

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİ,
15646 ADA 44 PARSEL
PROJE DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2020

2020_GalataProje_102



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	8
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	8
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ	8
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	10
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	11
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.8	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	11
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	12
4.10	GAYRİMENKULLERİN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	12
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	13
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	13
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	13
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	14
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	14
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	17
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	20
5.4	BÖLGE VERİLERİ	22
5.4.1	İstanbul İli	22
5.4.2	Maltepe İlçesi	23
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	24
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	24
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	27
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	27
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	27
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	28
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	28
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	28
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	29
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	29
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	29
7.3.1	Maliyet Yaklaşımı	29
7.3.2	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	34
7.4	DİREK KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMI.....	46
7.5	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	46

7.6	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	47
7.7	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	47
7.8	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	47
8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	48
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	48
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	49
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	49
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	49
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	50
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	50
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	50
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	51
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	51
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	52
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	54

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	03.11.2020
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	08.12.2020
Rapor Tarihi	:	09.12.2020
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_102
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.
		Toplam
		Vakıf GYO Hissesi (99/100)
Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	:	121.326.800,-TL (Yüzyirmibirmilyonüçyüzyirmialtı binsekizyüz-Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	:	143.165.624,-TL (Yüzkırküçmilyonyüzaltmışbeşbin altyüzyirmidört-Türk Lirası)
Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Hasılat Değeri (KDV Hariç)	:	329.420.540,-TL (Üçyüzyirmidokuzmilyondörtüzyüzyirmibinbeşyüzkırk-Türk Lirası)
Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Hasılat Değeri (KDV Dahil)	:	388.716.237,-TL (Üçyüzseksensekizmilyonyediyüz onaltıbinikiyüzotuzyediyedi-Türk Lirası)
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı
		Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri 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 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANIYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Müşterinin talebi; İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, G22-A-09-A-1-C Pafta, 15646 ada, 44 numaralı parsel üzerinde yer alan projenin yasal durumunun irdelenmesi, mevcut durum değerinin, tamamlanması halinde hasılat değerinin ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı doğrultusunda 03.11.2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş gayrimenkul değerlendirme raporudur.
Raporun Kapsamı	:	İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 numaralı parsel üzerinde yer alan projenin yasal durumunun irdelenmesi, mevcut durum değerinin, tamamlanması halinde hasılat değerinin ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Vakıf GYO A.Ş.
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (99/100) Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnş. Yat. Taah. San. Ve Tic. A.Ş. (1/100)
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	16.11.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.7004 TL esas alınmıştır.
€/TL	16.11.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.1231 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Emek Caddesi, No: 79 Maltepe/İSTANBUL

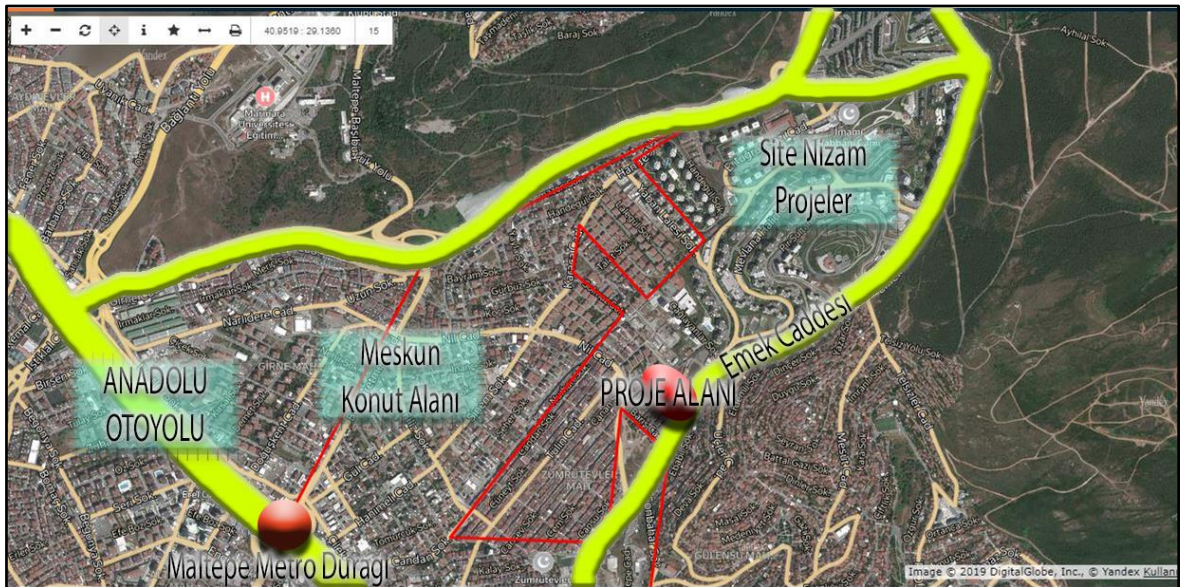
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, G22-A-09-A-1-C Pafta, 15646 Ada, 44 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen **konut ve dükkan** kullanım fonksiyonlu projedir.

Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge konut ağırlıklı bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan site nizamı meskûn yapılar ve yapımı devam eden inşaatlar bulunmaktadır. Ayrıca bölgede çok katlı konutların zemin katlarında bölge halkının ihtiyacına yönelik olarak küçük-orta ölçekli dükkanlar yer almaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın konum itibarıyla D-100 Karayolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, TEM Otoyolu gibi şehrin ana ulaşım arterlerin yakınına ulaşım erişilebilirliği üst seviyededir.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde; İBB Barbaros Hayrettin Paşa İlkokulu, Coşkun Koleji, Bahçeşehir Koleji, Mahmut Bayram İmam Hatip Ortaokulu, Nish Adalar Projesi, Kiptaş Seyrantepe Konutları, Narlife Blokları, Süreyyapaşa Göğüs Hastalıkları Hastanesi, nitelikli konut projeleri ve çeşitli sosyal alanlar bulunmaktadır.



Değerlemeye konu olan taşınmazın ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp, ulaşım özel araçlar ve Emek Caddesi üzerinden geçen Maltepe-Gülsuyu hattı toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Maltepe Tapu Müdürlüğü'nde 03.11.2020 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinden alınan tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Maltepe
MAHALLESİ/KÖYÜ	: Zümrütevler
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: G22-A-09-A-1-C
ADA NO	: 15646
PARSEL NO	: 44
YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.268,61 m ²
NİTELİĞİ	: Arsa
CİLT/SAHİFE	: 4 / 385
TAPU TARİHİ / YEVMİYE	: 28.08.2019 / 21166
MALİK-HİSSE BİLGİSİ	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 99/100 Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnş. Yat. Taah. San. Ve Tic. A.Ş – 1/100

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Maltepe Tapu Müdürlüğü'nde 03.11.2020 tarihinde temin edilen takyidat belgelerine göre 15646 Ada 44 parsel sayılı taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarına dair TAKBİS belgesi raporun ekler bölümünde sunulmuştur.


4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 06.11.2020 tarihinde temin edilen E-27827246-622.03-1312925 sayılı imar durum yazılarına göre; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 15646 ada, 44 sayılı parselin, 15.02.2008-29.07.2008-13.09.2009-13.09.2012-22.01.2010-19.05.2013-16.02.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam, **Emsal: 1,25** – TAKS: 0,20-0,40, ön bahçe 5 metre ve yan bahçe 4 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir.

Plan notlarında; Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan:

- ✓ En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde veya;
- ✓ **Minimum net parsel büyüklüğü 5.000 m² olan parsellerde veya;**
- ✓ 3.000 m²'den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde: emsalli yerlerde **mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır.** Kat adedi belirlenmiş bölgede 1 kat ilave edilecektir.
- ✓ Konut alanında belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak üzere, bağımsız bölüm olarak ticaret, imalata yönelik gününbirlik ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek çarşı, dükkan, büro, sosyal ve kültürel tesis, cami, mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezleri, büfe, vb. hizmet birimleri ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir.

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın, tek bir yapı adası olması ve net parsel büyüklüğünün 5.000m²'nin üzerinde olması nedeniyle 0.50 emsal kazanımı bulunmaktadır. İlgili Belediye personelinin alınan bilgilere göre parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı ve net imar parseli olduğu bilgisi edinilmiştir.



T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-622.03-1312925
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

06.11.2020

GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERE

Halyolu Sk., , Özce Center No : 3/8, Ataşehir-İSTANBUL


İlgi : 03/11/2020 tarihli ve 1310991 sayılı yazınız.
Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mah.,15646 ada, 44 parsel sayılı yer ile alakalı talebiniz tetkik edilmiştir.
Söz konusu parsel,1/1000 ölçekli,15.02.2008 - 29.07.2008 - 13.09.2009 - 13.09.2012- 22.01.2010 - 19.05.2013
- 16.02.2016 T.T'li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 5/A/4, 0.20 - 0.40/1.25 yapılanma
şartlarında Konut alanında kalmaktadır.
Bilgilerinize rica olunur.

