

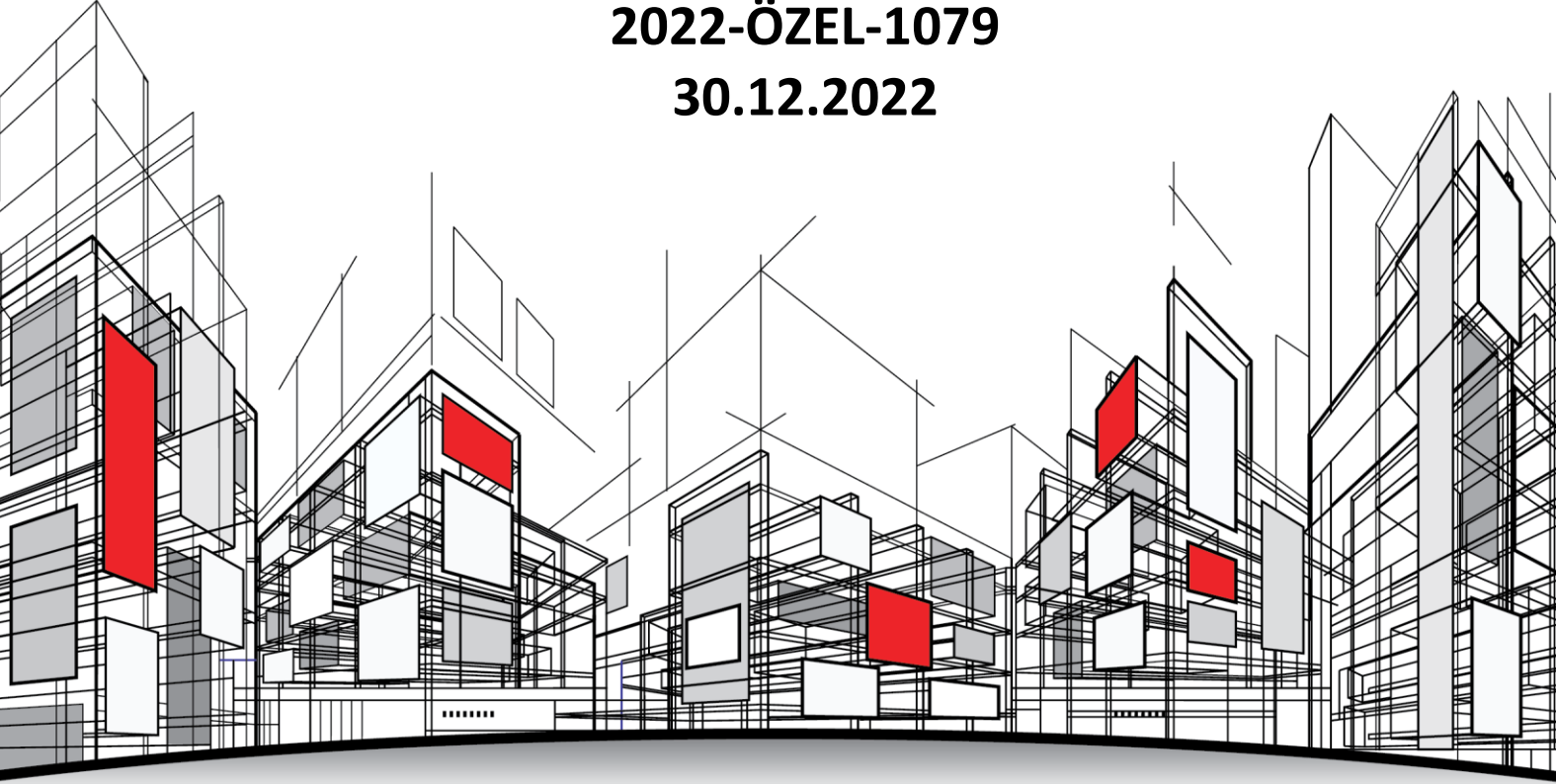
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İSTANBUL– MALTEPE– BAŞIBÜYÜK

2022-ÖZEL-1079

30.12.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

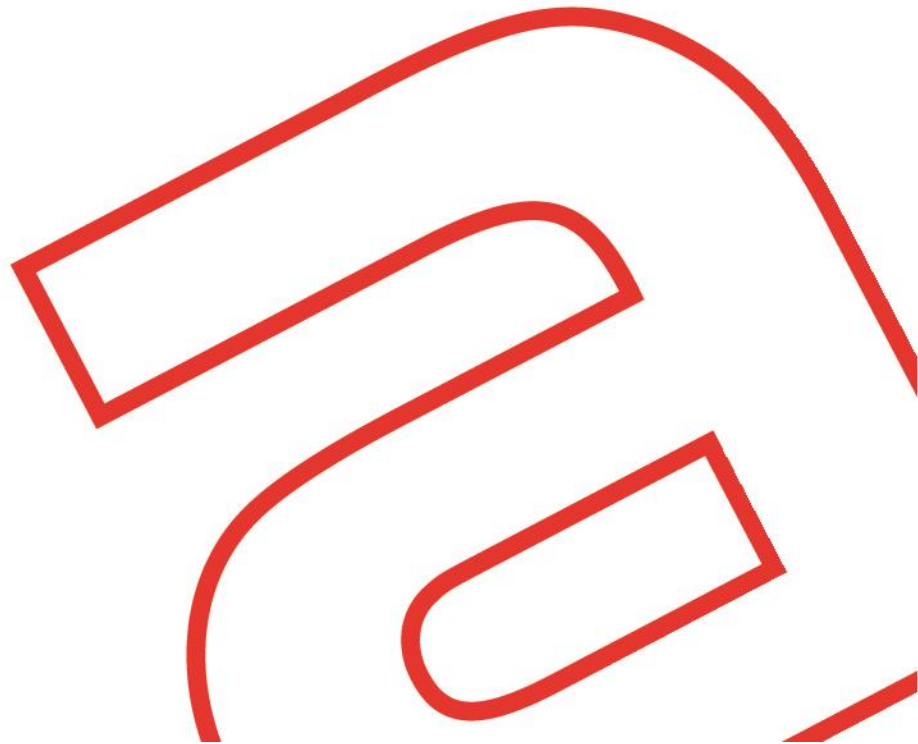
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 13 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 14 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 14 -
4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULÜN TAPU NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.9. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 15 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 38 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 38 -
7. SONUÇ	- 40 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 40 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 40 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 40 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 40 -
8. RAPOR EKLERİ	- 42 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

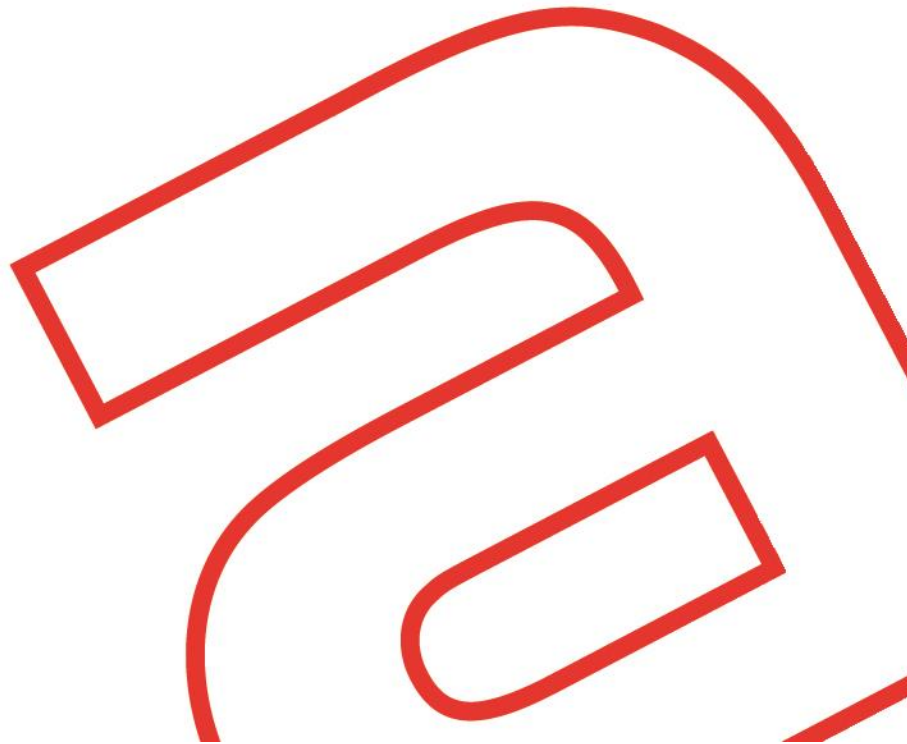
Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 23.11.2022/A345
Değer Tarihi	: 30.12.2022
Rapor Tarihi	: 30.12.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-1079
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada 44 numaralı parsel üzerinde yer alan Tablo Adalar Projesi'nin değer tespiti (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Projenin Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmaamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.
Projenin %100Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL) - KDV Hariç	: 975.065.000-TL DokuzYüzYetmişBeşMilyonAltmışBeşBin-Türk Lirası Vakıf GYO %99 Hisse Değeri 965.314.350-TL DokuzYüzAltmışBeşMilyonÜçYüzOnDörtBinÜçYüzElli-Türk Lirası
Projenin %100Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL) - KDV Dahil	: 1.150.576.700-TL BirMilyarYüzElliMilyonBeşYüzYetmişAltıBinYediYüz-Türk Lirası Vakıf GYO %99 Hisse Değeri 1.139.070.933-TL BirMilyarYüzOtuzDokuzMilyonYetmişBinDokuzYüzOtuz-Türk Lirası
Projenin %51,25 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (TL) - KDV Hariç	: 611.375.000-TL AltıYüzOnBirMilyonÜçYüzYetmişBeşBin-Türk Lirası Vakıf GYO %99 Hisse Değeri 605.261.250-TL AltıYüzBeşMilyonikiYüzAltmışBirBinikiYüzElli-Türk Lirası
Projenin %51,25 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (TL) - KDV Dahil	: 721.422.500 TL YediYüzYirmiBirMilyonDörtYüzYirmikiBinBeşYüz Türk Lirası Vakıf GYO %99 Hisse Değeri 714.208.275-TL YediYüzOnDörtMilyonikiYüzSekizBinikiYüzYetmişBeş-Türk Lirası
Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri (TL)- KDV Hariç	: 1.525.235.000-TL BirMilyarBeşYüzYirmiBeşMilyonikiYüzOtuzBeşBin-Türk Lirası Vakıf GYO %99 Hisse Değeri 1.509.982.550-TL BirMilyarBeşYüzDokuzMilyonDokuzYüzSeksenikiBinBeşYüzElli-Türk Lirası
Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri (TL)- KDV Dahil	: 1.799.777.300-TL BirMilyarYediYüzDoksanDokuzMilyonYediYüzYetmişYediBinÜçYüz-Türk Lirası Vakıf GYO %99 Hisse Değeri 1.781.779.527-TL BirMilyarYediYüzSeksenBirMilyonYediYüzYetmişDokuzBinBeşYüzYirmiYedi-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U): H. Barış ALIR 407853(Dijital Rozet) Kontrol Eden (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823(Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. "Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Clcert tarafından belgelendirilmiştir."

