

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ'NDE YER ALAN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.07.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	02.07.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	05.07.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.07.2021
<b>RAPOR NO</b>	EML-2107005
<b>KULLANIM AMACI</b>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ'NDE 16771 ADA 1 PARSEL, 16772 ADA 1 PARSEL, 16773 ADA 2 PARSELDE YER ALAN NİDAPARK KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ÇINAR MAHALLESİ KADİR HAS CADDESİ, YEŞİLTEPE SOKAK, YILDIRAY SOKAK VE E-5 (D100) YAN YOLA CEPHE NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ MALTEPE/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - 4 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Nidapark Küçükyalı projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan ve müşteri tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Nidapark Küçükyalı projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait hissenin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan ve müşteri tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2107005 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-2007056	EML-2008068	EML-2011060
<b>Rapor Tarihi</b>	17.07.2020	26.10.2020	29.12.2020
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Metin EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Metin EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	1.380.534.000	1.457.957.000	1.457.957.000

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.07.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ, ADA: 16771 PARSEL:1, ADA: 16772 PARSEL:1, ADA: 16773 PARSEL:2, PARSELLERİN ALANI: 67.317,05 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, 16771 ADA 1 PARSEL VASFI: ARSA,A1 BLOK 30 KATLI, A2 BLOK 28 KATLI, A3 BLOK 26 KATLI BETONARME APARTMAN VE KAFETARYA BLOK 5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİMALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 16772 ADA 2-3 PARSELLER MALİK: MALİYE HAZİNESİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	16771 ADA 1 PARSEL TAKS:0,25 E:1.80 YENÇOK=91m-119m 16772 ADA 1 PARSEL TAKS:0,50 E:1.80 YENÇOK=88m-118m 16773 ADA 2 PARSEL TAKS:0,50 E:1.80 YENÇOK=86m-115m OLMAK ÜZERE TAMAMI TİCARET + KONUT ALANI 16772 ADA 2 PARSEL: İBADET ALANI (CAMİ) 16772 ADA 3 PARSEL: İLKOKUL ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.



DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.833.513.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	834.948.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.919.364.951,07 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.527.000.300 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları (16771 ada 1 parsel)

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	MALTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇINAR
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	16771
Parsel No	:	1
Alanı (m <sup>2</sup> )	:	17368,83
Vasfı	:	ARSA,A1 BLOK 30 KATLI, A2 BLOK 28 KATLI, A3 BLOK 26 KATLI BETONARME APARTMAN VE KAFETARYA BLOK 5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	31072
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	26.10.2020

*Parsel üzerinde A1,A2,A3,Kafeterya Bloklarda Kat Mülkiyetine geçilmiş olup, A4 blok kat irtifaklıdır. Bağımsız Bölümlere İlişkin Mülkiyet Bilgileri Eklerde Verilmiştir.*

**Tapu Kayıtları (16772 ada 1 parsel)**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : MALTEPE  
Bucağı :  
Mahallesi : ÇINAR  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 16772  
Parsel No : 1  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 34985,90  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 22171  
Cilt No : 8  
Sayfa No : 792  
Tapu Tarihi : 06.09.2019

**Tapu Kayıtları (16773 ada 2 parsel)**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : MALTEPE  
Bucağı :  
Mahallesi : ÇINAR  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 16773  
Parsel No : 2  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 14961,76  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 22171  
Cilt No : 8  
Sayfa No : 796  
Tapu Tarihi : 06.09.2019

**Tapu Kayıtları (16772 ada 2 parsel)**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : MALTEPE  
Bucağı :  
Mahallesi : ÇINAR  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 16772  
Parsel No : 2  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 3535,09  
Vasfı : ARSA CAMİ  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL  
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ  
Yevmiye No : 22171  
Cilt No : 8  
Sayfa No : 793  
Tapu Tarihi : 06.09.2019

**Tapu Kayıtları (16772 ada 3 parsel)**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : MALTEPE  
Bucağı :  
Mahallesi : ÇINAR  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 16772  
Parsel No : 3  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 5776,96  
Vasfı : ARSA İLK ÖĞRETİM ALANI  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL  
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ  
Yevmiye No : 22171  
Cilt No : 8  
Sayfa No : 794  
Tapu Tarihi : 06.09.2019

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.05.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### 16771 ada 1 parsel üzerinde;

#### Beyanlar;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 22/08/2016 - 21157
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır )
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı ) 05/03/2018 – 5261
- KM'ne çevrilmiştir. (29.01.2021-2873)
- Diğer (Konusu=02.01.2018 tarihli İstanbul ili Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775ve 15896 adalarmuhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notlarının A.Genel Hükümler başlıklı 8.Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m2 emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parselde transfer edilmiştir. (01.04.2021-10683)

#### Şerh;

- 0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 853,45M2 trafo merkez ve kablo geçiş yeri ) 12/12/2019 / 34337

### 16772 ada 1 parsel üzerinde;

#### Beyanlar;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 22/08/2016 - 21157
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır )
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı ) 05/03/2018 – 5261
- Diğer (Konusu=02.01.2018 tarihli İstanbul ili Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notlarının A.Genel Hükümler başlıklı 8.Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m2 emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parselde transfer edilmiştir. (01.04.2021-10683)

#### İrtifak Hakkı:

- H:137 parselden daimi mürur hakkı vardır.