Hasan GÜL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:
1- Plan Örneği
2- Plan Notu

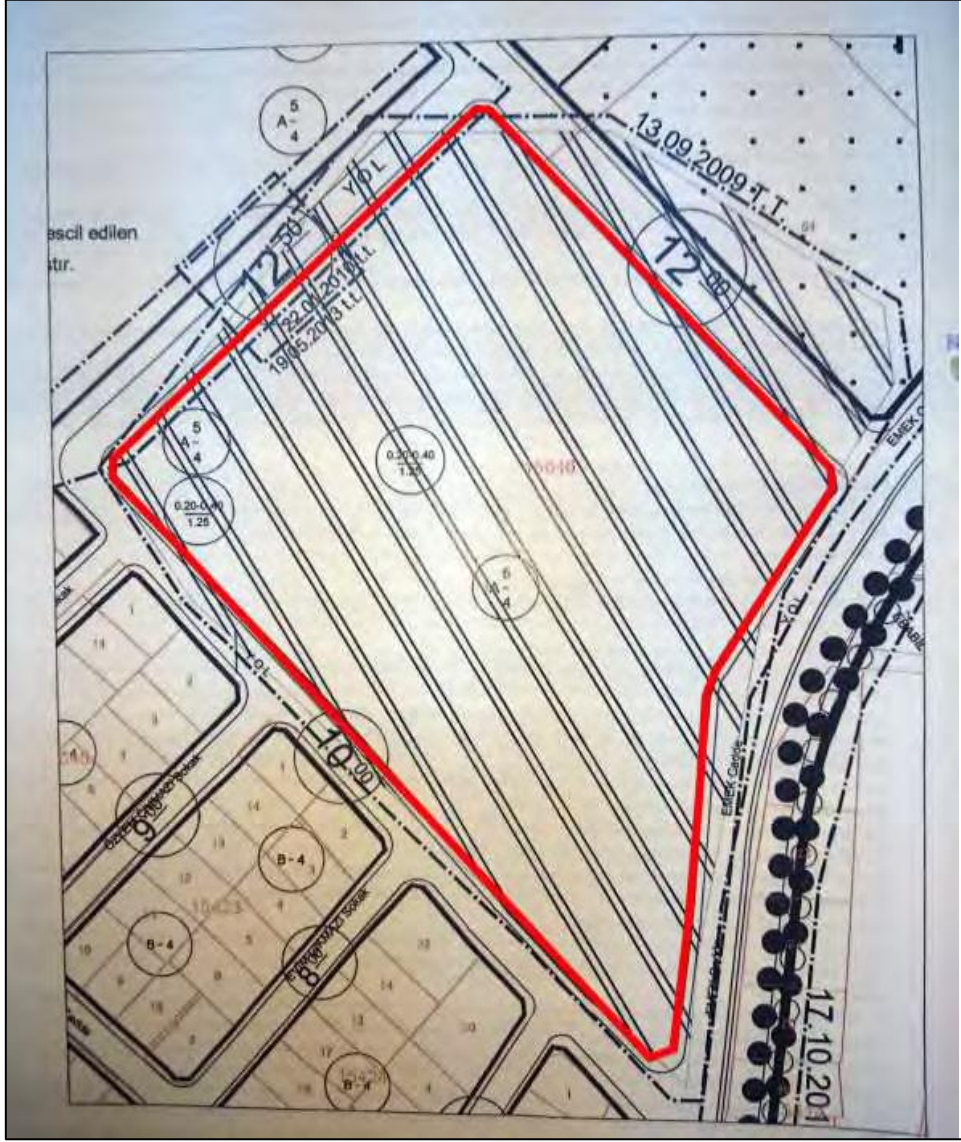
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu:AD396959F9C2 Doküman No:1312925 Belge Doğrulama Adresi:<http://www.maltepe.bel.tr/ebelgesorgulama>
Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1188(*) Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:
Musa ERORHAN



1 / 1

-06.11.2020 tarihli İmar Durum Yazısı-



-15646 Ada, 44 Numaralı Parsel-İmar Durumu-

4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Maltepe Belediyesi İmar Arşivinde **15646 ada, 44 numaralı parsel**e ilişkin işlem dosyası incelenmiş olup aşağıda detayları verilen yasal belgelerin bulunduğu görülmüştür. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Mimari Proje; 09.06.2017 tarih ve 2017/621934 sayılı onaylı mimari proje bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatları;

✓ A Blok;

- 5+23=28 kat, V/A yapı sınıfı/grubu, 198 mesken+1 ofis/işyeri ve ortak alanlar olmak üzere toplam 40.132 m² inşaat alanını içeren 20.06.2017 tarih 2017/6-46 sayılı "Yapı Ruhsatı",
- 5+23=28 kat, V/A yapı sınıfı/grubu, 198 mesken+1 ofis/işyeri ve ortak alanlar olmak üzere toplam 40.132 m² inşaat alanını içeren 31.01.2018 tarih 2018/1-25 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı",
- 02.03.2020 tarih 2020/143245637 sayılı "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı",

✓ **B Blok;**

- 5+13=18 kat, IV/C yapı sınıfı/grubu, 118 mesken ve ortak alanlar olmak üzere toplam 27.729 m² inşaat alanını içeren 20.06.2017 tarih 2017/6-46 sayılı "Yapı Ruhsatı",
- 5+13=18 kat, IV/C yapı sınıfı/grubu, 118 mesken ve ortak alanlar olmak üzere toplam 27.729 m² inşaat alanını içeren 31.01.2018 tarih 2018/1-25 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı",
- 02.03.2020 tarih 2020/143245637 sayılı "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı",

Bulunmaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre; parsel üzerinde harfiyat ve istinat duvarı çalışmalarına başlanılmış olup, inşaat devam ettiği için henüz Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtları incelenmiş olup, onaylı proje doğrultusunda kat irtifakının kurulmamış ve cins değişikliğinin yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.

4.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında **17.09.2018 tarih** ve 132 cilt 05 sayfa numaralı yapı tatil tutanağında "söz konusu yerin yapı denetim hizmetlerini üstlenmiş olan yapı denetim firmasının fesih dilekçesine istinaden yapılan kontrolde kısmen hafriyat alındığı ancak inşaata başlanılmadığı görülmüştür. %10 seviyesinde mühürlenmiştir. Hafriyat alımı 31.12.2017 tarihinden önce mi yoksa sonra mı yapıldığı tespit edilememiştir." İbaresini yer almaktadır.

Taşınmazlar için 02.03.2020 tarih ve 2020/143245637 sayılı yapı ruhsatları düzenlenmiş olup, yapı tatil tutanağının geçerliliği kalmamıştır.

4.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ait "Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" bulunmamaktadır. Taşınmazlar için 06.12.2019 tarihli Maltepe Konut Projesi Yüklenici Hizmetleri Sözleşmesi bulunmaktadır.

4.8 Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 Ada 44 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaza ilişkin;

- ✓ 17.05.2016 tarih ve 13468 yevmiye numarası ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi adına satış işlemi ile tescil edilmiştir.

- ✓ Daha sonra 22.03.2018 tarih ve 7054 yevmiye numaralı “mülkiyet ve hisse oranları düzeltilmesi” işlemi ile hisse oranlarında değişiklik yapılmıştır.
- ✓ Son olarak 28.08.2019 tarih 21166 yevmiye numaralı 3402 sayılı Kadastro Yasasının 22/A Maddesi gereğince kadastro haritaları tekrar düzenlenerek tapu siciline Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketleri adına tescil edilmiştir.

Konu taşınmazlar için tapu kaydı (aktif ve pasif) görseli ekler kısmında sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu taşınmazların kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır.

- ✓ 28.08.2019 tarih 21166 yevmiye numaralı 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22/A Maddesi gereğince kadastro haritaları tekrar düzenlenmiş ve rapora konu taşınmazın alanı 15.264,00 m² iken 15.268,61 m² olarak, mahalle adı da Başbüyük Mahallesi iken Zümrütevler Mahallesi olarak değiştirilerek tescil edilmiştir.
- ✓ 07.08.2018 tarih ve 18429 yevmiye numaralı “3402 Sayılı Kanun’un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.” Beyanı tescil edilmiştir.
- ✓ Konu taşınmazın için Maltepe Belediyesi’nden 06.11.2020 tarihinde alınan imar durum yazısında görüldüğü üzere taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan resmi imar durumu yazısı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde projenin yapı denetim işleri için anlaşılan AYT Yapı Denetim LTD. ŞTİ. İle 25.07.2018 ve 03.08.2018 tarihli fesih ihbarnamesi bulunduğu tespit edilmiştir. 14.11.2018 tarihinde Tatlısu Mahallesi Şenol Güneş Bulvarı Mira Tower No:2 D:10 Ümraniye/İstanbul adresinde bulunan İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

4.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

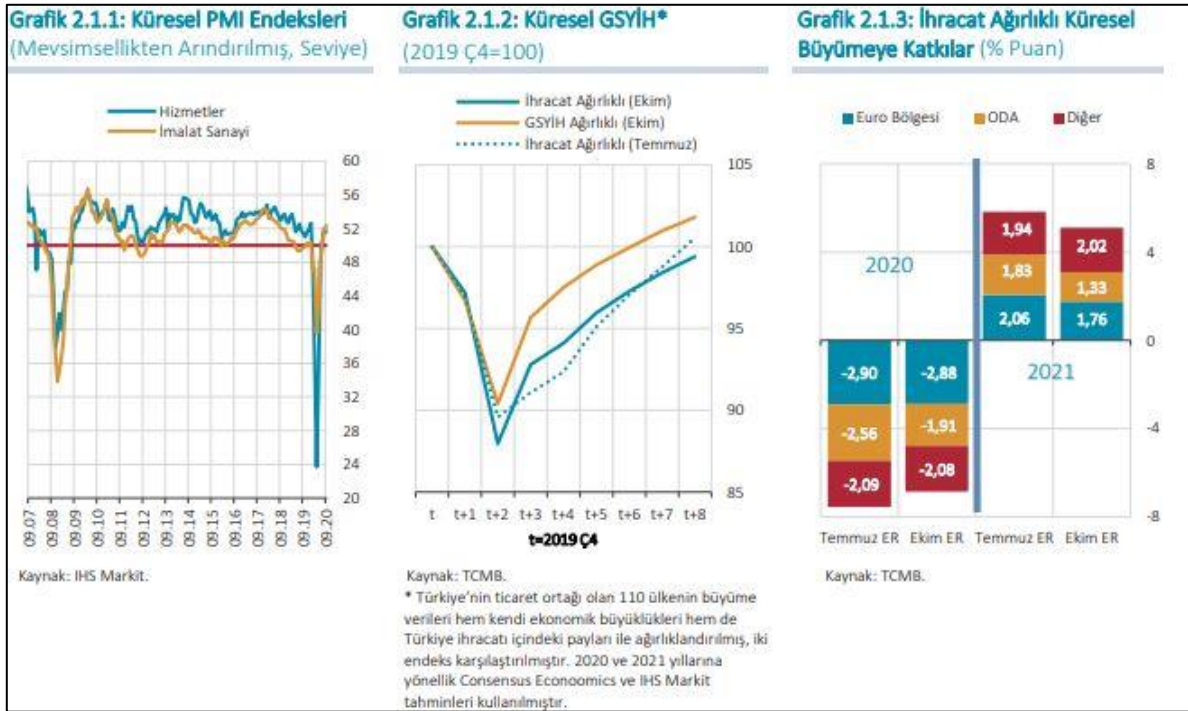
Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş 12.06.2017 veriliş tarihli, 13.06.2027 son geçerlilik tarihli ve S344E052797E5 numaralı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

