<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	2.426.356

(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.

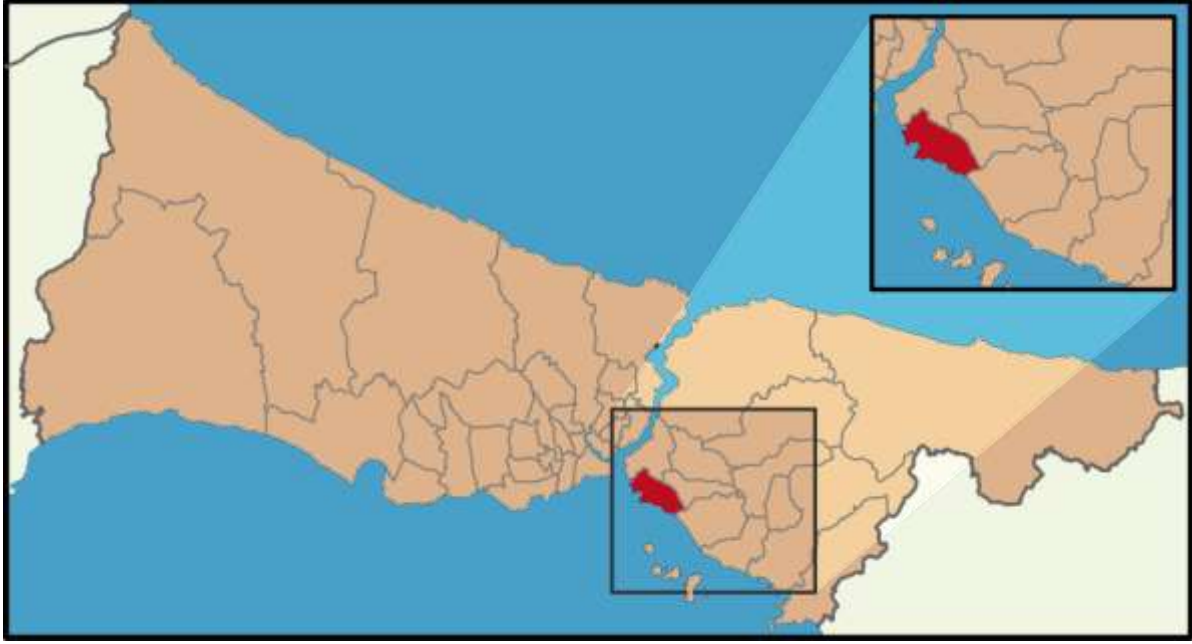
Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir.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

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan Ekim-2019 İstanbul Turizm İstatistikleri Raporuna göre 2019 yılı Ekim sonu itibariyle İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 12.690.376'dır. 2018 yılının aynı dönemi ile karşılaştığımızda, gelen yabancı ziyaretçi sayısında %11,91 oranında artış olduğu görülmektedir. 2019 yılı ilk on ayında İstanbul'a gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısının en yüksek oranını %7,6 ile Alman ziyaretçiler oluşturmaktadır. Bu ziyaretçileri sırasıyla; İranlılar: %6,1, Iraklılar: %4,7, Ruslar: %4,6, Fransızlar: %3,4, İngilizler: %3,3, Suudi Arabistanlılar: %3,2, Amerikalılar: %3,1, Çinliler: %2,6, Kuveytliler: %2,3, Diğer ülkeler: 58,9 takip etmektedir.

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.

**Kadıköy:** Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesidir. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçede toplam 21 adet mahalle bulunmaktadır. Bunlar; 19 Mayıs Mahallesi, Acıbadem Mahallesi, Bostancı Mahallesi, Caddebostan Mahallesi, Caferağa Mahallesi, Dumlupınar Mahallesi, Eğitim Mahallesi, Erenköy Mahallesi, Fenerbahçe Mahallesi, Feneryolu Mahallesi, Fikirtepe Mahallesi, Göztepe Mahallesi, Hasanpaşa Mahallesi, Koşuyolu Mahallesi, Kozyatağı Mahallesi, Merdivenköy Mahallesi, Osmanağa Mahallesi, Rasimpaşa Mahallesi, Sahrayı Cedit Mahallesi, Suadiye Mahallesi, Zühtüpaşa Mahalleleridir.



Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir. Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy-Kartal Metrosu geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır.

## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3403 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 7.813,31 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde bulunan Transform Fikirtepe Projesi bünyesindeki 30 adet konut nitelikli taşınmazdır. Taşınmazlar yaklaşık olarak 40,993472 derece enlem ve 29,064289 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Transform Fikirtepe Projesinin yakın çevresinde çok sayıda benzer nitelikte bitmiş ve yapımı devam eden karma projeler, Fenerbahçe Fikirtepe Tesisleri, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Ahmet Sani Gezici Anadolu Lisesi, Akasya Avm, Ünalın Metro İstasyonu, Fikirtepe Metrobüs Durağı, Yumurtacı Abdibey Caddesine cepheli 3-4 katlı yapılar otomobil servisi olarak kullanılmakta olup arka sokaklarda konut nitelikli yapılar yer almaktadır.

Proje 2 parsel üzerinde toplamda 4 adet bloktan oluşmakta olup 3412 ada 4 parsel üzerinde konumlu A Bloкта 2 adet dükkan ve 243 adet konut, B Bloкта 4 adet dükkan ve 300 adet konut, 3412 ada 3 parselde konumlu C Bloкта 5 adet dükkan ve 247 adet konut ve D Bloкта 1 adet dükkan ve 290 adet konut olmak üzere toplam 1080 adet mesken ile 12 adet dükkan bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar C Bloкта 13, 14 ve 15. Katlarda bulunan 30 adet konut nitelikli taşınmazdır.



Rapora konu alana ulaşım için D-100 Otoyolu üzerinde Göztepe istikametinde ilerlerken Göztepe Kavşağından sağ dönülür ve Fikirtepe tabelasından sağ dönerek Yumurtacı Abdi Bey Caddesine çıkılır. Bu yol üzerinde yaklaşık olarak 1 km ilerledikten sonra Transform Fikirtepe Projesine ulaşılır.

**Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, E-80 Karayoluna 7 km, D-100 Karayoluna 2 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 30 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 9 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 19 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 53 km uzaklıktadır.







### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 23.12.2019 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

- Anataşınmaz üzerinde 10.09.2015 tarih ve 29425 yevmiye no ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü lehine, “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.” beyanı bulunmaktadır.
- Gayrimenkullerin tamamında:
  - 31.01.2019 tarih ve 3515 yevmiye no ile “11.01.2019 tarihli yönetim planı” beyanı bulunmaktadır.
  - 30/04/2013 tarih 12343 yevmiye, 21/06/2013 tarih 18261 yevmiye, 28/06/2013 tarih 18982 yevmiye, 19/07/2013 tarih 21304 yevmiye, 25/11/2013 tarih 31944 yevmiye, 27/03/2014 tarih 9109 yevmiye, 12/06/2014 tarih 17529 yevmiye, 17/06/2014 tarih 18128 yevmiye, 02/07/2014 tarih 19847 yevmiye, 16/09/2014 tarih 26986 yevmiye, 25/12/2014 tarih 38319 yevmiye, 01/07/2015 tarih 21475 yevmiye numaraları ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş. Lehine kat karşılığı inşaat şerhi bulunmaktadır.
  - 08.11.2018 tarih ve 39023 yevmiye no ile “0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1 Krş bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi)”
  - 11.01.2019 tarihli yönetim planı” beyanı bulunmaktadır.
- Gayrimenkullerin tamamı 31.01.2019 tarih ve 3515 yevmiye nolu kat irtifakı tesisi işlemi ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Gayrimenkule ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.



#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Gayrimenkullerin konumlu olduğu anataşınmaz İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 ada 3 parsel numarası ile kayıtlıdır. “Arsa” vasıflı olan parsel 7.813,31 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir.