2 BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

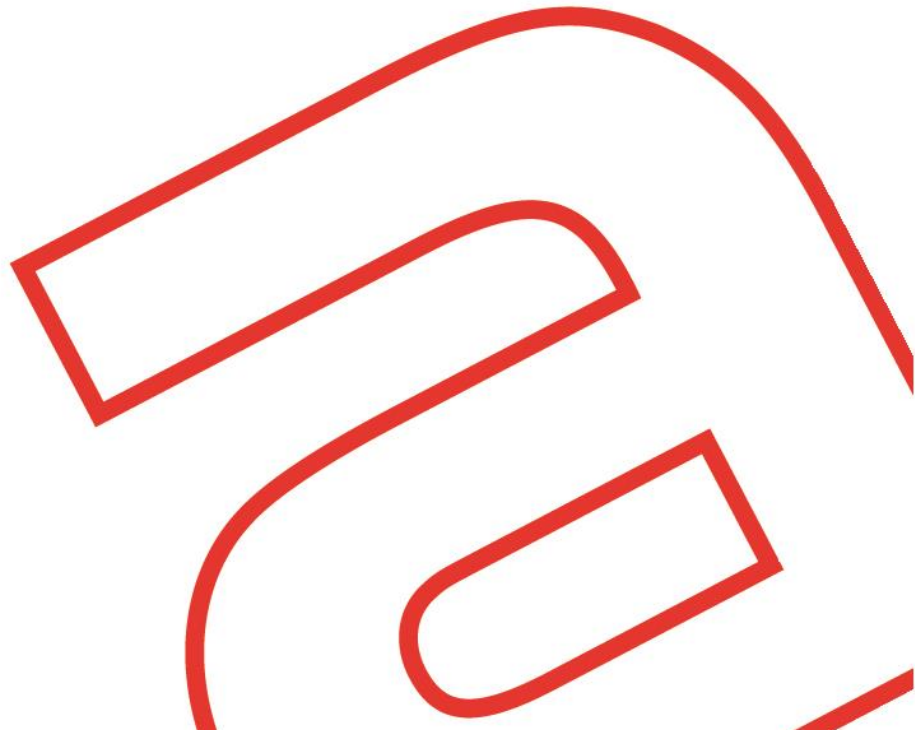


2. KABULLER– VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

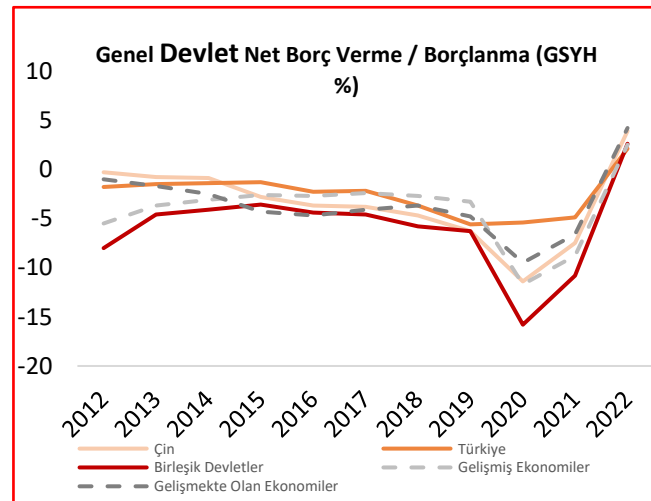
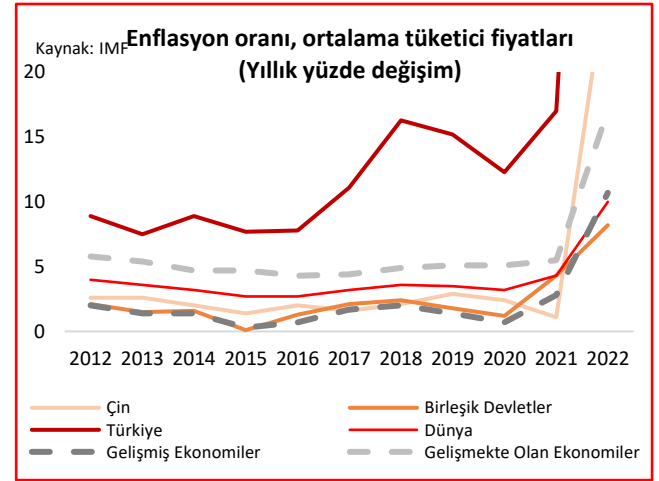
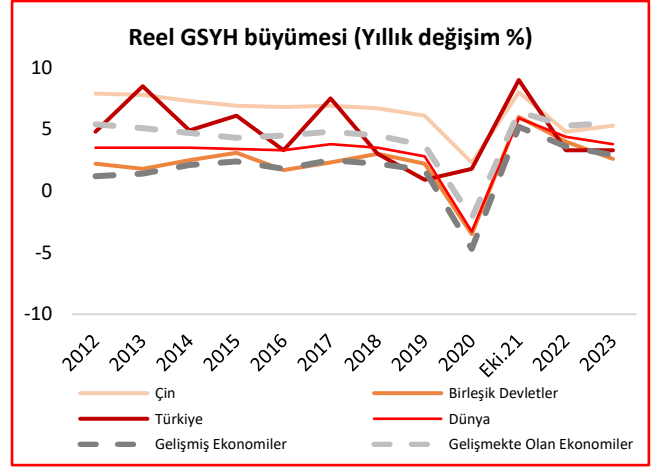
3.1. Dünya Ekonomisi¹

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaştırılan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

¹IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 artmıştır. İnşaat sektörü ise %14,1 azalmıştır.

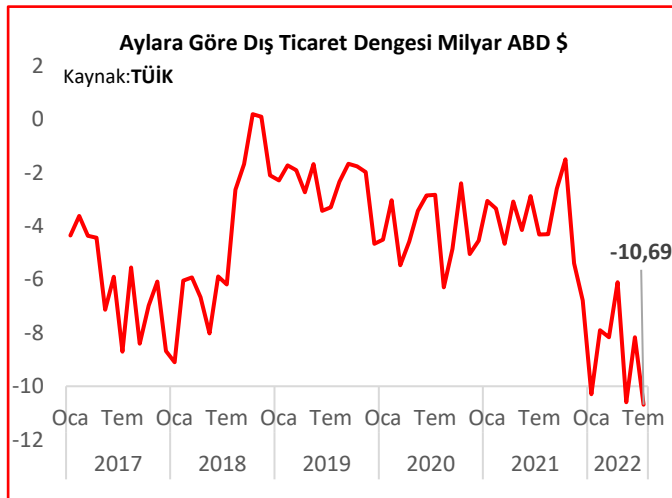
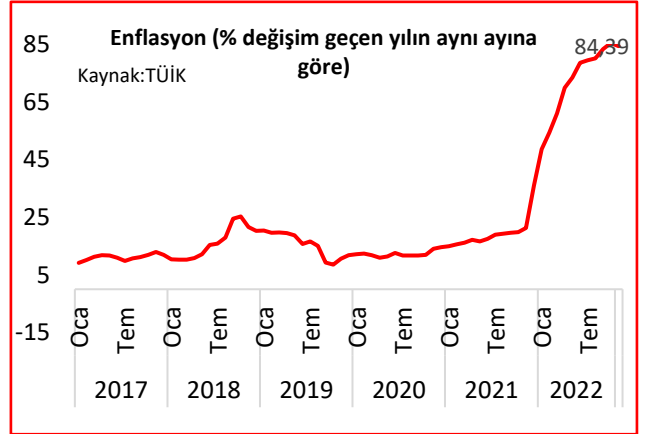
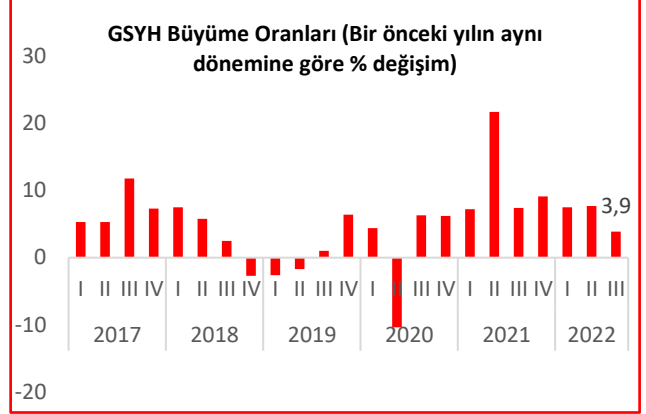
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 421,7 artarak 1 milyar 509 milyon dolardan, 7 milyar 874 milyon dolara yükselmiştir.

Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %168,3 artarak 33 milyar 933 milyon dolardan, 91 milyar 49 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ekim döneminde %84,3 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,7'ye gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur. Ocak-Ekim döneminde ekonomik faaliyetlere göre ihracatta imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,9, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,8 olmuştur.

Geniş ekonomik gruplar sınıflamasına göre ithalatta, 2022 Ekim ayında ara mallarının payı %79,3, sermaye mallarının payı %11,5 ve tüketim mallarının payı %9,1 olmuştur. İthalatta, 2022 Ocak-Ekim döneminde ara mallarının payı %81,2, sermaye mallarının payı %10,8 ve tüketim mallarının payı %8,0 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 688 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 418 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 308 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 146 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 107 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 989 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 850 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 384 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 963 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 215 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %45,9'unu oluşturmuştur.

² TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü³

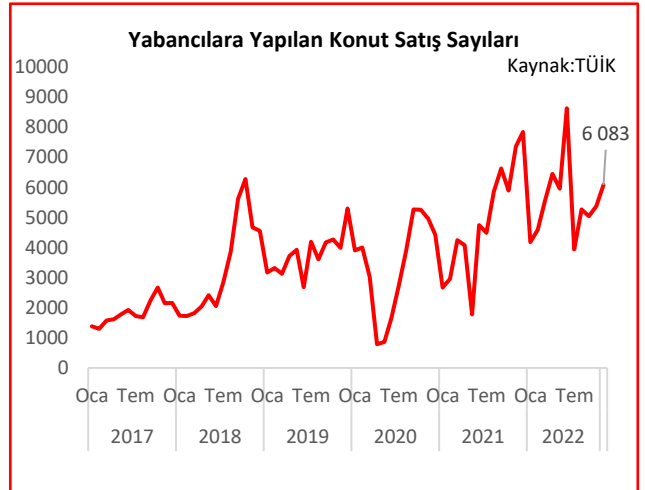
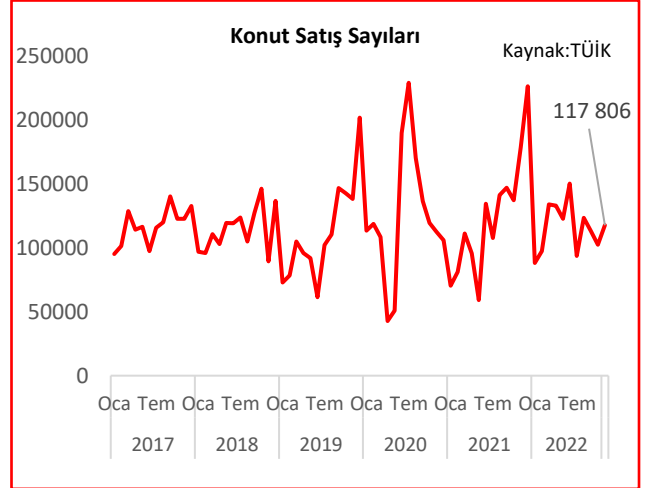
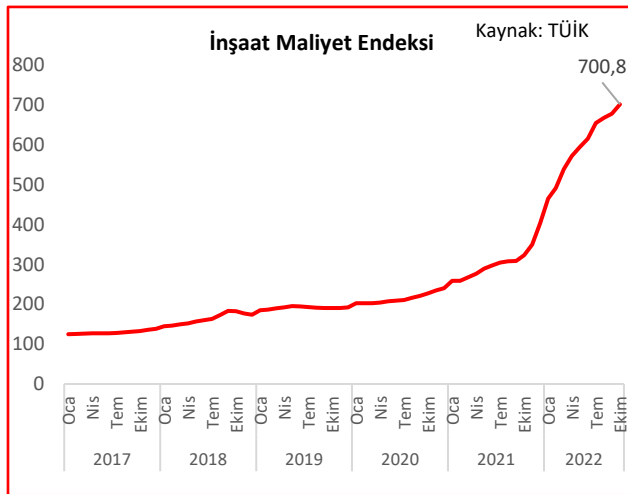
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan, 58 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %27,5 azalarak 101 bin 151 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %32,9 azalış göstererek 37 bin 380 ikinci el konut satışları ise %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul, 567 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 olmuştur.

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,07



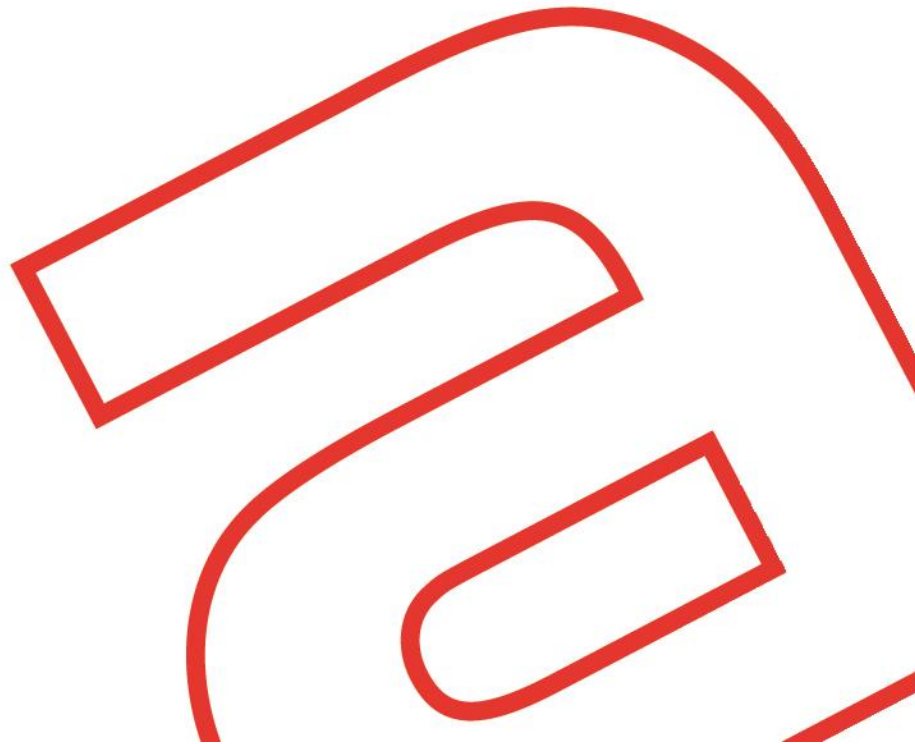
artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,88 işçilik endeksi %1,94 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %128,41, işçilik endeksi %85,65 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %114,49 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 artmış işçilik endeksi %1,91 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %125,08, işçilik endeksi %85,84 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,48 bir önceki yılın aynı ayına göre %125,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,12 işçilik endeksi %2,07 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %139,40 işçilik endeksi %84,93 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli:	İstanbul	Arsa Payı:	1/1
İlçesi:	Maltepe	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa
Bucağı:	-	Yüzölçümü:	15.268,61 m ²
Mahallesi:	Zümrütevler	Tapu Tarihi:	28.08.2019
Tapu Cinsi:	-	Yevmiye No:	21166
Pafta:	-	Cilt No:	4
Ada:	15646	Sayfa No:	385
Parsel:	44	Koordinat:	40.940400; 29.156400
Malik/Hisse:	- Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Elbirliği No:67987398) - Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Elbirliği No: 67987398)		

NOT: Taşınmazın tapu kayıtlarında Elbirliği Mülkiyeti olduğu görülmektedir. Yapılan incelemelerde Vakıfgyo-Obaköy Adi Ortaklık Sözleşmesi'nin Tadili Protokolünün 3. maddesinde belirtildiği üzere taşınmazın maliklerinin hisse oranı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ORTAK	ORAN
VAKIFGYO	99 %
OBAKÖY	1 %
TOPLAM	100 %

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
15646/44	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak amorf (biçimsiz) formlu bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün 19.12.2022 tarihinde, saat 16:43 saatinde incelenen tapu kayıtlarında, şerh bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel:	15646/44
İnceleme Tarihi ve Saati:	19.12.2022 16:43
Şerh Bölümü	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı Toplam 1 Krş. Bedelle) (Başlama Tarihi:01/04/2022 Süre:99 Yıl) (30.05.2022- 21117) (Lehdar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.)

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup, konu Taşınmaz son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

NOT: Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne yazılı imar durumu başvurusunda bulunulmuş olup yazılı imar durumunun tarafımıza iletilmesi beklenmektedir.

Yapılan incelemelerde konu taşınmazın 1/1000 ölçekli, 15.02.2008, 29.07.2008, 13.09.2009, 13.09.2012, 22.01.2010-19.05.2013-16.02.2016- 21.11.2018-24.11.2020 Tasdik tarihli, Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı Konut alanı, TAKS: 0.20- 0.40, KAKS: 1.25, 5/A/4 yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne yazılı imar durumu başvurusunda bulunulmuş olup yazılı imar durumunun tarafımıza iletilmesi beklenmektedir.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapının inşaat faaliyetlerinin devam ettiği tespit edilmiştir.

Belediyesi'nde incelenen 05.07.2022 tarih 1626776 proje numaralı onaylı mimari proje bulunmaktadır. Mimari proje görselleri rapor eklerinde sunulmuştur.

YAPI RUHSATI					
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	
YENİ YAPI	MESKEN, OFİS VE ORTAK ALAN	20.06.2017	2017/6-46	40.132	
TADİLAT	MESKEN, OFİS VE ORTAK ALAN	31.01.2018	2018/1-25	40.132	
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN, OFİS VE ORTAK ALAN	02.03.2020	2020/143245637	40.132	
YENİ YAPI	MESKEN VE ORTAK ALAN	20.06.2017	2017/6-46	27.729	
TADİLAT	MESKEN VE ORTAK ALAN	31.01.2018	2018/1-25	27.729	
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN VE ORTAK ALAN	02.03.2020	2020/101227213	27.729	
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN, OFİS VE İŞYERİ, ORTAK ALAN,	14.10.2021	2021/115072686	40.132	
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN, ORTAK ALAN	14.10.2021	2021/124162775	27.729	

Konu taşınmaz için yapılan incelemelerde, yapının inşaatının devam etmesi sebebiyle Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin henüz alınmadığı görülmüştür.

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış 03.08.2021 tarihli ana yüklenici sözleşmesi bulunmaktadır. Ana yüklenici tarafı: REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş..'dir.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel numaralı, 15.268,61 m² arsa üzerinde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Konu parsel üzerinde inşaatı devam eden "Tablo Adalar" projesi yer almaktadır. Yapılmakta olan proje ruhsatları ve mimari projesine göre **A ve B Blok** olarak projelendirilmiştir. **A blok**, 5/A yapı sınıfında, **5 bodrum+zemin+22 normal** katlı toplamda 28 kattan oluşmaktadır. A blok üzerine alınan ruhsatlara göre **1 adet 181 m² alanlı ofis ve iş yeri** nitelikli, 198 adet

toplamda 18.803 m² alanlı mesken nitelikli, 4 adet Ortak Alan (Kapıcı Dairesi) nitelikli toplamda 200 m² alanlı bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca A blok için 20.948 m² alan ortak alan nitelikli olarak belirlenmiştir. Yerinde gerçekleştirilen incelemelerde inşaat faaliyetlerinin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.

B blok, 4/C yapı sınıfında, 5 bodrum+zemin+12 normal katlı toplamda 18 kattan oluşmaktadır. B blok üzerine alınan ruhsatlara göre 118 adet mesken nitelikli **toplamda 13.327 m² alanlı** bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca B blok için 14.402 m² alan ortak alan nitelikli olarak belirlenmiştir. Yerinde gerçekleştirilen incelemelerde inşaat faaliyetlerinin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibari ile fiziki ilerleme seviyesinin %51,25 olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiş ve hesaplara yansıtılmıştır.