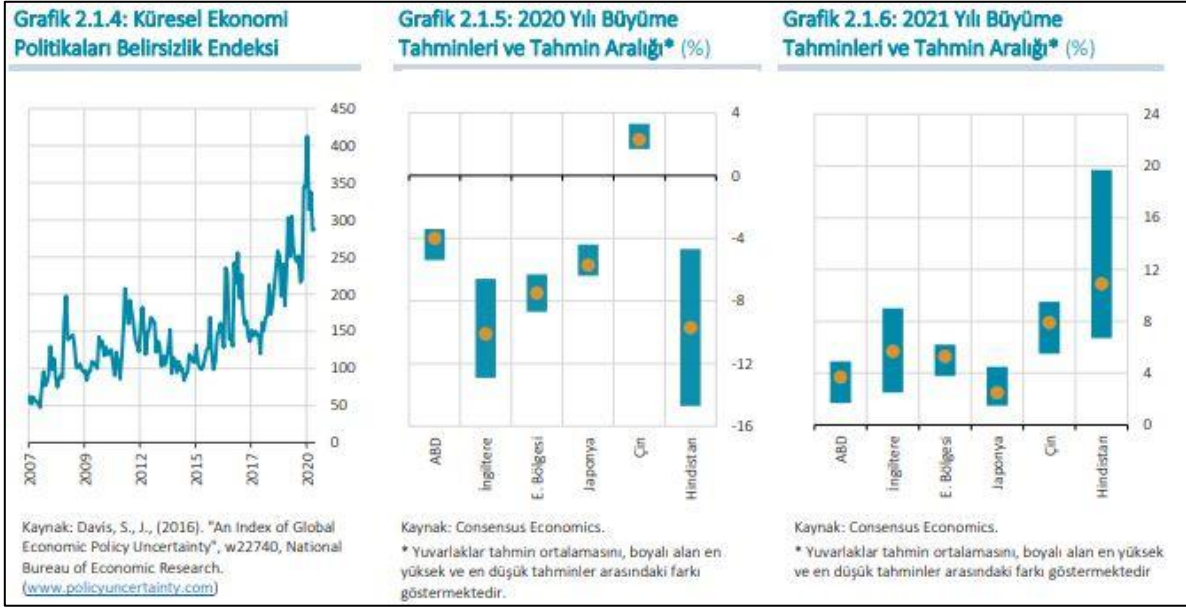
5.1 Demografik Veriler

5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

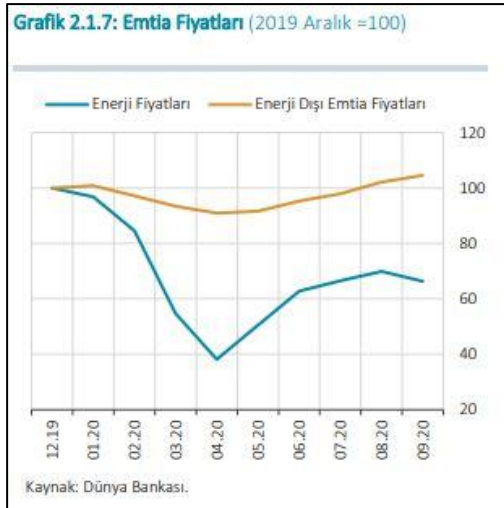
Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülleri de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileşmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.



Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.



5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.1 Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertilenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son

çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.¹

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

TÜFE’de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan — Haziran, 2020” verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/ca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-ca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

³ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneğinden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı

⁴<https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionid=QvC2fpjfhYkMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?id=33605>

çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, “Biz Bize Yeteriz Türkiye” yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL’ye, “Biz Bize Yeteriz Türkiye” programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL’ye ulaşmıştır.⁵

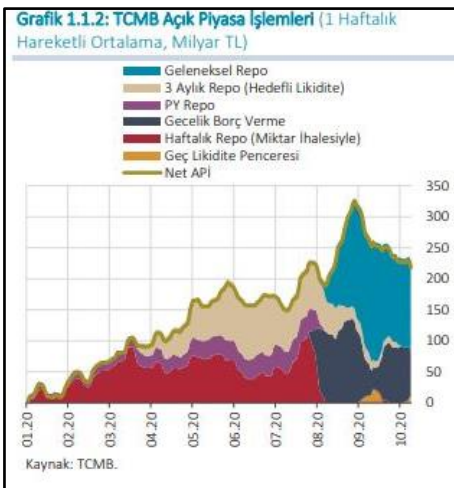
	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
**Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

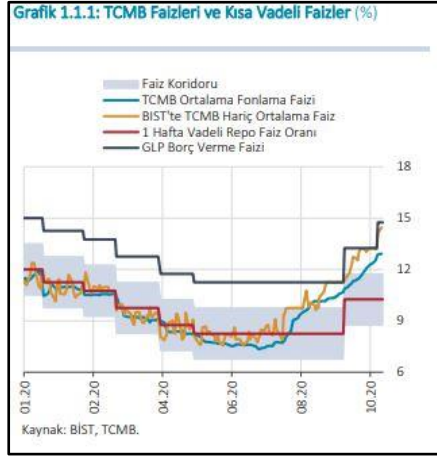
5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluşturduğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu



⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.



Ağustos ayında, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (APİ) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında

artış olmuştur.

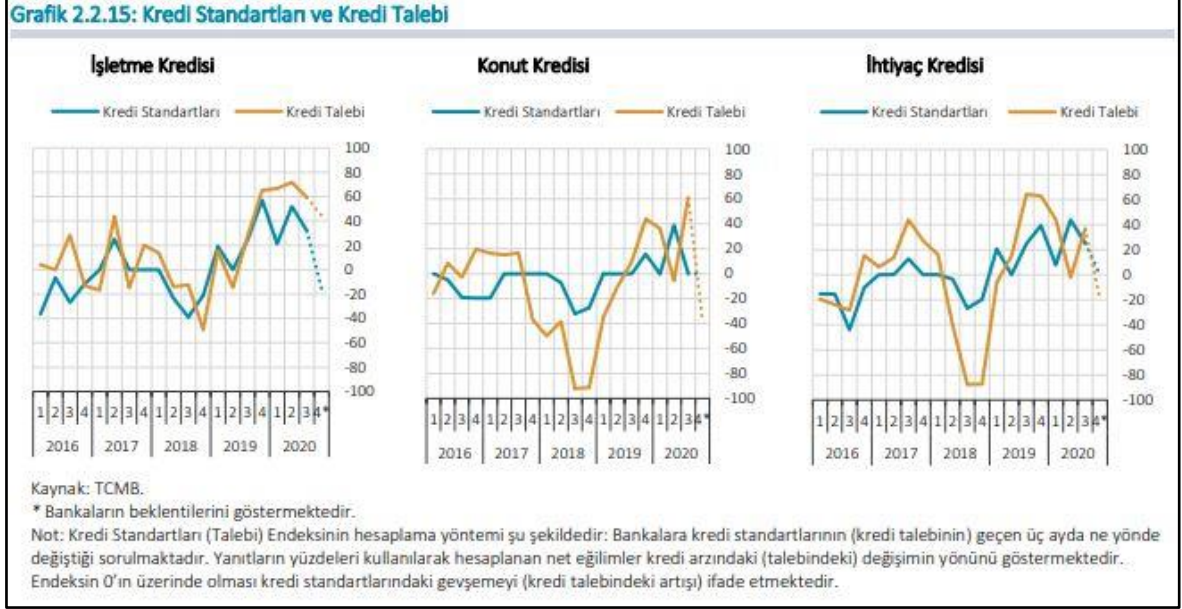
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaştırma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

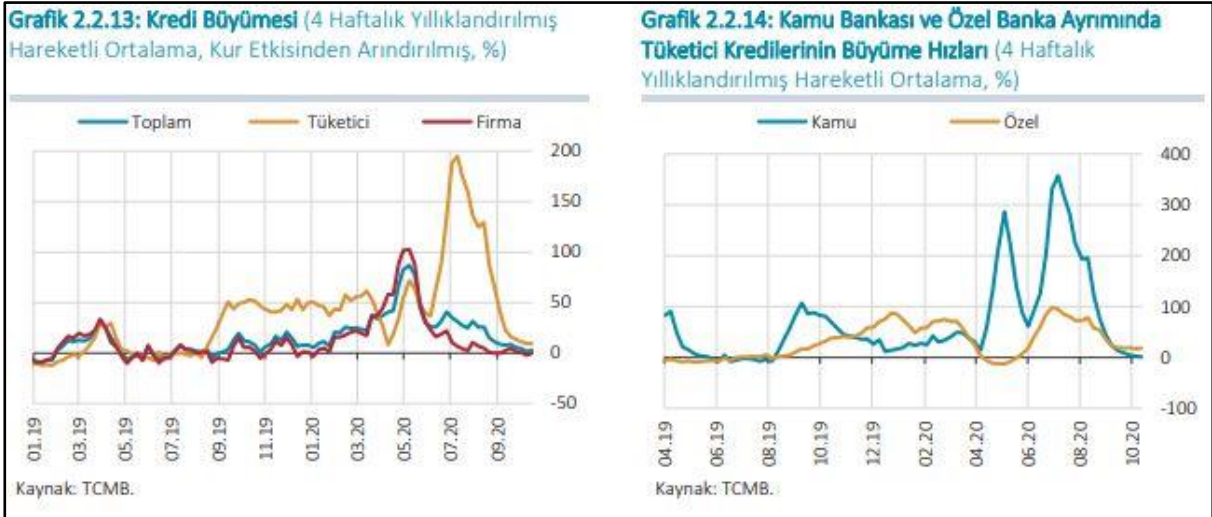
TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası 18perasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaştırma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjunktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetteki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız

keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.



Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶



⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

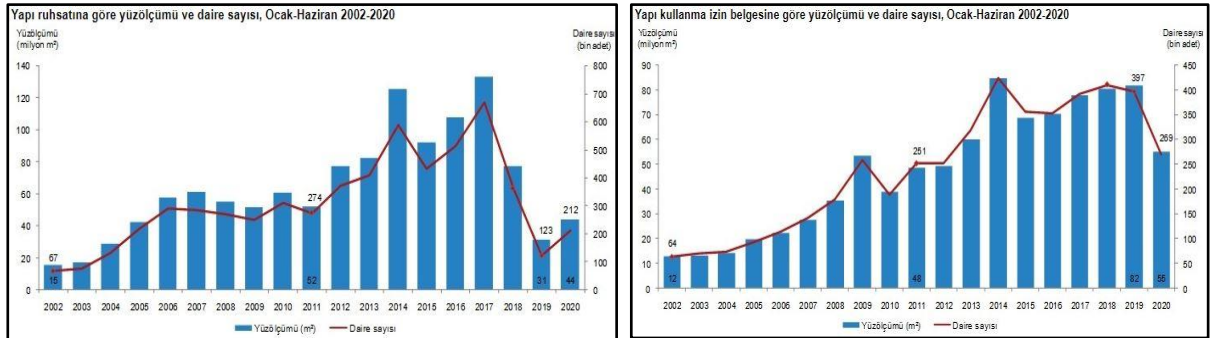
İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷

⁷ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2020’de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi.⁹

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İstanbul İli



İstanbul, 41°01' Kuzey, 28°58' Doğu koordinatlarında konumlandırılır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.461 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile

çevrilidir.