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, 3412 ada 3 numaralı parsel, 26.12.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Hmaks: 80 m, KAKS: 4,00 , TAKS: 0,50 ve ayırık nizam yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” olarak planlanmıştır.

## 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu Transform Fikirtepe Projesinin 3412 ada 3 numaralı parsel üzerinde bulunan C ve D Bloklarının yapı ruhsat bilgileri ve onaylı mimari proje bilgileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğünden temin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur. Taşınmazların satışa esas brüt m<sup>2</sup> alanları müşteriden temin edilmiştir.

### Ruhsat Bilgileri

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
3412/3	C	24.10.2016	2016/39	Yeni Yapı	Mesken	247	18.346,66	VA
					Ofis ve İşyeri	5	797,31	
					Ortak Alan		19.273,59	
<b>TOPLAM</b>						<b>252</b>	<b>38.417,56</b>	
3412/3	D	24.10.2016	2016/39	Yeni Yapı	Mesken	290	18.707,97	VA
					Ofis ve İşyeri	1	1.121,40	
					Ortak Alan		20.297,92	
<b>TOPLAM</b>						<b>291</b>	<b>40.127,29</b>	

## Mimari Proje Bilgileri

Mimari projeler rapor eklerinde sunulmuştur.

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimleri İçerenköy Mahallesi, Bahçelerarası Sokak, No: 31, İç Kapı No: 3 Ataşehir/İstanbul adresinde bulunan 759 belge numaralı Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje 2 parsel üzerinde toplamda 4 adet bloktan oluşmakta olup 3412 ada 4 parsel üzerinde konumlu A Bloкта 2 adet dükkan ve 243 adet konut, B Bloкта 4 adet dükkan ve 300 adet konut, 3412 ada 3 parselde konumlu C Bloкта 5 adet dükkan ve 247 adet konut ve D Bloкта 1 adet dükkan ve 290 adet konut olmak üzere toplam 1080 adet mesken ile 12 adet dükkan bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar C Bloкта 12, 13 ve 14. katlarda bulunan 30 adet konut nitelikli taşınmazdır.



3412 ada 3 parsel üzerinde konumlu C ve D Bloklar bodrum ve 2. normal katlarına kadar birleşik planlanmış olup 3. normal kat itibariyle düşeyde ayrılmaktadırlar. Blokların her biri zemin, 23 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 25 katlıdır. Yapıların 6, 5 ve 4. bodrum katlarında otopark, 3. bodrum katında otopark ve teknik mahaller, 2. bodrum katında C Bloкта 5 adet ve D Bloкта 1 adet olmak üzere toplamda 6 adet dükkan, sığınak, spor salonu, 1 adet kapıcı dairesi ve teknik mahaller, 1. bodrum katında C Bloкта 13 adet konut ve 2 adet kapıcı dairesi, D Bloкта ise 12 adet konut nitelikli ve 2 adet kapıcı dairesi, zemin katlarında C Bloкта 13 adet konut nitelikli, D Bloкта 15 adet konut nitelikli taşınmaz, 1. ve 2. normal katlarında her iki bloкта da 14 adet daire bulunmaktadır.

C Blok içerisinde 3. ve 20. normal katlar arasında her katta 10 konut nitelikli, 21 ve 22. normal katlarda 5 adet konut, 23. normal katında 3 adet konut olmak üzere toplamda 247 adet konut 5 adet dükkan bulunmaktadır.

D Blok içerisinde 3. ve 16. normal katlar arasında her katta 10 konut nitelikli, 17 ve 22. normal katlarda 12 adet konut, 23. normal katında 9 adet konut olmak üzere toplamda 290 adet konut 1 adet dükkan bulunmaktadır.

Transform Fikirtepe projesinde, çocuk oyun alanları, fitness salonu, açık yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, basketbol sahası, 24 saat güvenlik, çok amaçlı sosyal tesis alanı, yürüyüş alanları ve özel peyzaj düzenlemesi gibi sosyal donatı alanları yer alıyor.