4.7. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm İzinlerin alınıp alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibariyle inşai faaliyetlere başlandığı tespit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatları bulunmakta olup raporun "4.5 Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri" kısmında yer verilmiştir. Değerleme günü itibariyle inşai faaliyetler devam etmekte olup kat irtifakının henüz tesis edilmediği tespit edilmiştir.

4.8. Gayrimenkulün Tapu Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz Resmî Gazete' de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin;

b) 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

bentleri gereğince ilgili şartları sağladığı ve fiili kullanım şekli gereğince GYO portföyünde "proje" olarak bulundurulabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

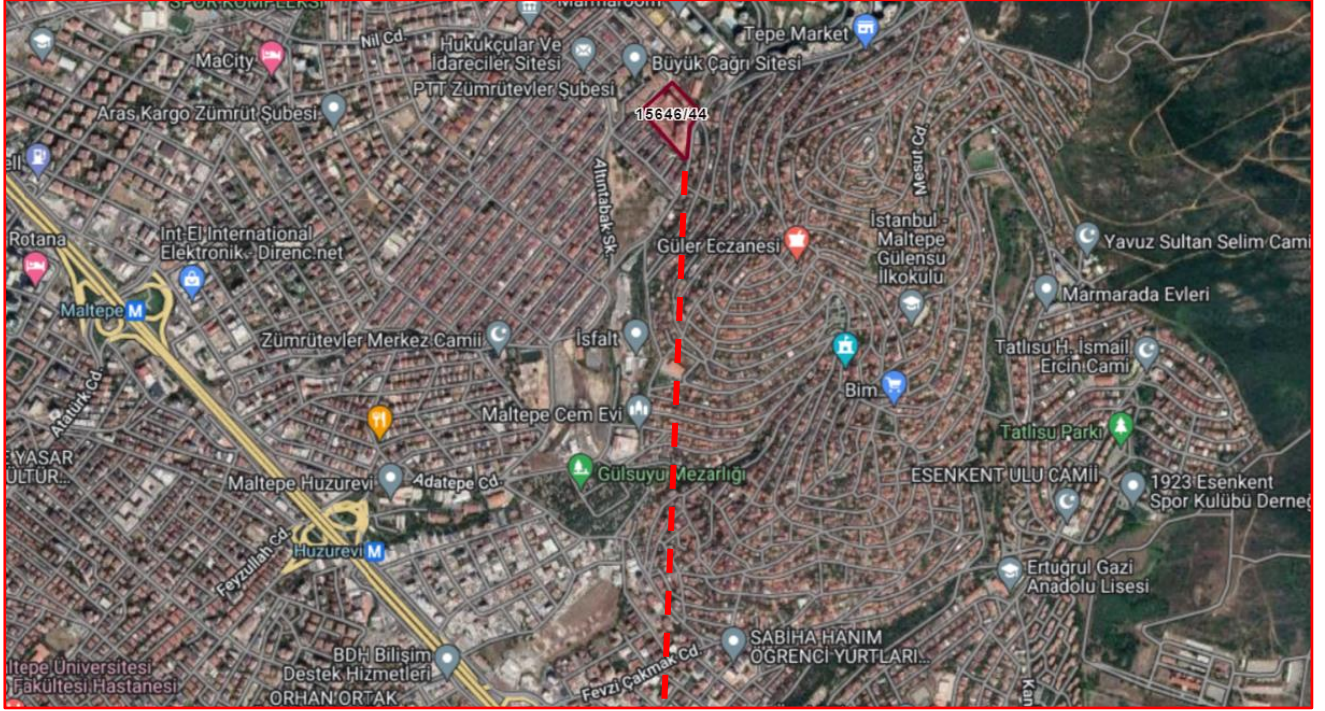
4.9. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başibüyük mahallesi, Emek Caddesi, Dış Kapı No:77-83A ve 77-83B, Maltepe/İSTANBUL (Bina UAVT Kodu A Blok için: 425884871, B Blok için: 763727062 olarak verilmiştir. Bağımsız bölüm bazında UAVT kodları rapor eklerinde sunulmuştur.)

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, Emek Caddesi üzerinde yer alan, 15646 ada, 44 parsel numaralı, 15.268,61 m² arsa vasıflı taşınmazdır. Mahallinde yapılan incelemelerde konu parsel üzerinde A ve B Blok olarak adlandırılmış, 2 adet bloktan oluşan, Tablo Adalar olarak adlandırılmış bir projenin inşa edilmekte olduğu görülmüştür. Değerleme günü itibari ile proje alanının genelinde inşai faaliyetlerin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan D-100 üzerinden Kartal istikametine doğru ilerlerken Zümrütevler/Maltepe Huzurevi yönündeki çıkıştan çıkılır. Çıkıştan sonra bağlanılan Adatepe Caddesi üzerinde yaklaşık 400 m ilerlenir ve döner kavşaktan cumhur Sokak istikametindeki çıkıştan çıkılır. Cumhur Sokak üzerinde yaklaşık 380 m ilerledikten sonra Emek Caddesi'ne

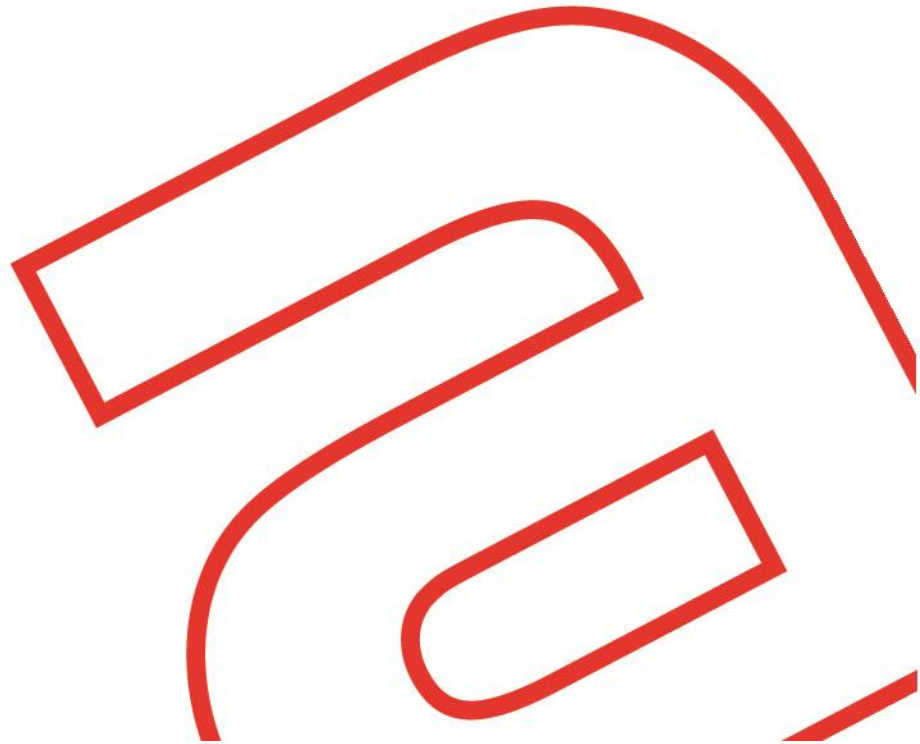
bağlanılır. Emek Caddesi üzerinde yaklaşık 720 m ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmaz sol kol üzerinde konumlandırılır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde; Hz. Ali Camii, Kartal 33. Noterliği, İBB Yol Bakım 6. Bölge Müdür Yardımcılığı yer almaktadır.



5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme 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. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

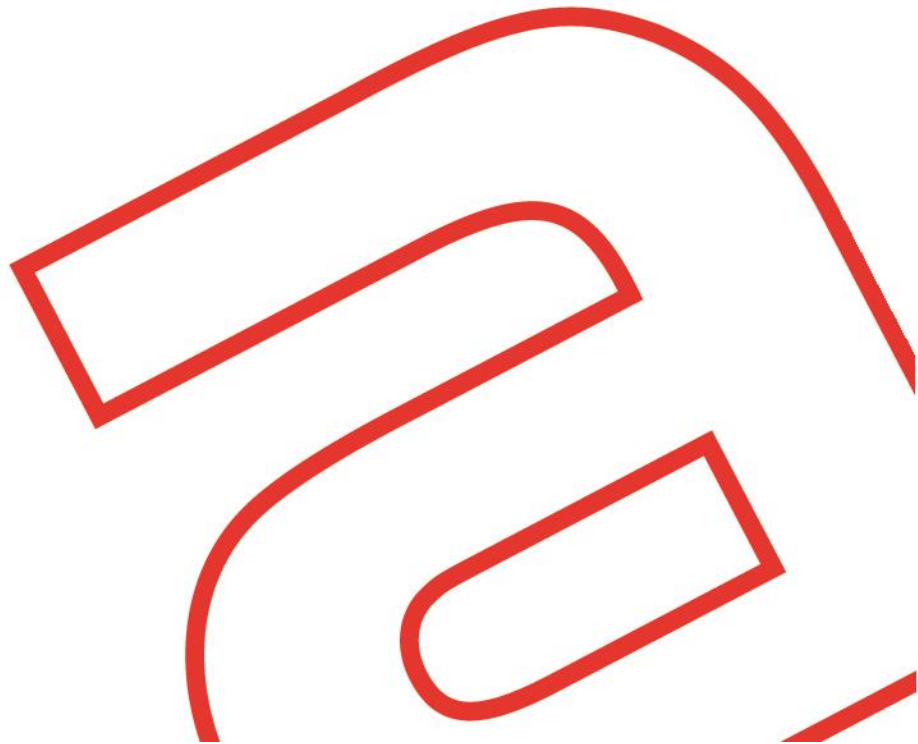
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