Türkiye topraklarının ~%7'sini kaplayan İstanbul, nüfus ve ekonomik etkinlik açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) tarafından hazırlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2019 yılı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 15.519.267 olarak belirlenmiştir ve yıllık nüfus artış hızı %19,3'dür. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olmuştur. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakasında, 14'ü Anadolu Yakasındadır.

Tablo. 1 İstanbul İli Yıllara Göre Nüfus ve 2019 Nüfus Yoğunluğu

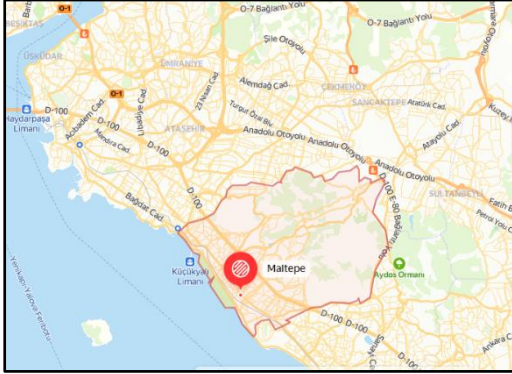
Yıllar	1980	1990	2000	2010	2016	2018	2019
İstanbul	2.773.000	6.629.500	8.803.500	13.120.596	14.804.116	15.067.824	15.519.267

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	15.519.267	15.519.267	-	5.461 km ²	2.842 kişi/km ²

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezidir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa kıtaları arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. İstanbul'da bulunan büyük limanlar da deniz ticareti açısından önemli bir yere sahiptir.

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

5.4.2 Maltepe İlçesi



Maltepe, İstanbul iline bağlı Marmara Denizi'ne kıyısı olan, Anadolu yakasında bir ilçedir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe İstanbul'un 10. Büyük ilçesi konumundadır. Batıda Kadıköy, kuzeyde Ümraniye ve Kartal, doğuda yine Kartal ilçeleriyle komşudur.

Maltepe nüfusu 2019 yılına göre 513.316 olup bu nüfus, 256.519 erkek ve 256.797 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,97 erkek, %50,02 kadındır.

İlçelere Göre İl/İlçe Merkezi Nüfusu- 2010 ve 2019 arası, Maltepe

YILLAR	Erkek	Kadın	TOPLAM
2010	217.822	220.435	438.257
2011	225.768	226.331	452.099
2012	229.264	231.691	460.955
2013	234.120	236.939	471.059
2014	236.629	240.177	476.806
2015	241.440	245.897	487.337
2016	241.411	248.740	490.151
2017	247.358	250.228	497.586
2018	248.023	249.011	497.034
2019	256.519	256.797	513.316

(Kaynak TÜİK)

Maltepe'de belediye örgütlenmesi ilk olarak 1928 yılında gerçekleştirildi.1992 yılında Maltepe Kartal İlçesi'nden ayrıлып müstakil ilçe olmuş, aynı yıl 1 Kasım'da "Ara Yerel Seçimleri" neticesi Maltepe'de belediye kurulmuştur. Yerleşim birimi olarak Maltepe 18 mahalleye ayrılmıştır. Bunlar; Bağlarbaşı, Feyzullah, Cevizli Yalı, Başbüyük, Büyükbakkalköy, Zümrütevler, Girne Mahallesi (1995 yılında Zümrütevler Mahallesinden ayrıldı) Esenkent, Altayçeşme, Gü lensü, Gülsuyu, Küçükyalı Merkez, Altın tepe, Aydın evler, Çınar, Fındıklı, İdealtepe' dir.

Maltepe, ekonomik çeşitlilik açısından zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Taşınmazların açık adresi; Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Emek Caddesi, No: 79 Maltepe/İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, G22-A-09-A-1-C Pafta, 15646 Ada, 44 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen **konut ve dükkan** kullanım fonksiyonlu projedir.

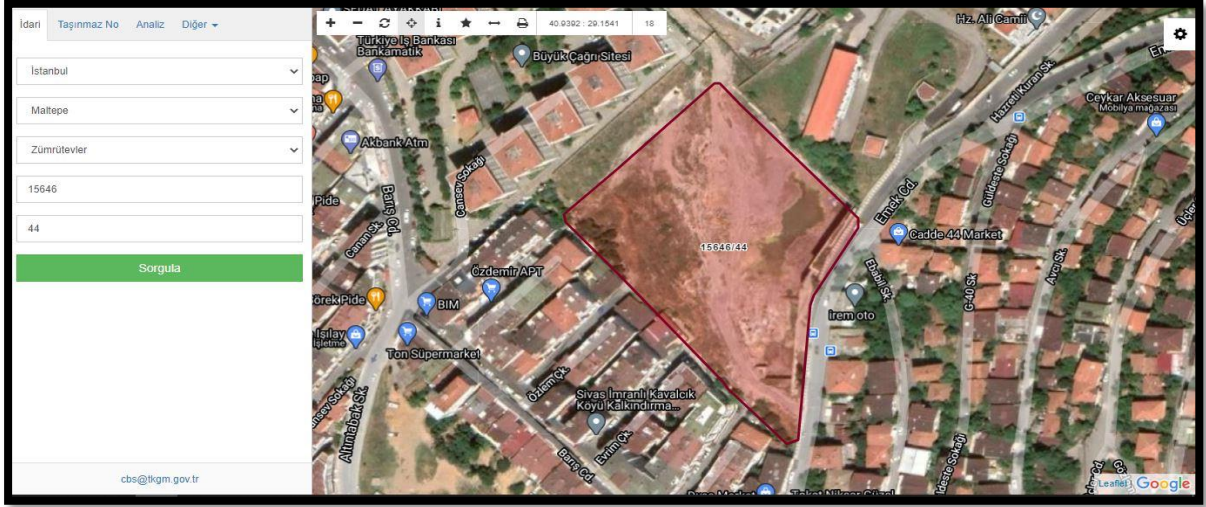
Proje kapsamında 15646 ada 44 parsel üzerinde yer alan yapı 2 bloktan oluşmakta olup A Blok ve B Blok olarak isimlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, konum itibari ile D-100 Otoyolu'na yakın, ana cadde olan Emek Caddesi'ne cepheli olup, erişilebilirliği ve görünebilirliği yüksek konumdadır.

Söz konusu Zümrütevler Mahallesi, özellikle meskûn konut bakımından zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile Marmara Üni. Devlet Hastanesinin bulunması dikkat çekmektedir. Taşınmaz konum olarak Küçükyalı İş Merkezi, Maltepe Yüzme Havuzu, Süreyyapaşa Göğüs Hastalıkları ve Göğüs Cerrahisi Eğitim Ve Araştırma Hastanesi Uyku Bozuklukları Polikliniği, Maltepe Üniversitesi, Maltepe Ceza İnfaz Kurumları Kampüsü gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

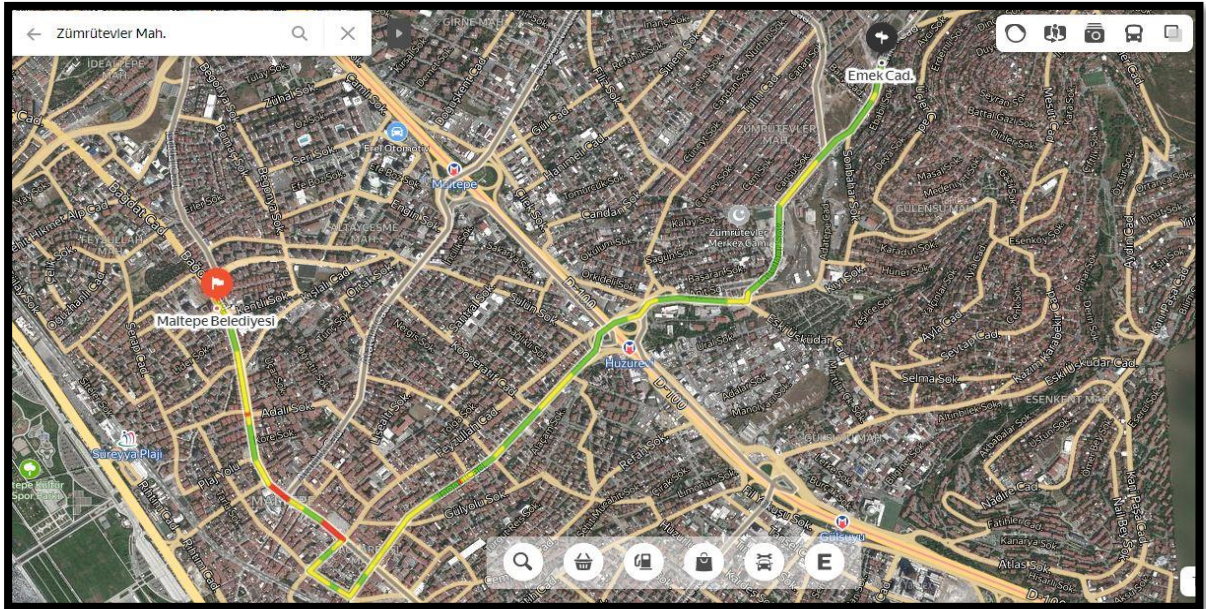
Konum Krokisi





Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, meskun konut alanları, İBB Katı Atık Müdürlüğü, Maltepe Huzurevi, Huzurevi ve Maltepe Metro Durakları, Nish Adalar, Kiptaş Adatepe ve Yeşiltepe Siteleri, Fuaye Konakları, Narcity, Narlife ve benzer markalı site nitelikli modern yapılar yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki eski yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazın daha uzak çevresinde ise, güney yönde yaklaşık 1,3 km mesafede E-5 Karayolu, kuzey yönde yaklaşık 6,17 km mesafede Anadolu Otoyolu yer almaktadır.