Değerleme tarihi itibarıyla proje inşaatının devam etmediği ve inşaat tamamlanma seviyesinin % 70 olduğu öğrenilmiştir.



### 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu taşınmazlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğünden temin edilen mimari proje ile bloğun vaziyet planındaki konumu, blok içerisindeki konum olarak uyumludur.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Projenin bulunduğu bölgede yeni toplu taşıma hatlarının planlanması,
- Rapora konu gayrimenkullerin D-100 Karayoluna yakın konumlu olması,

### Olumsuz Özellikler

- Projenin yakın çevresinde benzer nitelikte çok sayıda proje yapılması,
- Projenin kuzey cephesinde bulunan Concord ve Uplife Projelerinin yakın konumlu olması sebebiyle Yumurtacı Abdibey Caddesi yönünde manzara kaybına uğraması,
- İnşaatin durmuş olması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

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

- Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli 02.08.2013 tasdik tarihli (12984 sayılı Bakanlık oluru ile) Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı 27.01.2014 (21485 sayılı Bakanlık oluru ile) – 23.06.2014 (10055 sayılı Bakanlık oluru ile) – 03.11.2014 (Bakanlık oluru ile) – 28.12.2016 – 08.09.2017 (Bakanlık oluru ile) ve 26.12.2017 tarihlerinde revizyon edilmiştir.
- Gayrimenkullerin tamamında:
  - 31.01.2019 tarih ve 3515 yevmiye no ile “11.01.2019 tarihli yönetim planı” beyanı bulunmaktadır.
  - 08.11.2018 tarih ve 39023 yevmiye no ile “0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1 Krş bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi)”
  - 11.01.2019 tarihli yönetim planı” beyanı bulunmaktadır.
- Gayrimenkullerin tamamı 31.01.2019 tarih ve 3515 yevmiye nolu kat irtifakı tesisi işlemi ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8 ve 5.9’uncu 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 gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile 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 Çevrede Konut Emsal Araştırması

**Fortis Sinanlı Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

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	59,00	82,00	750.000,00	950.000,00	11.585,37	12.711,86
2+1	102,00	132,00	1.250.000,00	1.550.000,00	11.742,42	12.254,90
3+1	180,00		1.656.000,00	2.400.000,00	9.200,00	13.333,33
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						
Peşin ödemede %20 indirim bulunmaktadır.						

**Uplife Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

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	58,00	61,00	642.000,00	758.000,00	11.068,97	12.426,23
2+1	86,00	113,00	962.000,00	1.310.000,00	11.186,05	11.592,92
3+1	129,00		1.511.000,00	1.600.000,00	11.713,18	12.403,10
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						
Peşin ödemede %20 indirim bulunmaktadır.						

**İstanbul 216 Projesi 2.Etap** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

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	52	86	486.000,00	817.000,00	9.346,15	9.500,00
2+1		90	855.000,00		9.500,00	
2+2		130	1.135.000,00		8.730,77	
3+1	160	180	1.520.000,00	1.890.000,00	9.500,00	10.500,00
4+1	216	246	2.268.000,00	2.583.000,00	10.500,00	10.500,00
Peşin ödemede %15 indirim bulunmaktadır.						
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.						

Bölgede yer alan projelerde satılık vaziyette olan 2.el dairelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje	Tip	Kat	Satış Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/ m <sup>2</sup>	İlgilisi
Concord İstanbul	1+1	19	61,00	420.000,00	6.885,25	Nova Gayrimenkul 05533 590 95 78
Concord İstanbul	2+1		96,00	650.000,00	6.770,83	Nova Gayrimenkul 05533 590 95 78
Concord İstanbul	2+1	10	95,00	610.000,00	6.421,05	Nova Gayrimenkul 05533 590 95 78
Concord İstanbul	3+1	4	130,00	860.000,00	6.615,38	Nova Gayrimenkul 0555 514 53 54
Concord İstanbul	4+1	21	250,00	1.700.000,00	6.800,00	Nova Gayrimenkul 0555 514 53 54
Mandarins Acıbadem	1+1	14	70,00	485.000,00	6.928,57	Remax Yıldız 0532 434 83 62
Mandarins Acıbadem	2+1	20	112,00	785.000,00	7.008,93	Remax Yıldız 0532 21 7 32 72
Mandarins Acıbadem	2+1	14	88,00	695.000,00	7.897,73	Emlak Dünyası Üsküdar 0506 884 93 57
Mandarins Acıbadem	3+1	9	161,00	1.300.000,00	8.074,53	Sahibi 0533 433 10 97
Mandarins Acıbadem	3+1	8	150,00	1.075.000,00	7.166,67	Remax Yıldız 0532 21 7 32 72