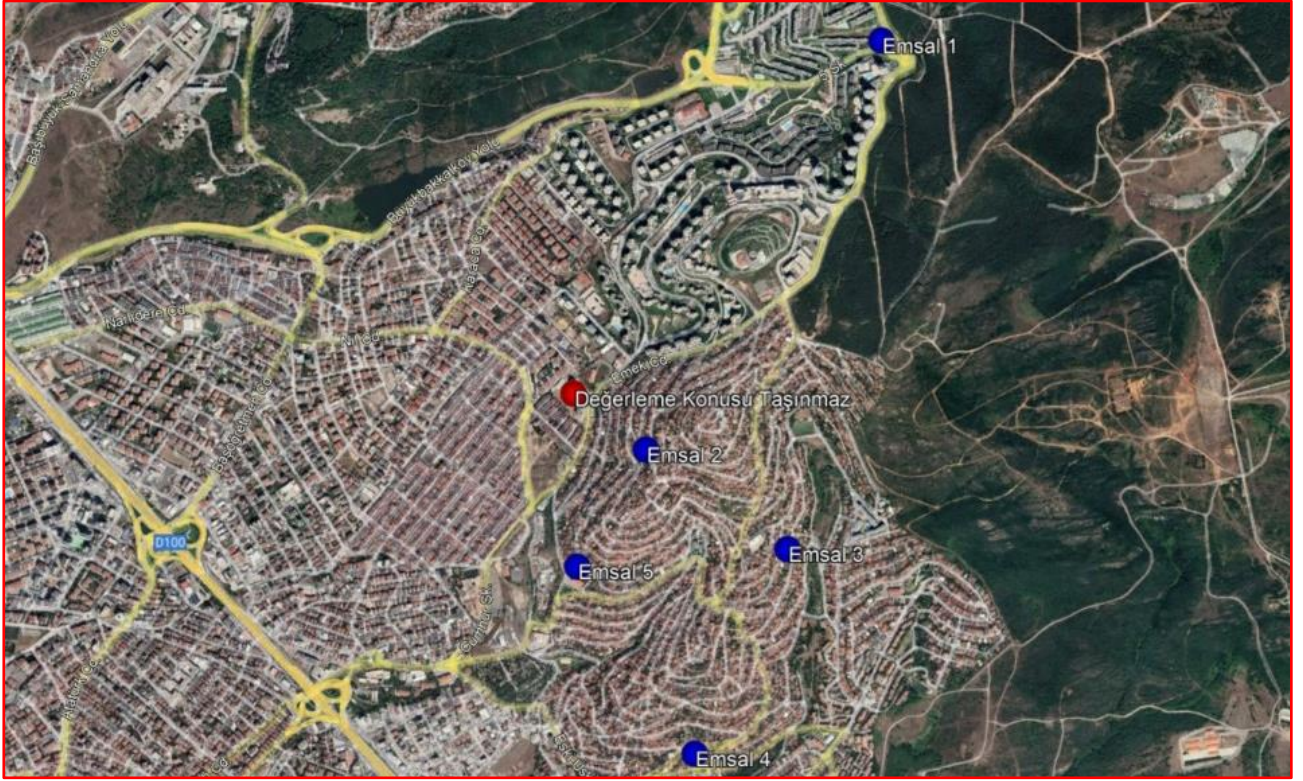
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmaz araştırılmıştır.

ARSA EMSALLERİ

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede yer alan 300 m ² alanlı konut imarlı arsa 4.200.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (İstanbul Atlantis Gayrimenkul Ltd. Şti.: 0 (546) 869 83 71)	Konut	300	4.200.000	14.000	4.000.000	13.333
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Gülsuyu Mahallesiinde yer alan 242 m ² alanlı konut imarlı arsa 4.100.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Pusula Gayrimenkul: 0 (532) 568 46 28)	Konut	242	4.100.000	16.942	3.895.000	16.095
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Gülsuyu Mahallesiinde yer alan 333 m ² alanlı konut imarlı arsa 4.500.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Arslan Emlak: 0 (532) 666 59 03)	Konut	333	4.500.000	13.514	4.275.000	12.838
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Gülsuyu Mahallesiinde yer alan 337 m ² alanlı konut imarlı arsa 5.250.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Promax Emlak: 0 (542) 798 26 26)	Konut	337	5.250.000	15.579	4.990.000	14.807
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Gülsuyu Mahallesiinde yer alan 220 m ² alanlı konut imarlı arsa 3.100.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Remax Müjde: 0 (532) 768 83 76)	Konut	220	3.100.000	14.091	2.945.000	13.386

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL					
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	13.333	16.095	12.838	14.807	13.386
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-10%	-5%	-5%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	10%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	10%	15%	10%	10%	15%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	5%	0%	5%	10%	5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	14.667	16.900	14.122	18.509	14.725
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			15.000		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkul için talep edilen m² birim satış değerlerinin yaklaşık **13.000– 16.000 -TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Arsa Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	15.268,61
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	15.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	229.029.150
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	229.030.000

Değerleme konusu 15646 ada 44 no.lu parselin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile hesaplanan yaklaşık toplam arsa değeri; **229.030.000 TL**'dir.

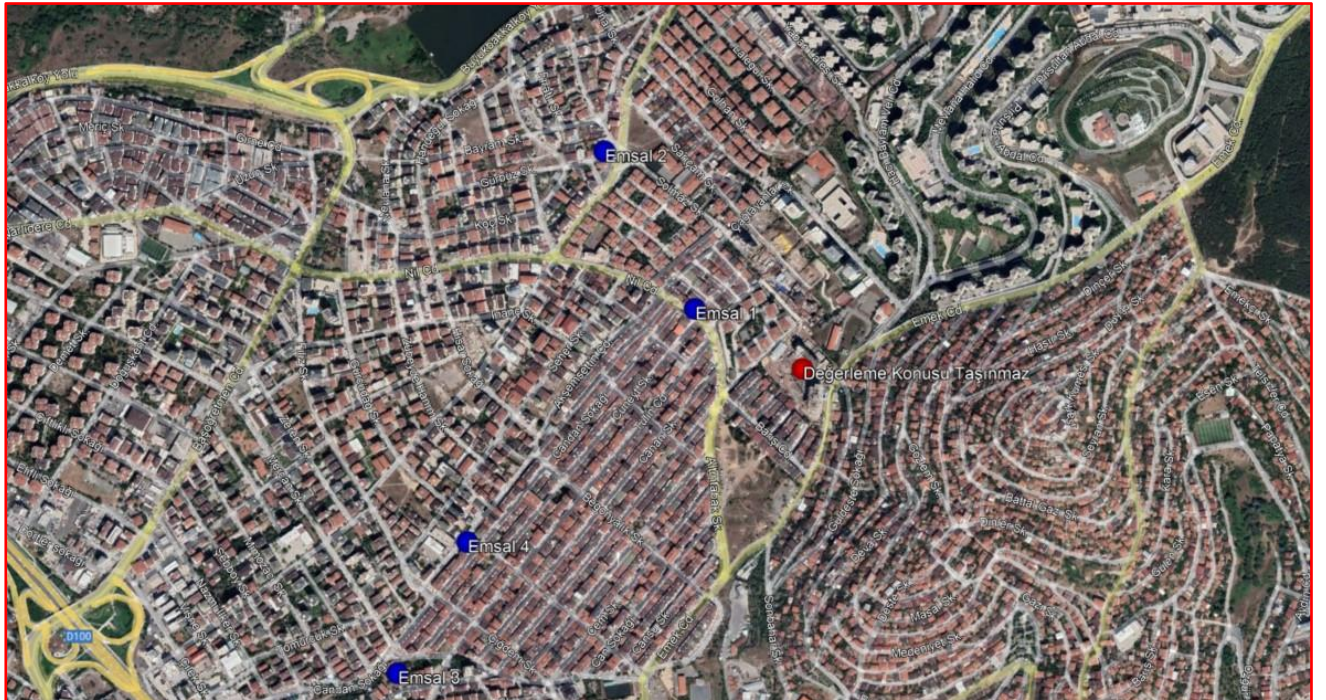
Bölgede değerlendirme konusu taşınmaza benzer özellikler gösteren satılık durumdaki konut ve dükkanlar için de pazar araştırması gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tablolarda detaylar açıklanmıştır.

DÜKKAN EMSALLERİ

No	Açıklama	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede,2 bölümden oluşan 900 m ² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan 27.750.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı mevcuttur.) (Remax Joy: 0 (533) 763 35 38)	2	Zemin	900	27.750.000	30.833	26.750.000	29.722
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bölümden oluşan deposu bulunmayan 45 m ² kullanım alanlı dükkan 1.700.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (ARC Luxury Real Estate: 0 (532) 257 48 42)	2	Zemin	45	1.700.000	37.778	1.600.000	35.556
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede,2 bölümden oluşan 50 m ² zemin kat alanına, 50 m ² depo alanına sahip toplamda 100 m ² kullanım alanına sahip dükkan 3.250.000 TL fiyat ile satılıktır. Depo alanı 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Depo birim satış değeri: 17.333 TL/m ² , Zemin kat birim satış değeri: 34.667 TL/m ²) (Elif Emlak: 0 (534) 763 81 17)	2	Zemin	75	3.250.000	43.333	2.900.000	38.667
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede,2 bölümden oluşan 125 m ² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan 4.950.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı mevcuttur.) (Coldwell Banker TM: 0 (534) 782 87 53)	2	Zemin	125	4.950.000	39.600	4.500.000	36.000

PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	29.722	35.556	38.667	36.000
Konum Şerefiyesi (%)	20%	20%	20%	20%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	5%	15%	15%	15%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	15%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	41.611	48.000	52.200	48.600
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	47.500			

Satışa Konu Dükkanlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal dükkanlar için talep edilen m² birim satış değerlerinin yaklaşık **29.700 – 38.700 -TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların konumu, alanına göre m² birim değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için şerefiye uygulanmıştır. Değerlendirmeler sonucu dükkan için satış birim değeri **47.500 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir. Proje içerisinde yer alan farklı tipteki konutlar adına bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile Pazar araştırmaları gerçekleştirilmiştir.