Ulaşım Krokisi



Taşınmaza Maltepe Belediyesi'nden ulaşmak için, Bağdat Caddesi üzerinde Pendik yönünde 1.41 km ilerlenir ve sol, sağ ve sol yapılarak İnönü Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde 1,2 km ilerlendikten sonra hafif solda kalınarak Adatepe Caddesi'nde yaklaşık 720 m devam edilir. Karşılaşılan kavşaktan 1. Çıkış olan Cumhuriyet Sokak'a bağlanılır. Cumhuriyet Sokak'ta yaklaşık 380 m ilerledikten sonra sağdan Emek Caddesi'ne bağlanılır. Emek Caddesi üzerinde yaklaşık 670 m ilerledikten sonra sol kolda kalan taşınmaza ulaşım sağlanmış olur.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	~ 1,8 km.
Turgut Özal Bulvarı (Maltepe Sahil)	~ 4,4 km.
Bağdat Caddesi	~ 8 km.
Anadolu Otoyolu	~ 9 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 27 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü (Eski Boğaziçi Köprüsü)	~ 18,0 km.

6.2 Gayrimenkullerin Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15.268,61 m² yüzölçümlü "arsa" vasıflı, 15646 ada, 44 parsel üzerinde konumlandırılan projedir. Değerleme konusu 15646 ada, 44 parselin imar arşiv dosyasında yer alan yapı ruhsatı ve mimari projesine göre; A blok ve B blok olarak 2 adet blok olarak projelendirilmiştir.

A Blok 5 bodrum, zemin ve 22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlı, B Blok 5 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 18 kattan oluşmaktadır. A blokta 1 adet işyeri ve 198 adet konut olmak üzere toplam 199 adet, B blokta 118 adet konut olmak üzere toplam 118 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Proje genelinde her iki blokta toplam 317 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

15646 ada 44 parsel üzerinde yer alan A ve B blok yapı ruhsatı ve mimari projesine göre konut, iş yeri ve ortak alanlar dahil olmak üzere toplam **67.861,00 m²** inşaat alanına sahiptir.

Resim 1. Ana Taşınmaz Görünümü



A ve B bloktan oluşan projenin inşaatı devam etmekte olup henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibarı ile yerinde yapılan incelemeler ve imar arşivindeki yapı tespit tutanağından edilen bilgiler doğrultusunda projenin ortalama inşaat seviyesi tamamlanma oranının %10 olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme çalışmasında 15646 ada 44 parsel üzerindeki yapıların, birbirini destekleyecek fonksiyondaki birimlerin mimari açıdan bir arada kullanılmak üzere tasarlandığı görülmüş ve

değerleme konusu taşınmazların bir arada kullanılması ile ortaya çıkacak katma değer göz önünde bulundurularak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

6.3 Gayrimenkuller ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan proje için ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış olduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın henüz hafriyat aşamasında olduğu görülmüş olup, yasal belgeleri ile uyumlu inşa edileceği öngörülmüştür.

6.4 Gayrimenkullerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için ruhsatlar alınmış olup inşaat başlamış durumdadır. Yapılan incelemeler doğrultusunda proje alanında inşaat seviyesi ve iç mekân bölümlendirmelerin tatbik edilmediği ve mevcut koşullarda mimari proje ile yerindeki fiziki durumun karşılaştırılabilir olmadığı görülmüş olup, 15646 ada 44 parsel için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler tespit edilmemiştir.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazların
 - o Maltepe ilçesinin yeni cazibe merkezi olan Zümrütevler Mahallesi'nde,
 - o Nitelikli konut projelerin yakınında yer alması,
 - o Konum olarak ilçe ve şehir ana arterlerine ve sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
 - o Taşınmazların imar lejantının Konut Alanı olması
 - o Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
 - o Taşınmazların, alışveriş merkezlerine ve bölgenin çekim merkezlerine yakın konumlu olması,
 - o Ulaşım akslarından ana arter olan O1 ve O2 otoyollarına yakın olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Proje için Emsal katsayısı değerinin ve yapılaşma haklarının düşük olması,
- Projenin inşaatının devam ediyor olması,

Proje Alanı'nın zayıf yanlarıdır.

❖ FIRSATLAR

- Karma kullanımlı proje ile birbiriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi,
- Bölgede nitelikli konut ve karma projelerin gelişmeye başlaması,

Proje Alanı'nın Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- ! Dünya çapında yaygın olan Covid 19'un gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiliyor olması
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Ülke geneline gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,

Proje Alanı'nda geliştirilen projeyi tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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 unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 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 ilişkilirken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün 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 mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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**, mülkün 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**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, 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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmamış olması ve projenin inşaa aşamasında olması nedenleri ile taşınmazın

- ✓ Tamamlanması halindeki toplam piyasa değerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Yaklaşımı**”

- ✓ Mevcut durum değerinin tespitinde ise “**Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)**”

kullanılmıştır. Taşınmazların arsasının ve kullanım amacına yönelik projesinde tasarlanan konut ünitelerinin birim satış değerlerinin belirlenmesinde şerefiye çalışmasından faydalanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin **Arsa Değeri** ve **Yapı Değeri** ayrı ayrı hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkullerin toplam değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde inşaatının her iki blok içinde toplam %10 tamamlanma

oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu taşınmazların %10 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Sırası	Özellikler	Yüzölçümü, m ²	İstenen Fiyat, TL	Pazarlıklı Fiyat, TL	Pazarlıklı m ² Birim Fiyat, TL
Örnek 1	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Zümrütevler mahallesinde, Kentsel Hizmet Alanı imarlı, 16392 ada 13 parsel 2.409,90 m ² yüzölçümüne sahip arsa 16.950.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %10 alınmıştır. (İlgiliden alınan bilgiye göre çevresel imar durumundan dolayı imar değişikliği için başvurular yapılmış, Konut imarlı alt katta ticari alan olabilen Emsal 1,50, 14 kata kadar çıkılabileceği ve bu şartlara göre satış fiyatı belirlendiği bilgisi alınmıştır.)	2.410	16.950.000	15.255.000	6.330
Örnek 2	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Zümrütevler mahallesinde, Çamlık ışıklara yakın konumda, 393 ada 1 parsel, Konut Alanı imarlı, Emsal 1,50, 1.292 m ² yüzölçümlü arsanın 300 m ² hissesi 1.650.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %3 alınmıştır.	300	1.650.000	1.600.500	5.335
Örnek 3	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Zümrütevler mahallesinde, Karaca Caddesi'ne cepheli, Konut Alanı imarlı, Emsal 1.5 ve 1.100 m ² yüzölçümüne sahip arsa 10.000.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %5 alınmıştır.	1.100	10.000.000	9.500.000	8.636
Örnek 4	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Gülsuyu mahallesinde, Emek Caddesi'ne cepheli, K1-Konut Alanı imarlı, E:0,40; TAKS:0.20-0.40; 5/A-3/4 olan 3415 ada 3 parsel 328 m ² yüzölçümüne sahip arsa 2.150.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %10 alınmıştır. (İlgiliden alınan bilgilere göre ada bazında satılma olunca emsal 1,5 olacaktı)	328	2.150.000	1.935.000	5.899
Örnek 5	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Gülsuyu mahallesinde, Emek Caddesi'ne cepheli, K1-Konut Alanı imarlı, E:0,40; TAKS:0.20-0.40; 5/A-3/4 olan 3416 ada 8 parsel 317 m ² yüzölçümüne sahip arsa 3.600.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %20 alınmıştır.	317	3.600.000	2.880.000	9.085

*Emsaller ile ilgili bilgiler emlak komisyoncularının beyanlarına dayandırılmıştır.

Görüş -1	Mg Gayrimenkul: Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu arsa değerlerinin m ² birim bazında 7000-9000 TL/m ² arasında olduğu ifade edilmektedir.
-----------------	--

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin **5.335,-TL/m² ile 9.085,-TL** aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılar gösterdiği,
- ✓ Bölgede genel olarak küçük yüzölçümlü (200 – 350m²) arsaların satışa sunulduğu,
- ✓ İmar durumu doğrultusunda parsellerin birleştirilerek yüzölçümlerinin artırılması halinde emsal artışının olacağı,

- ✓ 1 numaralı örneğin konu taşınmazın emsalinin çok farklı olmasına rağmen çevresel emsal örneklerinden faydalanarak imar değişikliği için başvurulmuş olup, arsanın satışının ileride kazanılacak emsal artışı ve fonksiyon değişikliğine göre yapılmakta olduğu,
- ✓ 3 numaralı örneğin ada parsel bilgileri temin edilememiş olup yakın konumuna göre harita da yerinin belirtildiği,
- ✓ 5 numaralı örneğin yüksek bedelden satışa sunulduğu,
- ✓ Satışa konu örneklerin bir kısmında kesintilerin olacağı,

Tespitleri yapılmıştır.



Bölgede yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup, konu taşınmaz ile bire bir örtüşmemesi nedeniyle alan, imar durumu, yapılaşma hakkı ve konumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

15646 ADA 44 PARSEL						
KRİTERLER	Yüzölçümü, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	15.269	2.410	300	1.100	328	317
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		16.950.000	1.650.000	10.000.000	2.150.000	3.600.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		7.033	5.500	9.091	6.555	11.356
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-10%	-3%	-5%	-10%	-20%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-15%	-10%	-15%	-15%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		5%	5%	5%	20%	20%
KONUM ŞEREFLİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-10%	10%	-10%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		5.275	5.335	7.273	6.227	9.653
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)		6.753				

*1 numaralı örnek "Kentsel Hizmet Alanı" imarlı olmasına karşın, konut imarı alacağı varsayımı ile satışa sunulmuş olup, bu nedenle imar durum düzeltmesinde farklılığa gidilmemiştir.

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda **15646 ada, 44 numaralı parselin** m² satış bedeli **~6.750,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü, m ²	Arsa Birim Değeri, TL/m ²	Arsa Değeri, TL
15646/44	15.268,61	6.750	103.063.118

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda; **15646 Ada, 44 numaralı parselin toplam arsa değeri 103.063.118,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Konu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin maliyet kalemleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapıların niteliği ve yapı ruhsatlarında belirlenen yapı sınıfları göz önünde bulundurularak piyasa verileri bir arada düşünülmüştür. Projede konumlandırılacak

- ✓ A blok "Konut ve Dükkan" alanları için m² birim maliyeti **2.400,-TL/m²**,
- ✓ B Blok "Konut" alanları için ise m² birim maliyeti **2.000,-TL/m²**

olarak belirlenmiştir. Taşınmazın, inşaat sahasında yapılan incelemelere göre hafriyat çalışmaları başlatılmış ancak yarıda bırakıldığı gözlemlenmiştir. Yapılan gözlemler ve Yapı Kontrol Firması'na ait seviye tespit tutanağına göre mevcut inşaat seviyesi %10 olarak tespit edilmiştir.