#### 6.4 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, bölgede yapım aşamasında bulunan benzer nitelikli projelerin satış ofisleri ve yakın zamanda alım-satıma konu olmuş daire emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

#### Kullanılan Kriterler

Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü İstanbul İl Müdürlüğü tarafından onaylanan mimari projesi ve müşteriden temin edilen brüt satış alanları üzerinden yapılmıştır.

Şerefiyelendirme çalışması için öncelikli olarak projenin öznitelikleri değerlendirilerek kullanılabilir kriterler belirlenmiştir. Projeye özgü her bir kriter birbirinden bağımsız değerlendirilmiştir. Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

#### Şerefiye Çalışması

Rapora konu bağımsız birimlerin şerefiyelendirme çalışmaları için öncelikli olarak projenin durumu, çevre koşulları ve birbirlerine göre fark oluşturan öznitelikleri analiz edilerek şerefiye kriterleri belirlenmiştir. Buna göre şerefiyelendirme çalışmasında genel başlıklar halinde;

##### ➤ Yön

Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlere göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.

##### ➤ Daire Konumu/Cephe Sayısı

Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

##### ➤ Manzara

Projenin kuzeydoğu yönünde bulunan Yumurtacı Abdi Bey Caddesi ve D Blok cepheli dairelerin, Concord Projesi manzarasına oranla daha düşük şerefiyeli olacağı, batı yönünde bulunan Fikirtepe Bölgesi manzarasının bunlara oranla daha şerefiyeli olduğu ve güney cephesinde bulunan peyzaj manzaralı cephenin ise en yüksek şerefiyeye sahip olduğu öngörülmüştür.

##### ➤ Kat

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır. Yükseldikçe görüş açısının genişlemesinin avantaj olduğu kabul edilmiştir.

➤ **Daire Tipi ve Şekli**

Dairelerin tipleri (oda sayısı) çalışmada değerlendirilmiştir.

➤ **Otopark**

Dairelerin tiplerine göre park yeri sayısı çalışmada değerlendirilmiştir.

**Değerleme tarihi itibarıyla proje inşaatının devam etmediği ve inşaat tamamlanma seviyesinin % 70 olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu gayrimenkullerin tamamlanması durumundaki değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.**

Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Yön1	Yön2	Cephe Sayısı	Değer ₺/m <sup>2</sup> )	Değer, ₺	Düzeltilmiş Değer, ₺	KDV Dahil Değer, ₺
160	13. Kat	1+1	Konut	58,83	G	-	1	10.795,00	635.069,85	635.000,00	641.350,00
161	13. Kat	2+1	Konut	103,28	G	GB	2	10.752,50	1.110.518,20	1.111.000,00	1.122.110,00
162	13. Kat	2+1	Konut	114,88	KB	B	2	10.327,50	1.186.423,20	1.186.000,00	1.197.860,00
163	13. Kat	1+1	Konut	60,55	KB	-	1	10.327,50	625.330,13	625.000,00	631.250,00
164	13. Kat	2+1	Konut	81,83	K	-	1	9.605,00	785.977,15	786.000,00	793.860,00
165	13. Kat	2+1	Konut	81,83	K	-	1	9.605,00	785.977,15	786.000,00	793.860,00
166	13. Kat	1+1	Konut	60,82	K	-	1	10.030,00	610.024,60	610.000,00	616.100,00
167	13. Kat	3+1	Konut	152,45	KD	D	2	9.201,25	1.402.730,56	1.403.000,00	1.417.030,00
168	13. Kat	3+1	Konut	136,34	G	GD	2	10.178,75	1.387.770,78	1.388.000,00	1.401.880,00
169	13. Kat	1+1	Konut	58,83	G	-	1	10.795,00	635.069,85	635.000,00	641.350,00
170	14. Kat	1+1	Konut	58,83	G	-	1	10.837,50	637.570,13	638.000,00	644.380,00
171	14. Kat	2+1	Konut	103,28	G	GB	2	10.795,00	1.114.907,60	1.115.000,00	1.126.150,00
172	14. Kat	2+1	Konut	114,88	KB	B	2	10.370,00	1.191.305,60	1.191.000,00	1.202.910,00
173	14. Kat	1+1	Konut	60,55	KB	-	1	10.370,00	627.903,50	628.000,00	634.280,00
174	14. Kat	2+1	Konut	81,83	K	-	1	9.647,50	789.454,93	789.000,00	796.890,00
175	14. Kat	2+1	Konut	81,83	K	-	1	9.647,50	789.454,93	789.000,00	796.890,00
176	14. Kat	1+1	Konut	60,82	K	-	1	10.072,50	612.609,45	613.000,00	619.130,00
177	14. Kat	3+1	Konut	152,45	KD	D	2	9.243,75	1.409.209,69	1.409.000,00	1.423.090,00
178	14. Kat	3+1	Konut	136,34	G	GD	2	10.221,25	1.393.565,23	1.394.000,00	1.407.940,00
179	14. Kat	1+1	Konut	58,83	G	-	1	10.837,50	637.570,13	638.000,00	644.380,00
180	15. Kat	1+1	Konut	58,83	G	-	1	10.880,00	640.070,40	640.000,00	646.400,00
181	15. Kat	2+1	Konut	103,28	G	GB	2	10.837,50	1.119.297,00	1.119.000,00	1.130.190,00
182	15. Kat	2+1	Konut	114,88	KB	B	2	10.412,50	1.196.188,00	1.196.000,00	1.207.960,00
183	15. Kat	1+1	Konut	60,55	KB	-	1	10.412,50	630.476,88	630.000,00	636.300,00
184	15. Kat	2+1	Konut	81,83	K	-	1	9.690,00	792.932,70	793.000,00	800.930,00
185	15. Kat	2+1	Konut	81,83	K	-	1	9.690,00	792.932,70	793.000,00	800.930,00
186	15. Kat	1+1	Konut	60,82	K	-	1	10.115,00	615.194,30	615.000,00	621.150,00
187	15. Kat	3+1	Konut	152,45	KD	D	2	9.286,25	1.415.688,81	1.416.000,00	1.430.160,00
188	15. Kat	3+1	Konut	136,34	G	GD	2	10.263,75	1.399.359,68	1.399.000,00	1.412.990,00
189	15. Kat	1+1	Konut	58,83	G	-	1	10.880,00	640.070,40	640.000,00	646.400,00
<b>Toplam</b>				<b>2.728,92</b>					<b>27.610.653,49</b>	<b>27.610.000,00</b>	<b>27.886.100,00</b>

Şerefiyelendirme çalışması sonucu 30 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki toplam değeri **27.610.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