SATILIK 1+1 KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 46 m ² olduğu beyan edilen mesken 1.990.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (DNZ Exclusive Property: 0 (533) 505 07 87)	1+1	10	46	1.990.000	43.261	1.800.000	39.130
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kapalı site yerleşimi içerisinde, 1+1, 53 m ² olduğu beyan edilen mesken 4.350.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Remax Lotus: 0 (542) 258 42 80)	1+1	Bahçe	53	4.350.000	82.075	4.000.000	75.472
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 54 m ² olduğu beyan edilen mesken 4.290.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (TEKCE: 0 (532) 480 80 80)	1+1	1	54	4.290.000	79.444	3.900.000	72.222
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 50 m ² olduğu beyan edilen mesken 2.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Yurter İnşaat Emlak: 0 (532) 466 99 98)	1+1	1	50	2.000.000	40.000	1.800.000	36.000

PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL				
	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	39.130	75.472	72.222	36.000
Konum Şerefiyesi (%)	5%	-15%	-15%	5%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	-5%	-10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	39.130	60.377	57.778	34.200
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	48.000			

Satışa Konu 1+1 Tipteki Konutlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkul için talep edilen m² birim satış değerlerinin yaklaşık **36.000 – 75.000 -TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yapının site içerisinde olup olmaması durumunun değer üzerinde en büyük etkiyi yarattığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazların konumu, alanı, bulunduğu kat durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler sonucu 1+1 tipteki konutlar için satış birim değeri **48.000 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

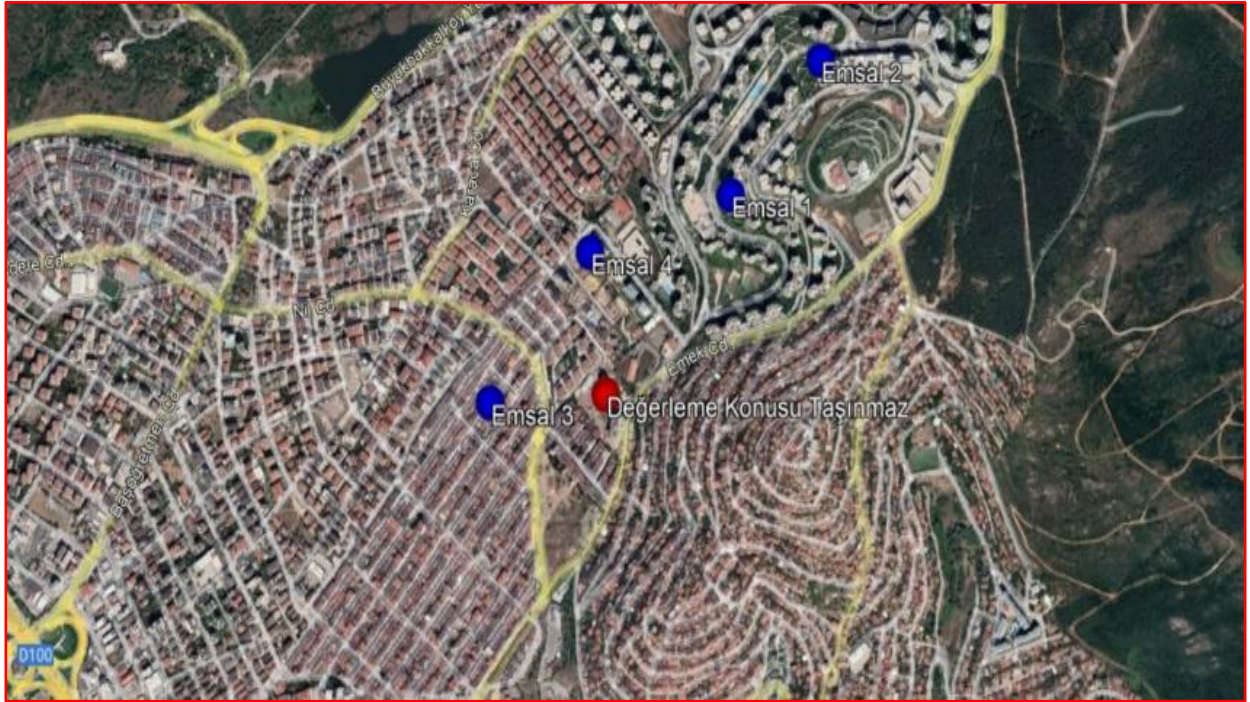
SATILIK 2+1 KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 75 m ² olduğu beyan edilen mesken 4.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Maxlak Emlak: 0 (533) 582 75 11)	2+1	7	75	4.000.000	53.333	3.500.000	46.667
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 72 m ² olduğu beyan edilen mesken 3.295.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Coldwell Banker Mayor: 0 (532) 483 88 35)	2+1	3	72	3.295.000	45.764	2.970.000	41.250
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 85 m ² olduğu beyan edilen mesken 4.900.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Beyzadeoğulları Gayrimenkul - Emlak: 0 (535) 938 34 56)	2+1	3	85	4.900.000	57.647	4.500.000	52.941
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 78 m ² olduğu beyan edilen mesken 5.688.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (TEKCE: 0 (535) 480 80 80)	2+1	Bahçe	78	5.688.000	72.923	4.700.000	60.256

PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	46.667	41.250	52.941	60.256
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-5%	-10%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	0%	0%
Kat Şerefiyesi (%)	5%	5%	5%	-5%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	46.667	39.188	50.294	51.218
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			46.800	

Satışa Konu 2+1 Tipteki Konutlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkul için talep edilen m² birim satış değerlerinin yaklaşık **41.000 – 60.000 -TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yapının site içerisinde olup olmaması durumunun değer üzerinde en büyük etkiyi yarattığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazların konumu, alanı, bulunduğu kat durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler sonucu 2+1 tipteki konutlar için satış birim değeri **46.800 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

SATILIK 3+1 KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 102 m ² olduğu beyan edilen mesken 4.750.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmamaktadır.) (Akkuş Gayrimenkul İnşaat: 0 (532) 377 87 69)	3+1	7	102	4.750.000	46.569	4.250.000	41.667
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 98 m ² olduğu beyan edilen mesken 5.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmamaktadır.) (Reha Medin Gayrimenkul: 0 (539) 296 69 13)	3+1	6	98	5.000.000	51.020	4.000.000	40.816
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Başbüyük Mahallesi'nde, 3+1, 150 m ² olduğu beyan edilen mesken 10.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmamaktadır.) (Maxlax Emlak: 0 (533) 582 75 11)	3+1	5	150	10.000.000	66.667	8.500.000	56.667
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 150 m ² olduğu beyan edilen mesken 8.275.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmamaktadır.) (Akademi Emlak: 0 (552) 221 17 86)	3+1	23	150	8.275.000	55.167	8.000.000	53.333

PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	41.667	40.816	56.667	53.333
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	-15%	-15%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	10%	10%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	5%	5%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	45.833	44.898	51.000	48.000
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	47.400			

Satışa Konu 3+1 Tipteki Konutlara İlişkin Harita

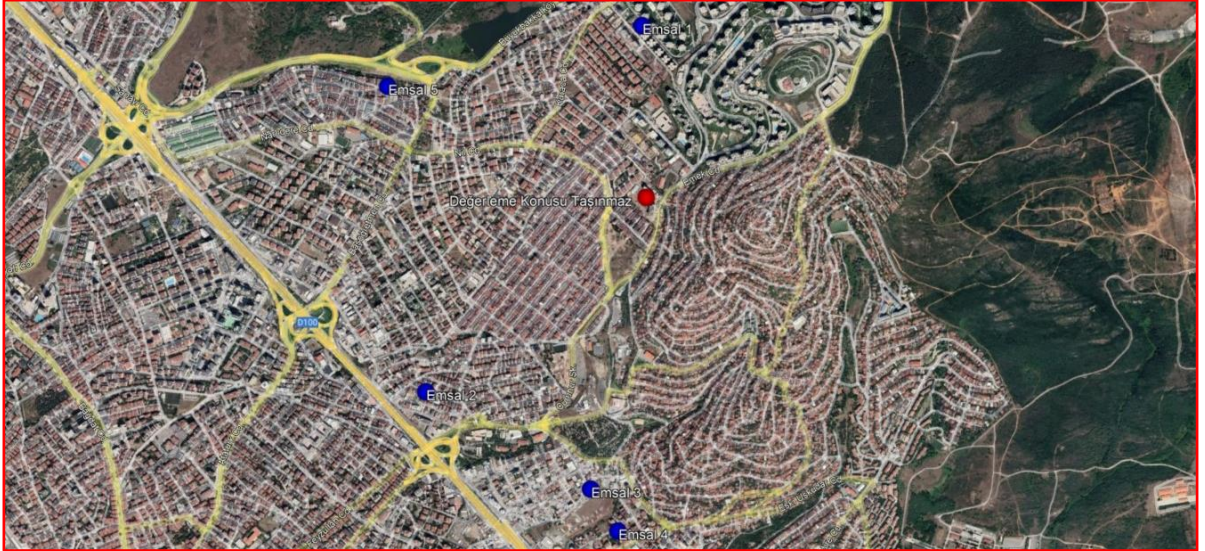
Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkul için talep edilen m² birim satış değerlerinin yaklaşık **40.800 – 56.000 -TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yapının site içerisinde olup olmaması durumunun değer üzerinde en büyük etkiyi yarattığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazların konumu, alanı, bulunduğu kat durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler sonucu 3+1 tipteki konutlar için satış birim değeri **47.400 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

SATILIK 4+1 KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kapalı site içerisinde 4+1, 165 m ² olduğu beyan edilen mesken 12.250.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Ka Sa: 0 (539) 589 54 68)	4+1	12	165	12.250.000	74.242	10.000.000	60.606
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Altayçeşme mahallesinde, 4+1, 160 m ² olduğu beyan edilen mesken 6.300.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (İşlem Gayrimenkul: 0 (506) 175 23 70)	4+1	5	160	6.300.000	39.375	6.000.000	37.500
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Başibüyük mahallesinde, 4+1, 150 m ² olduğu beyan edilen dubleks mesken 11.900.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Maxlax Emlak: 0 (533) 582 75 11)	4+1	5	150	11.900.000	79.333	9.750.000	65.000
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Başibüyük mahallesinde, 4+1, 160 m ² olduğu beyan edilen dubleks mesken 6.650.000 TL fiyat ile satılıktır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Hometown Gayrimenkul: 0 (544) 903 01 56)	4+1	4	160	6.650.000	41.563	6.250.000	39.063

PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	60.606	37.500	65.000	39.063
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	10%	-10%	-5%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükük Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	51.515	39.375	55.250	37.109
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	45.800			

Satışa Konu 4+1 Tipteki Konutlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkul için talep edilen m² birim satış değerlerinin yaklaşık **37.500 – 65.000 -TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yapının site içerisinde olup olmaması durumunun değer üzerinde en büyük etkiyi yarattığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazların konumu, alanı, bulunduğu kat durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler sonucu 4+1 tipteki konutlar için satış birim değeri **45.800 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

15646/44								
Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Yapım Maliyeti (TL)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
KONUT	32.130,47	11.000	353.435.170					
DÜKKAN	131,16	10.500	1.377.180	568.408.570	177.627.678	746.036.248	51,25%	382.343.577
ORTAK ALAN	35.599,37	6.000	213.596.220					
Toplam Bina Değeri (TL)	67.861,00							

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	229.030.000
Bina Değeri (TL)	382.343.577
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	611.373.577
Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	611.375.000

Değerleme konusu taşınmazın “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile yaklaşık toplam değeri **611.375.000 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi” dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Sektör Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kapalı site tipi yerleşimlerin yaygın olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaza benzer özellikler gösteren 4 adet projeden bilgiler toplanmıştır. Aşağıdaki tabloda emsal projelerin konumları gösterilmektedir.