A BLOK			
İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Konut + Dükkan	2.400	40.132,00	96.316.800

B BLOK			
İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Konut	2.000	27.729,00	55.458.000

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin A Bloкта %85, B Bloкта ise %80'i olacağı, diğer %15 - %20'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür. (Bloklar arası kat farkı nedeni ile diğer maliyetler farklılaştırılmıştır.)

A BLOK			
DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	85%		96.316.800
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	40.132,00	3.399.416
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	4%	40.132,00	4.532.555
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	40.132,00	4.532.555
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	40.132,00	3.399.416
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	1%	40.132,00	1.133.139
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	40.132,00	113.313.882
TAMAMLANMA ORANI, %			10%
TAMAMLANMA ORANINA GÖRE İNŞAAT MALİYETİ, TL			11.331.388

B BLOK			
DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		55.458.000
PROJELENDİRME MALİYETİ	4%	27.729,00	2.772.900
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	5%	27.729,00	3.466.125
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	6%	27.729,00	4.159.350
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	27.729,00	2.079.675
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	2%	27.729,00	1.386.450
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	27.729,00	69.322.500
TAMAMLANMA ORANI, %			10%
TAMAMLANMA ORANINA GÖRE İNŞAAT MALİYETİ, TL			6.932.250

Buna göre

✓ A bloğun

- %100 tamamlanması halinde yapı değeri 113.313.882,-TL
- %10 tamamlanma oranına göre yapı değeri 11.331.388,-TL

✓ B bloğun

- %100 tamamlanması halinde yapı değeri 69.322.500,-TL
- %10 tamamlanma oranına göre yapı değeri 6.932.250,-TL

Olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda, konu taşınmazın tamamlanması halindeki toplam değeri ve %10 tamamlanma oranına göre değeri ayrı ayrı belirlenmiş ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

%10 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞER				
Ada/Parsel No	Arsa Değeri, TL	Yapının Mevcut Durum Değeri, TL	Projenin Mevcut Durum Değeri, TL	Projenin Yuvarlanmış Mevcut Durum Değeri, TL
15646/44	103.063.118	18.263.638	121.326.756	121.326.800
VAKIF GYO HİSSE DEĞERİ, TL				120.113.488

TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞER				
Ada/Parsel No	Arsa Değeri, TL	Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Tamamlanması Durumundaki Yuvarlanmış Değeri, TL
15646/44	103.063.118	182.636.382	285.699.500	285.699.500
VAKIF GYO HİSSE DEĞERİ, TL				282.842.505

Sonuç olarak Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Zümrütevler mahallesi, 15646 ada, 44 parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin

✓ %10 tamamlanma oranına göre

- Toplam piyasa değeri 121.326.800,-TL
- Vakıf GYO Hissesine (99/100) düşen piyasa değeri ~120.113.488,-TL

✓ %100 tamamlanması halinde

- Toplam piyasa değeri 285.699.500,-TL
- Vakıf GYO Hissesine (99/100) düşen piyasa değeri ~282.842.505,-TL


Olarak belirlenmiştir.


7.3.2 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı


İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Zümrütevler mahallesi, 15646 ada, 44 parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlandırılacak olan bağımsız ünitelerin tamamlanarak satılması halindeki şerefiyeli değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Bölgede yer alan nitelikli karma projelerde konumlu daire ve dükkan satış bedelleri incelenmiştir. Pazardan elde edilen prestijli konut ve karma proje emsalleri aşağıda sunulmuştur.


7.3.2.1 Konut Emsalleri


Nitelikli Projelerde Konut Satışları


YEŞİL MAVİ MALTEPE		
Konum	MALTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	SURYAPI İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut;Dükkan	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Aralık 2021 Teslim	
Arsa Alanı (m ²)	21.800	
İnşaat Alanı (m ²)	50.000	
Bağımsız Birimler		
Konut	268	
Sosyal Tesis	Açık ve Kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness, cafe, yürüyüş alanları	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	63	561.330 ₺
2+1	98	826.650 ₺
2+1	142	1.143.450 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Peşin ve banka kredili ödemelerde %20 indirim bulunmaktadır. Yukarıdaki fiyatlar %20 indirim yapılmış peşin fiyatlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır. %1 KDV Dahil değildir.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.466 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Yeşil Mavi projesi 4 blokta 268 konut ve ticari ünitelerden meydana geliyor. Bloklar 19 katlı olarak tasarlandı.	
Teslim Şekli	Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

MESA CADDE		
Konum	MALTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	Mesa-Caba-Aslan Adi Ortaklığı	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut; Dükkan	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Aralık 2017 - Mart 2021	
Arsa Alanı (m ²)	11.669	
İnşaat Alanı (m ²)	36.118 m2 (satılabilir)	
Bağımsız Birimler		
Konut	253	
Mağaza	11.000 M2	
Sosyal Tesis	Fitness salonu, sauna, çocuk parkı, hobi bahçesi, açık hava sineması, yoga vb. etkinlikler için çim alanlar.	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	76	657.900 ₺
1+1	77	848.700 ₺
2+1	111	1.112.400 ₺
2+1	149	1.559.700 ₺
3+1	183	1.539.000 ₺
3+1	195	2.063.700 ₺
4+1	229	2.209.500 ₺
4+1	229	2.297.700 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır. KDV Dahil değildir.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.855 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Bir caddenin hikayesi' sloganı Mesa Cadde projesi dikkat çeken yapısı ile 'Çoklu Konut Mimarisi' kategorisinde büyük ödül kazandı. Mimari yapılarının hemen altında oluşturulacak açık hava alışveriş caddesi ile yaşam merkezi haline gelecek ayrıca daireler panoramik Adalar ve deniz manzarasına hakim olması konut alıcılarının dikkatini çekmektedir.	
Teslim Şekli	Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

ROSA MALTEPE		
Konum	MALTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	GÜLPETEK İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Mart 2019 Yaşam Başladı	
Arsa Alanı (m ²)	4.800	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E.	
Bağımsız Birimler		
Konut	148	
Sosyal Tesis	Açık ve Kapalı yüzme havuzu Çocuk oyun alan, Fitness merkezi, Kafe, Güvenlik, Basketbol sahası,	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	2+1, 3+1 ve 4+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
3+1	180	1.287.000 ₺
3+2 dubleks	210	1.455.300 ₺
4+2 dubleks	280	1.633.500 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.Pazarlıklı fiyatlardır. KDV Dahil değildir.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.638 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	2 bloktan oluşan projede yaşam başlamıştır. 3800 m2 yeşil alana sahiptir.	
Teslim Şekli	Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

PLUSERA CITY		
Konum	MALTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	PLUSERA İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Haziran	
Arsa Alanı (m ²)	14.820	
İnşaat Alanı (m ²)	85.000	
Bağımsız Birimler		
Konut	397	
Mağaza	20	
Sosyal Tesis	Kapalı yüzme havuzu Çocuk oyun alanları, Sauna, Türk hamamı, Fitness merkezi, Kafe, Güvenlik, Basketbol sahası,	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1 ve 3+1 ve 4+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	67	554.400 ₺
2+1	84	652.500 ₺
3+1	107	816.300 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. İnşaat yeni başladığı için banka kredisi bulunmamaktadır. Şirket vadeli ödeme seçenekleri bulunmaktadır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Kdv dahil değildir.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.890 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	4 Blok yapılarında oluşturulan teraslamalarla iç avlunun maksimum güneş ışığı alması sağlanırken, Adalar manzarasına hakim farklı konut tipolojileri oluşturuldu.	
Teslim Şekli	Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edilemedi		

MARMARADA EVLERİ		
Konum	MALTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	SATIROĞLU İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut; Dükkan	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Ağustos 2020 teslim	
Arsa Alanı (m ²)	11.050	
İnşaat Alanı (m ²)	40.020	
Bağımsız Birimler		
Konut	246	
Sosyal Tesis	Açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness, cafe, basketbol sahası, yürüyüş alanları, güneşlenme terası	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1 ve 3+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
2+1	108	605.200 ₺
3+1	119	640.800 ₺
3+1	127	623.000 ₺
3+1	127	667.500 ₺
3+1	127	685.300 ₺
3+1	130	667.500 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır. %1 varsayılan KDV oranı fiyatlardan düşülmüştür.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.280 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Proje 7 bloktan oluşmaktadır.	
Teslim Şekli	Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

NUVO DRAGOS		
Konum	MALTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	ÖZDERİCİ GYO	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2014-2018 yılında yaşam başladı	
Arsa Alanı (m ²)	44.000	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E.	
Bağımsız Birimler		
Konut	999	
Sosyal Tesis	Türk Hamamı, Spa merkezi, açık kapalı yüzme havuzu, toplantı salonları fitness salonu, sauna, yürüyüş parkurları, çocuk oyun alanları, futbol ve basketbol sahaları, tiyatro ve performan merkezi, sinema salonları,	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1 ve 3+1 ve dubleksler	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	66	660.000 ₺
1+1	70	750.000 ₺
2+1	106	1.000.000 ₺
2+1	154	1.700.000 ₺
3+1	156	1.400.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.Pazarlıklı fiyatlardır.Kdv dahil değildir.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	10.032 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	2 Eapta 4 bloktan inşa edilmiştir. Yaşamın başlamış olduğu için firma özelinde ödeme seçeneği bulunmamaktadır. Ödeme bir tek banka kredisi ve nakit şeklindedir. Yaşam alanlarının her metrekaresi fonksiyonel şekilde planlanan dairelerin bir başka önemli özelliği ise kat yüksekliklerinin 3.50 metre ile 3.15 metre arasında standartların üzerinde olmasıdır.	
Teslim Şekli	Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

ÖZET TABLO

	Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Rezidans / Konut Sayısı	Mağaza Sayısı	Rezidans / Konut			
					Daire Tipleri	Ort. Birim Fiyat (TL/m ²)	Not	Teslimat Özellikleri
1	NUVA DRAGOS	44.000	999		1+1, 2+1 ve 3+1 ve dubleksler	10.032 ₺	Satış ofisi	Dekorasyonlu ve ankastreli teslim
2	PLUSERA CITY	14.820	397	20	1+1,2+1 ve 3+1 ve 4+1	7.890 ₺	Satış ofisi	Dekorasyonlu ve ankastreli teslim 3+1 ler evv. Banyolu
3	ROSA MALTEPE	4.800	148		2+1, 3+1 ve 4+1	6.638 ₺	Satış ofisi	Dekorasyonlu ve ankastreli teslim
4	MESA CADDE	11.669	253	11.000 M2	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	9.855 ₺	Satış ofisi	Dekorasyonlu ve ankastreli teslim 3+1 ler evv. Banyolu
5	MARMAR ADA	11.050	246		1+1, 2+1 ve 3+1	5.280 ₺	Satış ofisi	Dekorasyonlu ve ankastreli teslim
6	YEŞİL MAVİ SURYAPI	21.800	268		1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	8.466 ₺	Satış ofisi	Dekorasyonlu ve ankastreli teslim 3+1 ler evv. Banyolu

*B.E.: Bilgi edinilemedi.