**Söz konusu gayrimenkullerin %70 tamamlanma oranına göre değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.**

Blok No	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer ₺/m <sup>2</sup> )	Tamamlanması Durumundaki Değer, ₺	Tamamlanması Durumundaki Düzeltilmiş Değer, ₺	Tamamlanması Durumundaki KDV Dahil Değer, ₺	%70 Tamamlanma Oranına Göre Düzeltilmiş Değer, ₺	%70 Tamamlanma Oranına Göre KDV Dahil Düzeltilmiş Değer, ₺
C	160	13. Kat	1+1	Konut	58,83	10.795,00	635.069,85	<b>635.000,00</b>	<b>641.350,00</b>	<b>444.500,00</b>	<b>448.945,00</b>
C	161	13. Kat	2+1	Konut	103,28	10.752,50	1.110.518,20	<b>1.111.000,00</b>	<b>1.122.110,00</b>	<b>777.700,00</b>	<b>785.477,00</b>
C	162	13. Kat	2+1	Konut	114,88	10.327,50	1.186.423,20	<b>1.186.000,00</b>	<b>1.197.860,00</b>	<b>830.200,00</b>	<b>838.502,00</b>
C	163	13. Kat	1+1	Konut	60,55	10.327,50	625.330,13	<b>625.000,00</b>	<b>631.250,00</b>	<b>437.500,00</b>	<b>441.875,00</b>
C	164	13. Kat	2+1	Konut	81,83	9.605,00	785.977,15	<b>786.000,00</b>	<b>793.860,00</b>	<b>550.200,00</b>	<b>555.702,00</b>
C	165	13. Kat	2+1	Konut	81,83	9.605,00	785.977,15	<b>786.000,00</b>	<b>793.860,00</b>	<b>550.200,00</b>	<b>555.702,00</b>
C	166	13. Kat	1+1	Konut	60,82	10.030,00	610.024,60	<b>610.000,00</b>	<b>616.100,00</b>	<b>427.000,00</b>	<b>431.270,00</b>
C	167	13. Kat	3+1	Konut	152,45	9.201,25	1.402.730,56	<b>1.403.000,00</b>	<b>1.417.030,00</b>	<b>982.100,00</b>	<b>991.921,00</b>
C	168	13. Kat	3+1	Konut	136,34	10.178,75	1.387.770,78	<b>1.388.000,00</b>	<b>1.401.880,00</b>	<b>971.600,00</b>	<b>981.316,00</b>
C	169	13. Kat	1+1	Konut	58,83	10.795,00	635.069,85	<b>635.000,00</b>	<b>641.350,00</b>	<b>444.500,00</b>	<b>448.945,00</b>
C	170	14. Kat	1+1	Konut	58,83	10.837,50	637.570,13	<b>638.000,00</b>	<b>644.380,00</b>	<b>446.600,00</b>	<b>451.066,00</b>
C	171	14. Kat	2+1	Konut	103,28	10.795,00	1.114.907,60	<b>1.115.000,00</b>	<b>1.126.150,00</b>	<b>780.500,00</b>	<b>788.305,00</b>
C	172	14. Kat	2+1	Konut	114,88	10.370,00	1.191.305,60	<b>1.191.000,00</b>	<b>1.202.910,00</b>	<b>833.700,00</b>	<b>842.037,00</b>
C	173	14. Kat	1+1	Konut	60,55	10.370,00	627.903,50	<b>628.000,00</b>	<b>634.280,00</b>	<b>439.600,00</b>	<b>443.996,00</b>
C	174	14. Kat	2+1	Konut	81,83	9.647,50	789.454,93	<b>789.000,00</b>	<b>796.890,00</b>	<b>552.300,00</b>	<b>557.823,00</b>
C	175	14. Kat	2+1	Konut	81,83	9.647,50	789.454,93	<b>789.000,00</b>	<b>796.890,00</b>	<b>552.300,00</b>	<b>557.823,00</b>
C	176	14. Kat	1+1	Konut	60,82	10.072,50	612.609,45	<b>613.000,00</b>	<b>619.130,00</b>	<b>429.100,00</b>	<b>433.391,00</b>
C	177	14. Kat	3+1	Konut	152,45	9.243,75	1.409.209,69	<b>1.409.000,00</b>	<b>1.423.090,00</b>	<b>986.300,00</b>	<b>996.163,00</b>
C	178	14. Kat	3+1	Konut	136,34	10.221,25	1.393.565,23	<b>1.394.000,00</b>	<b>1.407.940,00</b>	<b>975.800,00</b>	<b>985.558,00</b>
C	179	14. Kat	1+1	Konut	58,83	10.837,50	637.570,13	<b>638.000,00</b>	<b>644.380,00</b>	<b>446.600,00</b>	<b>451.066,00</b>
C	180	15. Kat	1+1	Konut	58,83	10.880,00	640.070,40	<b>640.000,00</b>	<b>646.400,00</b>	<b>448.000,00</b>	<b>452.480,00</b>
C	181	15. Kat	2+1	Konut	103,28	10.837,50	1.119.297,00	<b>1.119.000,00</b>	<b>1.130.190,00</b>	<b>783.300,00</b>	<b>791.133,00</b>
C	182	15. Kat	2+1	Konut	114,88	10.412,50	1.196.188,00	<b>1.196.000,00</b>	<b>1.207.960,00</b>	<b>837.200,00</b>	<b>845.572,00</b>
C	183	15. Kat	1+1	Konut	60,55	10.412,50	630.476,88	<b>630.000,00</b>	<b>636.300,00</b>	<b>441.000,00</b>	<b>445.410,00</b>
C	184	15. Kat	2+1	Konut	81,83	9.690,00	792.932,70	<b>793.000,00</b>	<b>800.930,00</b>	<b>555.100,00</b>	<b>560.651,00</b>
C	185	15. Kat	2+1	Konut	81,83	9.690,00	792.932,70	<b>793.000,00</b>	<b>800.930,00</b>	<b>555.100,00</b>	<b>560.651,00</b>
C	186	15. Kat	1+1	Konut	60,82	10.115,00	615.194,30	<b>615.000,00</b>	<b>621.150,00</b>	<b>430.500,00</b>	<b>434.805,00</b>
C	187	15. Kat	3+1	Konut	152,45	9.286,25	1.415.688,81	<b>1.416.000,00</b>	<b>1.430.160,00</b>	<b>991.200,00</b>	<b>1.001.112,00</b>
C	188	15. Kat	3+1	Konut	136,34	10.263,75	1.399.359,68	<b>1.399.000,00</b>	<b>1.412.990,00</b>	<b>979.300,00</b>	<b>989.093,00</b>
C	189	15. Kat	1+1	Konut	58,83	10.880,00	640.070,40	<b>640.000,00</b>	<b>646.400,00</b>	<b>448.000,00</b>	<b>452.480,00</b>
<b>Toplam</b>	<b>Toplam</b>				<b>2.728,92</b>		<b>27.610.653,49</b>	<b>27.610.000,00</b>	<b>27.886.100,00</b>	<b>19.327.000,00</b>	<b>19.520.270,00</b>