Söz konusu projeler ile ilgili bilgiler araştırılmış ve künye çalışması gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tablolarda detay bilgiler yer almaktadır.

SURYAPI YEŞİLMAVİ MALTEPE

Yüklenici Firma	Suryapı
Arsa Büyüklüğü (m ²)	21.800
Konut Adedi	268
Konut Tipleri	Daire, Dükkan
Ortalama Konut Alanı (m ²)	295
Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	52.207

AÇIKLAMA

Sur Yapı'nın Maltepe'deki yeni projesi Yeşil Mavi, 50 bin 18 metrekare inşaat alanına sahiptir. Yeşil Mavi projesi 4 blokta 268 konut ve ticari ünitelerden meydana gelmektedir. Bloklar 19 katlı olarak tasarlanmıştır. Projede 1+1'ler 63 metrekare, 2+1'ler 91 metrekare, 3+1'ler 162 metrekare ve 4+1 'ler 244 metrekare büyüklüğe sahiptir. Site içerisinde çocuk yüzme havuzu, açık-kapalı yüzme havuzu,fitness merkezi gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.

MALTEPE EVLA SEYİR EVLERİ

Yüklenici Firma	Kiptaş - FÖY İnşaat
Arsa Büyüklüğü (m ²)	12.300
Konut Adedi	180
Konut Tipleri	Daire
Ortalama Konut Alanı (m ²)	151.5
Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	40.978

AÇIKLAMA

Maltepe Evlapark Seyir Evleri projesi 12 bin 300 metrekarelik arsa üzerine kurulmuştur. 5 blokta 180 daireden oluşan butik projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler bulunmaktadır. Dairelerin alanları 111 ile 192 metrekare arasında değişmektedir. Maltepe Evla projesi 5 bin metrekare peyzaj alanına sahiptir. Projede yürüyüş parkuru, adalar manzarası, kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness merkezi gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.

NISH ADALAR MALTEPE



Yüklenici Firma	Kiptaş-Özyazıcı
Arsa Büyüklüğü (m ²)	202.500
Konut Adedi	2.200
Konut Tipleri	Daire
Ortalama Konut Alanı (m ²)	145.5
Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	40.814

AÇIKLAMA

Nish Adalar Maltepe projesinde bloklar 10, 12, 13 ve 16 katlı olarak planlanmıştır. 1+1'den 4+1'e kadar 9 farklı konut tipinin bulunduğu projede metrekareler ise 83 ile 208 arasında değişmektedir. Projede büyük bir hipermarketin yanı sıra 10 ticari ünite daha bulunmaktadır. 4 adet açık yüzme havuzu ve 1 adet kapalı yüzme havuzundan oluşan projede tenis kortları, voleybol ve basketbol sahalarına yer verilmektedir.

NARCITY C BLOK MALTEPE



Yüklenici Firma	Tepe İnşaat
Arsa Büyüklüğü (m ²)	147.383
Konut Adedi	1306
Konut Tipleri	Daire
Ortalama Konut Alanı (m ²)	187.5
Ortalama Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	57.008

AÇIKLAMA

Proje, 147.383 m2 alan üzerine kurulmuştur ve 22 blok, 1306 konuttan oluşmaktadır. Konut büyüklükleri 67 metrekare ile 204 metrekare arasında değişmektedir. Projede; 3 açık, 1 kapalı yüzme havuzu, sauna, fitness, sinema salonu, masa tenisi ve yürüyüş alanları mevcuttur.

Geliştirme Yaklaşımı

İndirgeme Oranı (%)

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır.

Kestirmesi şöyledir:

Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır.

Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının, sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Devlet iç borçlanma senetlerindeki ortalama faiz oranları (DİBS)

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Türkiye'deki 10 Yıllık Devlet tahvil faiz oranları incelendiğinde (2021-2022 Aralık aralığındaki) 12 ayın ortalama değeri % 20 – 21 seviyelerinde (% 16 - % 33 aralığında)⁴ olduğu görülmektedir.

Yukarıda bahsedilen ekonomik göstergeler baz alındığında risksiz getiri oranının % 20,50 seviyesinde ve risk priminin ise % 4,5 seviyelerinde olacağı varsayılarak "İndirgeme Oranı" % 25,00 olarak kabul edilmiştir.

Yapılan çalışmada parselin emsal hesabı ve alansal dağılım bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
Ada/Parsel No	15646/44
İmar Durumu	Konut
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	32.261,63
Konut Alanı (m ²)	32.130,47
Ticaret Alanı (m ²)	131,16
Ortak Alan (m ²)	35.599,37
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	67.861,00

Söz konusu projenin maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

İnşaat Maliyetleri Hesabı

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	32.130,47	11.000	353.435.170
Ticaret Fonksiyonu	131,16	10.500	1.377.180
Ortak Alan	35.599,37	6.000	213.596.220
Toplam	67.861,00		568.408.570

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
568.408.570,00	20%	113.681.714	

Çevre Tazimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
568.408.570,00	5,0%	28.420.429	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	568.408.570,00
Altyapı Maliyeti	113.681.714,00
Çevre Tazimi ve Peyzaj Maliyeti	28.420.428,50
Toplam (TL)	710.510.712,50

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
710.510.712,50	5%	35.525.536

⁴ Kaynakça: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data>

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	568.408.570
Altyapı Maliyeti	113.681.714
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	28.420.429
Proje Genel Giderleri	35.525.536
Toplam (TL)	746.036.248

Proje bünyesinde geliştirilen fonksiyonların proje zaman skalası ve bunlara ilişkin varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025
Oran	0%	30%	50%	20%
Maliyet (TL)	0	223.810.874	373.018.124	149.207.250

- Projenin inşaatının **2023** yılında başlayacağı ve **2025** yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Gerekli projelerin **2023** yıl ortasına kadar alınacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışlarının **2023** yılında başlayarak, **2025** yılına kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.
 - Projede katlara ait emsal harici alanlar olarak; emsale dâhil inşaat alanının, %30'u oranında bir alanın ışıklık, hava bacaları, merdiven, vs. için ayrılacağı varsayılmıştır.
 - Birim satış değeri artış oranının hesaplanmasında Aralık 2022 yılında yayınlanan piyasa katılımcıları anketi toplu sonuçlarından yararlanılmış olup detaylar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	*47.000,00
1. Yıl	34,92%
2. Yıl	20,56%
3. Yıl	12,00%
4. Yıl	10,00%
5. Yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	5,00%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	47.500,00
1. Yıl	34,92%
2. Yıl	20,56%
3. Yıl	12,00%
4. Yıl	10,00%
5. Yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	5,00%

Konutlar İçin Hazırlanan Satış Projeksiyonu

Proje Nakit Akışı (TL)							
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028
Konut Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	32.130,47	32.130,47	32.130,47	32.130,47	32.130,47	32.130,47	32.130,47
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	20,00%	20,00%	25,00%	10,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	4.819,57	6.426,09	6.426,09	8.032,62	3.213,05	3.213,05
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		47.000,00	63.412,40	76.449,99	85.623,99	94.186,39	102.766,77
Toplam Konut Gelirleri	0	226.519.814	407.494.043	491.274.818	687.784.746	302.625.288	330.194.452

2023 yılı sonunda toplam **226.519.814,-TL**, 2024 yılı sonunda toplam **407.494.043,-TL** 2025 yılı sonunda toplam **491.274.818,-TL**, 2026 yılı sonunda toplam **687.784.746-TL** 2027 yılı sonunda toplam **302.625.288-TL** 2028 yılı sonunda toplam **330.194.452,-TL** konut satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

***NOT:** Konutlar için belirlenen birim satış değeri proje geliştirme senaryosunda öngörülen daire tipleri ve projedeki % lik oranlarına göre hesaplanarak ortalama bir değer belirtilmiştir.

Dükkan için hazırlanan nakit akış tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027
Ticaret Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	131,16	131,16	131,16	131,16	131,16	131,16
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	131,16
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		47.500	64.087	77.263	86.535	95.188
Toplam Ticari Ünite Gelirleri		0	0	0	0	12.484.907

2027 yılı sonunda toplam **12.484.907**, dükkan satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

Proje Toplam Gelirleri	0	226.519.814	407.494.043	491.274.818	687.784.746	315.110.195	330.194.452
İnşaat Maliyeti	0	223.810.874	503.276.053	179.884.260	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	6.795.594	12.224.821	14.738.245	20.633.542	9.453.306	9.905.834

Değerleme Tablosu				
İndirgeme Oranı		24,50%	25,00%	25,50%
Net Bugünkü Değer (TL)		546.250.348	536.495.409	526.954.966
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)		546.250.000	536.500.000	526.950.000

- **%25,00** indirgeme oranına göre; **"Konut Projesi"** nin yaklaşık net bugünkü değeri; **536.500.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje geliştirme çalışması sonucunda hesaplanan arsa değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri (TL)	248.487.444
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	248.490.000
Müteahhit Geliri (TL)	288.007.965
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	16.274
Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m²)	16.200

Gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda proje geliştirme yöntemine göre yuvarlatılmış arsa birim değeri **16.200 TL/m²**, toplam arsa değeri ise **248.490.000 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

➤ Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme günü itibarıyla uygulama projesiyle uyumlu olarak inşa edilmesi varsayımına göre şerefiyelendirilmiş mevcut piyasa değeri tespiti çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda ünitelerinin değer takdiri yapılırken, belirlenen kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Proje alanı yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmasında şerefiye kriterlerinin projenin konumlanması ve konsepti dahilinde farklılık gösterdiği görülmektedir. Bölgede genel olarak deniz manzarası şerefiye kriterlerine önemli bir etki yaparken, bazı projelerde kriterlerin proje bazında değerlendirilmesi daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir.

Şerefiye Kriterleri – Konut İçin

Manzara Faktörü

Konut birimlerinin yerleşimine göre manzaralarının değiştiği görülmektedir. Projedeki bağımsız birimlerin mimarisine göre manzara faktörü şerefiye oranını etkilemektedir.

Pazar araştırması yapılırken aynı kotta kalan yakın çevredeki projeler incelenmiş olup bağımsız bölümlerin, çevresindeki mevcut ve gelecek yapılaşmalar da dikkate alınarak, şerefiyelendirme çalışması yapılmış olup, manzara kriterinde hakim olduğu cephe dikkate alınmıştır.