Yukarıda bilgileri verilen proje birim fiyatları, projelerin konum, daire – site özellikleri, manzara, inşaat seviyesi ve pazarlanan alan faktörleri bakımından değişiklik göstermektedir.

İncelenen projeler arasında Yeşilmavi, Mesa Cadde ve Pluseracity yeni projeler olup, henüz yaşamın başlamadığı görülmektedir. Diğer projelerde ise yaşam başlamış, ancak satış ofisi satışları halen devam etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu olan nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar ve ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projelerin konut ve rezidanslar dekorasyonlu, sabit mobilyalı ve ankastreli teslim edilmektedir. Yapılan görüşmelere göre satış esnasından ankastre markaları lanse edilmektedir.

İncelenen projelerin genelinde 3+1 daire tiplerin hepsinde ebeveyn odalarına banyo tasarlanmıştır.

İncelenen projelerde yer alan sosyal olanaklar birbirine benzer nitelikler göstermektedir. Geliştirilen projede sosyal olanaklarla ilgili olarak dikkat edilmesi gereken alanların çeşitliliğinden çok niteliği ve farklılığı ön plana çıkartılması gerekmektedir.

İncelenen projelerde konutların genel brüt alan üzerinden ortalama birim satış değerleri; **6.638 – 10.032,- TL/m²** arasında değişkenlik göstermektedir.

Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermekle birlikte ağırlıklı olarak 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde görülmektedir.

Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



Bölgede yer alan prestijli konut projeleri incelenmiş olup, konu taşınmazdaki konutların özellikleri ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile tercih edilebilirlik, prestijli olması ve konumuna göre uyumlaştırılarak ortalama m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ						
KRİTERLER	NUVA DRAGOS	PLUSERA CITY	ROSA MALTEPE	MESA CADDE	MARMAR ADA	YEŞİL MAVİ SURYAPI
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	10.032	7.890	6.638	9.855	5.280	8.466
SIFIR – 2. EL	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	-10%	10%	10%	-10%	10%	0%
TERCİH EDİLEBİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI	-5%	10%	10%	-5%	10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	8.527	9.469	7.966	8.377	5.808	8.466
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)	8.102					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda konut alanlarının ortalama birim m² bedeli **~8.100,-TL** olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen konut birimlerinin sahip olacağı farklı sosyal alanlar, kullanılacak malzemeler ve proje değerinin yüksek olması ve bunun yanında konumu, görünürlüğü gibi özellikleri ile birlikte **15646 ada 44 numaralı parselde inşaatı devam eden A ve B Bloklarda konumlu 316 adet konut nitelikli taşınmazın ortalama m² satış bedeli 8.100,-TL** olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda kullanılmıştır.

7.3.2.1.1 Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması sırasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında

- ✓ **Konutlar için:** alan faktörü (9 kademede), manzara faktörü (3 kademede), kat faktörü (6 kademede), yön faktörü (15 kademede), daire tipi faktörü (7 kademede) cephe sayısı faktörü (3 kademede) olmak üzere 5 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.
- ✓ **Dükkanlar için:** projede 1 adet dükkan bulunduğu için şerefiye çalışması yapılmamıştır.

Taşınmazların satışa esas birim değerleri, çevrede satışa konu olan konutların birim değerleri göz önüne alınarak tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların her birinin şerefiyeli değeri belirlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümlerin şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının düzenlenmesinde Maltepe Belediyesi İmar Arşivi'nden edinilen 15646 ada 44 parsele ait ruhsat ve mimari projesi baz alınmıştır.

Tarafımızca yapılan şerefiyelendirme çalışması neticesinde, **konutların** brüt alanı için birim baz satış değeri **8.100,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **konutların;**

- minimum birim satış fiyatı: **8.910,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **11.623,-TL/m²**

Konutlarda Şerefiyelendirme Faktörleri

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenerek ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Ham birim satış değeri bloklar ve daire tipleri bazında değişmemekte olup, toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir daire için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir.

Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dairelerin ortalama m² satış bedeli **8.100,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
DAİRE	8.100

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan dairelerin büyük m² alanlı dairelere göre daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. Konu dairelerin alan çeşitliliğinin yoğun olduğu aralıklarda puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
200 üstü	0,0%
181-200	2,0%
161-180	4,0%
141-160	5,0%
121-140	6,0%
101-120	7,0%
81-100	8,0%
61-80	9,0%
0-60	10,0%

Kat Faktörü

Bu kriter, ışıktan faydalanma, manzara hâkimiyeti ve çevresel etkilere maruziyet yönünden katların yüksekliği arttıkça, şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörüsüne dayanmaktadır. Projedeki A Blok Zemin + 22 kat, B Blok Zemin + 12 olup üst katlara çıktıkça değer artacağı düşünülerek puanlanmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT	PUAN
2B-1B-Z	0,0%
1-5	3,0%
6-10	6,0%
11-15	9,0%
16-20	12,0%
20 ÜSTÜ	15,0%

Yön Faktörü

Yön kriterinde belirleyici faktör, konutların güneş alabilme ve iklim koşullarından etkilenme kabiliyeti olarak düşünülmüştür. Yön kriterinde dikkat edilen husus; dairelerde önemli yaşam alanı olan salonların hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu, dairelerde ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple güney ve doğu yönüne bakan konutlar yüksek şerefiyeli, kuzey yönüne bakan konutlar ise düşük şerefiyeli olarak kabul edilmiştir. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YÖN	PUAN
B	2,0%
KD	2,0%
D	3,0%
GB	3,0%
K-B	3,0%
KB-KD	3,5%
KB-GB	4,5%
B-GB	5,0%
KD-GD	5,5%
B-K-D	6,0%
G-B	6,0%
KB-KD-GB	6,5%
GB-GD	6,5%
KD-GD-GB	8,5%
D-G-B	9,0%

Manzara Faktörü

Değerlemeye konu olan projenin bulunduğu konum itibarıyla denize yakınlığı önemli bir kriter oluşturmakta olup zemin kat ve üzerinde 'Marmara Denizi Manzara'sının hiç kapanmayacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle manzara kriterinde belirleyici faktör, site içerisine bakan dairelerin 'Deniz Manzaralı', denize yönelmesinden dolayı 'Kısmi Deniz Manzaralı' ve çevre mahallelere bakan ve alt katlarda olan dairelerin 'Şehir Manzaralı'olacağı kabul edilmiştir. Buna göre şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

MANZARA	PUAN
ŞEHİR	0,0%
KİSMİ DENİZ	5,0%
DENİZ	10,0%

Daire Tipi Faktörü

Daire tiplerinde belirleyici faktör, arz-talep durumudur. Bölge genelinde yapılan incelemelerde, 2+1 tip ofislerin 3+1 tip dairelere göre daha tercih edilebilir olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu dairelere göre dublekslerde dahil edilerek 7 kademede sıralama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DAİRE TİPİ	PUAN
5+2	5,0%
4+2	5,0%
4+1	4,0%
3+1	3,0%
2+1	2,0%
1+1	0,0%

15646 ada, 44 parselde konumlu **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin (99/100) mülkiyetinde olan 316 adet** "Daire" nitelikli ünitenin tamamlanarak satılması halindeki toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Ayrıca taşınmazların ayrı ayrı şerefiyeli değerini gösterir tablolar rapor ekinde sunulmuştur.

	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	327.540.700	10.194
VAKIF GYO Hissesi	324.265.293	-
MİNİMUM	421.400	8.910
MAKSİMUM	3.997.600	11.623

Değerleme konusu 316 adet "Konut" nitelikli ünitenin

- ✓ **Tamamlanarak satılması halinde**
 - **Toplam piyasa değeri 327.540.700,-TL**
 - **Vakıf GYO hissesine (99/100) göre piyasa değeri 324.265.293,-TL**
- ✓ Minimum daire fiyatı **421.400,-TL**
- ✓ Maksimum daire fiyatı **3.997.600,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış bedeli ise **~10.194, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

7.3.2.2 Dükkan Emsalleri

Konu projenin konumlanmış olduğu Zümrütevler bölgesinde yer alan satışa konu dükkanlar incelenmiş olup, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Zümrütevler Mahallesi'nde Nish Adaların altında yer alan kurumsal kiracılı, 151 m ² brüt alanlı dükkan 2.400.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %15 Pazarlık payı bulunmaktadır. 6 sene kontratlı aylık 10.500 TL kira bedeli bulunmaktadır)	151	2.400.000	2.160.000	14.305
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Zümrütevler Mahallesi'nde Tülin Caddesi'nde, 4 yıllık yapıda, boş 80 m ² brüt alanlı dükkan 610.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	80	610.000	579.500	7.244
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Zümrütevler Mahallesi'nde Tülin Caddesi'nde, yeni yapıda, 70 m ² brüt alanlı dükkan 550.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	70	550.000	522.500	7.464
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Zümrütevler Mahallesi'nde Tülin Caddesi'nde, yeni yapıda, kiracılı 85 m ² 2 katlı olan brüt alanlı dükkan 750.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Aylık 4.000 TL kira bedeli bulunmaktadır)	85	750.000	712.500	8.382
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Zümrütevler Mahallesi'nde Tülin Caddesi'nde, yeni yapıda, kiracılı 742 m ² 2 katlı olan brüt alanlı dükkan 4.500.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Aylık 30.000 TL kira bedeli bulunmaktadır)	742	4.500.000	4.050.000	5.458
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Zümrütevler Mahallesi'nde Emek Caddesi'nde, yeni yapıda, iskanlı, kiracılı 160 m ² zemin, 140 m ² bodrumu olan brüt alanlı dükkan 1.250.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Pazarlık payı bulunmamaktadır. Aylık kirası 3.500TL)	207	1.250.000	1.250.000	6.048

*Depo alanları zemin kat alanlarının 1/3'ü olarak varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu mahalle ve yakın çevre bazında satılık dükkan emsalleri incelenmiştir. Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgenin caddelerin özelliklerine göre farklılıklar gösteren bir merkez olduğu,
- ✓ Yeni, natamam ve boş dükkanların sayısının az olduğu,
- ✓ Bölgede çoğunluğu eski uzun süreli kiracıların olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların m² satış bedellerinin 5.458,-TL/m² ile 14.305,-TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ *Konu taşınmaz gibi site içerisinde konumlu dükkanın kısıtlı olduğu,*
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazın Emek Caddesine cepheli site içerisinde yer alacak olması, site sakinlerinin yanında dışarıya da hizmet edecek olması,

aynı zamanda sosyal tesis gibi hizmet verecek olması vb bilgiler göz önünde bulundurularak m² satış bedelinin **12.000,-TL** olarak alınabileceği kanaati oluşmuştur.