Şerefiyelendirme çalışması sonucu 30 adet bağımsız bölümün %70 tamamlanma oranına göre değeri **19.327.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Rapora konu gayrimenkul ile 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.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık/kiralık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları neticesinde değer takdiri yapılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler-Pazar Yaklaşımı	TL
Tamamlanması Durumundaki Değeri	27.610.000,00
Mevcut Durum Değeri (%70 Tamamlanma Oranına Göre)	19.327.000,00

*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.*

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme 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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor’un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

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

### *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği*

*Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660*

#### *Yedinci Bölüm*

#### *Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar*

#### *Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)*

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

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 incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b ve r" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bağımsız bölüm**" olarak 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. firmasının; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 Ada 3 parsel üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi bünyesindeki 30 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 ada 3 parsel üzerinde yer alan Transform Fikirtepe Projesinde bulunan C Bloкта konumlu 30 adet konut nitelikli taşınmazın mevcut durum değeri ile tamamlanması durumundaki toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>30 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri (%70 Tamamlanma Oranına Göre)</b>	19.327.000,00	19.520.270,00
<b>30 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Değeri</b>	27.610.000,00	27.886.100,00

Sonuç olarak 30 adet gayrimenkulün %70 tamamlanma oranı ile değeri **19.327.000,00 ₺ (Ondokuzmilyonüçyüzyirmiyedibin Türk Lirası)**, tamamlanması durumundaki değeri **27.610.000,00 ₺ (Yirmiyedimilyonalıtyüzonbin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



**Hakkı Erdem ÜNAL**  
Mimar  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405910



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



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