Manzara Durumu	Puan
Şehir Manzarası	0,0%
Kısmi Deniz Manzarası	4,0%
Açık Deniz Manzarası	10,0%

Yön Faktörü

Yön faktöründe belirleyici faktör, bağımsız bölümün hangi yönde cephe aldığıdır. Güneşin konumu, dairelerin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Ancak ofislerin aynı düzende olmaları göz önünde bulundurularak cephe sayıları baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilen cephelere göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Yönü	Puan
B	1,0%
KD	1,0%
D	1,5%
GB	2,0%
K-B	2,0%
KB-KD	2,5%
KB-GB	2,5%
B-GB	2,5%
KD-GD	2,5%
B-K-D	3,0%
G-B	2,5%
KB-KD-GB	3,5%
GB-GD	2,5%
KD-GD-GB	3,5%
D-G-B	4,0%

Kat Faktörü

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapılar da ara katta yer alan konutlar daha fazla oranda talep edilmektedir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak, ışık ve manzara hâkimiyetine göre değişmektedir. Binada yukarı katlara doğru çıkıldıkça kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m² değerlerine yansıtılmıştır.

Bulunduğu Kat	Puan
Bodrum veya Zemin	0,0%
1 ve 5	2,0%
6 ve 10	5,0%
11 ve 15	9,0%
16 ve 20	13,0%
20 Üzeri	15,0%

Büyüklik Faktörü

Büyüklik faktörü katta yer alan ofislere göre belirlenmekte olup birim satış fiyatına etkisi bulunmaktadır. Küçük alana sahip ofisleri birim satış değeri daha yüksek iken büyük alana sahip ya da tam katta yer alan ofislerin birim satış değeri daha düşük olmaktadır.

Alan Aralığı	Puan
200 m ² den Büyük	0,0%
181-200 m ² arası	2,0%
161-180 m ² arası	4,0%
141-160 m ² arası	5,0%
121-140 m ² arası	6,0%
101-120 m ² arası	7,0%
81-100 m ² arası	8,0%
51-80 m ² arası	9,0%
50 m ² den Küçük	10,0%

Sonuç

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenmiş ve ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Bağımsız bölümlerin uygulama projesinde yer alması planlanan brüt daire kullanım alanları üzerinden şerefiyeli piyasa değerlerine ulaşılmıştır.

TABAN BAZ BİRİM DEĞER	
KONUT	39.000

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmazlar irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

Şerefiye Kriterleri – Dükkan İçin

Kat Faktörü

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapılarda zemin katta yer alan dükkanlar reklam ve görünürlük kabiliyetinin yüksek olmasından dolayı daha fazla talep edilmektedir. Bu sebeple kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m² değerlerine yansıtılmıştır.

Bulunduğu Kat	Puan
Bodrum veya Zemin	10,0%
1 ve 5	3,0%

Büyüklik Faktörü

Büyüklik faktörü katta yer alan dükkanlara göre belirlenmekte olup birim satış fiyatına etkisi bulunmaktadır. Küçük alana sahip dükkanların birim satış değeri daha yüksek iken büyük alana sahip ya da tam katta yer alan dükkanların birim satış değeri daha düşük olmaktadır.

Alan Aralığı	Puan
200 m ² den Büyük	0,0%
181-200 m ² arası	2,0%
161-180 m ² arası	4,0%
141-160 m ² arası	5,0%
121-140 m ² arası	6,0%

Cephe Sayısı

Cephe faktöründe belirleyici faktör bağımsız bölümün kaç cepheye sahip olduğu ve cephe uzunluğu ile ilgilidir. Ancak dükkanların aynı düzende olmaları ve cephe uzunluklarının benzer oldukları göz önünde bulundurularak cephe sayıları baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilen cephe sayılarına göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Cephe Sayısı	Puan
1	0,0%
2	2,0%
3	4,0%

Sonuç

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenmiş ve ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Bağımsız bölümlerin uygulama projesinde yer alması planlanan brüt daire kullanım alanları üzerinden şerefiyeli piyasa değerlerine ulaşılmıştır.

TABAN BAZ BİRİM DEĞER	
DÜKKAN	47.500

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmaz irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan piyasa araştırmasında ofislerin satış ve kira değerleri incelenmiş olup satışa ilişkin şerefiyelendirme çalışmasına ait nihai değer tablosu eklerde yer almaktadır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Durum Değeri (TL)

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	229.030.000
Bina Değeri (TL)	382.343.577
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	611.373.577
Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	611.375.000

Şerefiye Çalışması Yöntemine Göre;

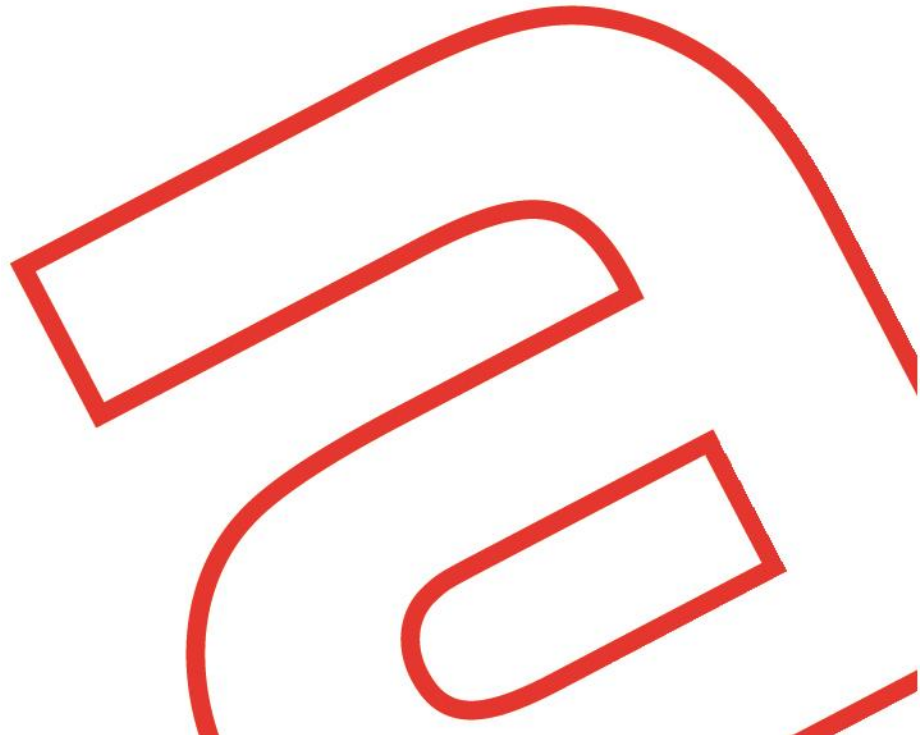
	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ DEĞER – HASILAT DEĞERİ	BİRİM m ² DEĞERİ (Brüt)
Konut	32.130,47	1.518.005.000	47.250
Dükkan	131,16	7.230.000	55.123
TOPLAM	32.261,63	1.525.235.000	

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Değerleme konusu gayrimenkullerin kent merkezine yakın konumda olması, + Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması, + Proje alanı konsept itibari ile bölgede yer alan çok sayıda nitelikli konut projesinden farklı olması, + Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşımın toplu taşıma ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabiliyor olması, 	<ul style="list-style-type: none"> - Binanın inşaatının tamamlanmamış olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Kent merkezine yakın olması dolayısı ile tercih edilirliliğinin fazla olması, + Gelişim potansiyeli yüksek bir bölgede yer alması, 	<ul style="list-style-type: none"> - Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yola cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın Toplam Değeri		
Değer Tarihi:	30.12.2022	
ÖZET TABLO	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
	975.065.000-TL	1.150.576.700-TL
Projenin %100 Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL) -	Vakıf GYO %99 Hisse Değeri	Vakıf GYO %99 Hisse Değeri
	965.314.350-TL	1.139.070.933-TL
	611.375.000-TL	721.422.500
Projenin %51,25 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (TL)	Vakıf GYO %99 Hisse Değeri	Vakıf GYO %99 Hisse Değeri
	605.261.250-TL	714.208.275-TL
Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri (TL)- KDV Hariç	1.525.235.000	1.799.777.300 TL
	Vakıf GYO %99 Hisse Değeri	Vakıf GYO %99 Hisse Değeri
	1.509.982.550-TL	1.781.779.527-TL

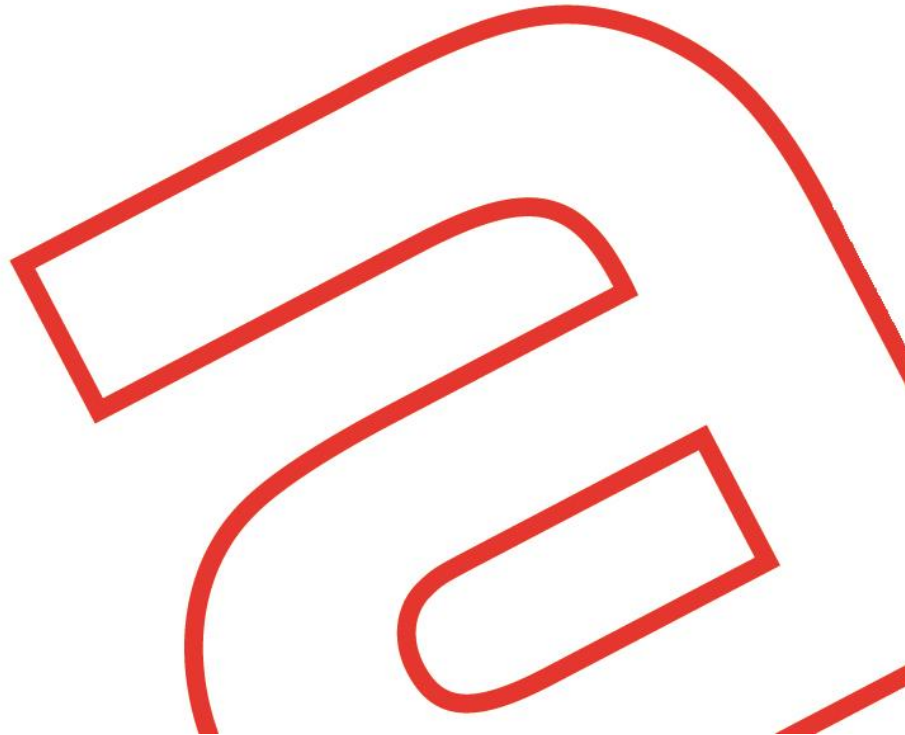
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. DEĞER TABLOSU
- 8.2. FOTOĞRAFLAR
- 8.3. İMAR DURUMU
- 8.4. RESMİ BELGELER
- 8.5. BDDK YETKİLENDİRME
- 8.6. SPK LİSTEYE ALINMA
- 8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)
- 8.8. LİSANS BELGELERİ
- 8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

aden

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  www.adenderleme.com