Değerlemeye konu olan **15646 ada 44 numaralı parseldeki ticari birimin** m² satış bedeli **12.000,-TL**, eklenti kısmı için m² satış bedeli **6.000,-TL** olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda kullanılmıştır.

FONKSİYON	NET ALANLAR	BRÜT ALANLAR	EKLENTİ ALANI, m ²	BİRİM M ² DEĞERİ	EKLENTİ BİRİM M ² DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
DÜKKAN	124,02	131,16	49,92	12.000 ₺	6.000 ₺	1.873.440 ₺
VAKIF GYO HİSSESİ (99/100) DEĞERİ, TL						1.854.706 ₺

15646 ada, 44 parselde konumlu **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin (99/100) mülkiyetinde olan 1 adet "Dükkan"** nitelikli ünitenin tamamlanması halinde

- ✓ **Toplam piyasa satış değeri 1.873.440,-TL**
- ✓ **Vakıf GYO Hissesi 99/100) hissesi piyasa değeri ise 1.854.706,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

BLOK	FONKSİYON	*NET ALANLAR	*BRÜT ALANLAR	**SATILABİLİR BRÜT ALANLAR	***GENEL ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ORTALAMA BİRİM M ² DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
A BLOK	KONUT	16.517,87	18.803,24	24.940,74	21.148,00	40.132,00	10.328 ₺	194.192.200,00
	DÜKKAN	124,02	181,08	175,25			10.346 ₺	1.873.440 ₺
B BLOK	KONUT	11.829,54	13.327,23	17.629,36	14.402,00	27.729,00	10.006 ₺	133.354.900 ₺
TOPLAM		28.471 ₺	32.311,55	42.745,35	35.550,00	67.861,00	10.195 ₺	329.420.540 ₺
VAKIF GYO HİSSESİ (99/100) DEĞERİ, TL								326.126.335 ₺

*Net alan ve brüt alan tarafımızdan son tadilat projesinden ölçülmüş olup Müşteri şirketten temin edilen ve ruhsatta belirtilen alanlar ile örtüşmektedir.

**Satılabilir brüt alan bilgisi Müşteriden edinilmiştir.

***Genel ortak alan ve toplam inşaat alanı bilgileri güncel ruhsat üzerinden alınmıştır.

Sonuç olarak tadilat ruhsatına esas mimari projeye göre **15646 ada, 44 parsel** üzerinde konumlu olan **317 adet** konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümün satılması halindeki

- ✓ **Toplam piyasa satış değeri; 329.420.540,00,-TL**
- ✓ **Vakıf GYO hissesine (99/100) düşen piyasa satış değeri; ~326.126.335,-TL**

olarak takdir edilmiştir.

7.4 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller henüz inşa aşamasında olup, bu nedenle "Direkt Kapitalizasyon" çalışması yapılmamıştır.

7.5 Gayrimenkullerin En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Konu taşınmazlar temel olarak; konut ve dükkan fonksiyonlu olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olup, imar durumu ve amaca yönelik kullanım da göz önünde bulundurulduğunda mevcut yapının En Etkin Ve Verimli Kullanımı teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

7.6 Gayrimenkullerin Kira Değerinin Tespiti

Konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde tespit edildiği üzere inşaatının devam ediyor olması nedeni ile herhangi bir ticari getirisi söz konusu değildir. Bu doğrultuda mevcut tamamlanma seviyeleri haliyle herhangi bir kira getirisi bulunmadığından kira değeri takdir edilmemiştir.

7.7 Gayrimenkullerin Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bilgi amaçlı olarak taşınmazların mimari projeleri doğrultusunda tamamlanmaları halindeki bağımsız ünite değerleri hesaplanmış ve ekler bölümünde sunulmuştur.

7.8 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı tamamlanmamış olmasına rağmen mimari projesi ve projesine uygun yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımları kullanılarak piyasa satış değerleri hesaplanmış olup, çalışmada “Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların kat irtifakı kurulmamış olması ve projenin inşaa aşamasında olması nedenleri ile taşınmazın

✓ Tamamlanması halindeki toplam piyasa değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”

✓ Mevcut durum değerinin tespitinde ise “Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)” kullanılmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. 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 dâhilinde 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

USD’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “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:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, 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.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, mimari projede geliştirilmesi planlanan 317 adet ünitenin tamamlanarak satılması halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan 316 adet konut ve 1

adet dükkan nitelikli ünitenin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

ÖZET TABLO (TOPLAM)		
Kullanılan Yöntem	Tamamlanması Halinde	Mevcut %10 Tamamlanma Oranına Göre
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	329.420.540	-
Maliyet Yaklaşımı	285.699.500	121.326.800

ÖZET TABLO (Vakıf GYO Hissesi)		
Kullanılan Yöntem	Tamamlanması Halinde	Mevcut %10 Tamamlanma Oranına Göre
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	326.126.335	-
Maliyet Yaklaşımı	282.842.505	120.113.488

Sonuç olarak İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, G22-a-09-a-1-d Pafta, 15646 Ada, 44 parsel numaralı "Arsa" üzerinde geliştirilmekte olan projede yer alan 317 adet ünitenin;

- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına doğrultusunda **tamamlanarak satılması halinde**
 - Toplam piyasa satış değerinin 329.420.540,-TL
 - Vakıf GYO hissesi (99/100) piyasa satış değerinin 326.126.335,-TL
- ✓ Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda **%10 tamamlanma oranına göre**
 - Toplam piyasa satış değerinin 121.326.800,-TL
 - Vakıf GYO hissesi (99/100) piyasa satış değerinin 120.113.488,-TL

Olarak belirlenmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkuller ile İlgili Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller için yasal gereklere yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

- ✓ Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” Denilmekte olup, 15646 ada 44 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyeti Vakıf GYO’ya ait olan A ve B bloklardaki konut ve ticari alanların GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “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.” Denilmekte olup, 15646 ada 44 parselin takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” Denilmekte olup, kendi mülkiyetlerinde olan arsa üzerinde inşaatı devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği,
- ✓ Aynı maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Denilmekte olup, konu taşınmazlar için İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaatı başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınabileceği,

Belirlenmiştir.

8.6 Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Raporu’nun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, taşınmazların niteliği “arsa” olarak görünse dahi, taşınmazlar üzerinde yasal belgeleri doğrultusunda proje geliştirildiği görülmüştür. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

8.7 Gayrimenkuller Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde üst hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, G22-a-09-a-1-d Pafta, 15646 Ada, 44 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen konut ve dükkan kullanım fonksiyonlu olarak projelendirilmiş taşınmazlardır.

İşbu değerlendirme çalışmasında Maltepe İmar Arşivi'nde yer alan 09.06.2017 tarih ve 2017/621934 sayılı onaylı mimari projesi dikkate alınmıştır.

Mevcut durumda taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde A ve B Blok ana taşınmazların hafriyat aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Maltepe Belediyesi İmar Arşiv dosyasındaki evraklarından temin edilen bilgiye göre inşaatın tamamlanma oranı %10 kabul edilmiştir. Değerleme esnasında yapının tamamı için mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmamış olması ve inşaatın devam ediyor olması nedeni ile taşınmazın değer takdirinde "Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)" ve "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, mimari projede geliştirilmesi planlanan 317 adet ünitenin tamamlanarak satılması halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan 316 adet konut ve 1 adet dükkan nitelikli ünitenin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Sonuç olarak İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, G22-a-09-a-1-d Pafta, 15646 Ada, 44 parsel numaralı "Arsa" üzerinde geliştirilmekte olan projede yer alan 317 adet ünitenin;

- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına doğrultusunda **tamamlanarak satılması halinde**
 - **Toplam piyasa satış değerinin 329.420.540,-TL**
 - **Vakıf GYO hissesi (99/100) piyasa satış değerinin 326.126.335,-TL**
- ✓ Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda **%10 tamamlanma oranına göre**
 - **Toplam piyasa satış değerinin 121.326.800,-TL**
 - **Vakıf GYO hissesi (99/100) piyasa satış değerinin 120.113.488,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, G22-a-09-a-1-d Pafta, 15646 Ada, 44 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan konut ve dükkân kullanımlı projenin, yasal durumunun irdelenmesi, tamamlanması halinde ve mevcut durumuna göre pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Konu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmış, mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değer tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Analizi" kullanılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazların

- Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda **%10 tamamlanma oranına göre**
 - **Toplam;**
 - **KDV hariç** mevcut durum değeri **121.326.800,-TL**
 - **KDV Dahil** mevcut durum değeri **143.165.624,-TL**
 - **Vakıf GYO'nun (99/100) hissesine düşen;**
 - **KDV hariç** mevcut durum değeri **120.113.488,-TL**
 - **KDV Dahil** mevcut durum değeri **141.733.916,-TL**
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda **%100 tamamlanması halinde**
 - **Toplam;**
 - **KDV hariç** piyasa satış değeri **329.420.540,-TL**
 - **KDV dahil** piyasa satış değeri **388.716.237,-TL**
 - **Vakıf GYO'nun (99/100) hissesine düşen;**
 - **KDV hariç** piyasa satış değeri **326.126.335,-TL**
 - **KDV dahil** piyasa satış değeri **384.829.075,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU
Şehir Plancısı
SPK Lisans No: **407238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Bağımsız Ünitelerin Tamamlanması Halindeki Değerlerini Gösterir Tablo
2. Mahal Fotoğrafları
3. Mimari Projeye Ait Görseller
4. Yapı Ruhsatları
5. İmar Arşivi'nde Yer Alan Belgeler (Yapı Denetim, vb.)
6. Maltepe Belediyesi İmar Durum Yazısı
7. Takyidatlar
8. SPK Lisans Belgesi
9. Lisanslar
10. Özgeçmişler