#### Şerh;

- 0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 809,67 M2 trafo merkez ve kablo geçiş yeri ) 12/12/2019 / 34340
- İhtiyati tedbir: Gaziosmanpaşa 4. Aile Mahkemesinin 05.03.2021 tarih 2021/313 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Kadıköy 1. Noterliği 29/01/2021 tarih 02486 yevmiye numaralı Dilan Özmen in Hissesine) (08.03.2021/7149)

**16773 ada 2 parsel üzerinde;**

**Beyanlar;**

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 06/06/2016 - 15257

**Şerh;**

- 0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 809,67 M2 trafo merkez ve kablo geçiş yeri )  
12/12/2019 / 34340

**16772 ada 2 parsel üzerinde;**

**Beyanlar;**

- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır )

- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı ) 05/03/2018 – 5261

**16772 ada 3 parsel üzerinde;**

**Beyanlar;**

- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır )

- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı ) 05/03/2018 – 5261

*(Genel bir tanım olarak başkasının arazisinden geçmeye ya da bir kişinin taşınmazına ulaşabilmesi için, başkasına ait bir taşınmaz üzerindeki yoldan faydalanma hakkına geçiş hakkı adı verilir.Söz konusu mürur hakkının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.*

*6306 Sayılı kanun ile ilgili beyanlar parseller üzerindeki eski ve yıkılmış durumda olan yapılara ilişkin olup ayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje ve bina olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.*

*"İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı yazısına istinaden imar iptali vardır" beyanı söz konusu parsellere ait TOKİ tarafından hazırlanan 18.04.2016 tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlara ait olup değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan 02.01.2018 tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar onaylanarak yürürlüğe girmiş olup, söz konusu beyanların hükmünü yitirdiği, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.*



*Tebliğin 22-1-j maddesinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. 16772 ada 1 parsel üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh 08.03.2021 tarih 7149 yevmiye ile Dilan Özmen in Hissesi üzerine konmuş olup, hali hazırda parsel üzerinde kat irtifakı kurulmadığı için mülkiyet sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olarak görünmektedir. Satış vaadi sözleşmesi ile satılan bağımsız bölümler kat irtifakının kurulması sonrası maliklerinin mülkiyetine geçecek olup, ihtiyadi tedbir şerhinin de Dilan ÖZMEN'e ait bağımsız bölüm üzerine geçeceği belirtilmiştir. İlgili şerhin Emlak Konut GYO A.Ş. nin tasarrufunu kısıtlamayacağı kanaatine varılmış olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.*

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde;

16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parsel, TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyetindeyken 25.11.2016 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına satış işleminden tescil edilmiştir. 19.04.2018 tarihinde parselden kamuya bedelsiz terk yapılmış ve Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. 16771 ada 1 parselde 26.10.2020 tarihinde kat irtifakı kurulmuş olup, A1,A2,A3,Kafeterya Bloklarda 29.01.2021 tarihinde Kat Mülkiyetine geçilmiştir.

16773 ada 2 parsel 21.10.2016 tarihinde imar uygulaması sonucunda oluşmuş ve TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) adına tescil edilmiştir. Taşınmaz TOKİ mülkiyetindeyken 25.11.2016 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevk/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi ile 06.09.2019 tarih ve 22171 yevmiye ile taşınmazların tamamında işlem yapılmıştır.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Maltepe Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre;

Değerlemeye konu parseller, 1/1000 ölçekli, 26/02/2007-21/05/2008-30/10/2008-08/10/2010-16/06/2012-15/11/2013-13/09/2013-16/02/2016-21/11/2018 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18/04/2016-02/01/2018 tasdik tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almakta olup,

16771 Ada 1 Parsel Taks:0,25 E:1.80 Yençok=91m-119m

16772 Ada 1 Parsel Taks:0,50 E:1.80 Yençok=88m-118m

16773 Ada 2 Parsel Taks:0,50 E:1.80 Yençok=86m-115m Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

16772 Ada 2 parsel Dini Tesis Alanı, 16772 ada 3 parsel İlk Öğretim Tesis Alanında kalmaktadır.

Plan değişikliğine ilişkin plan notunda belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

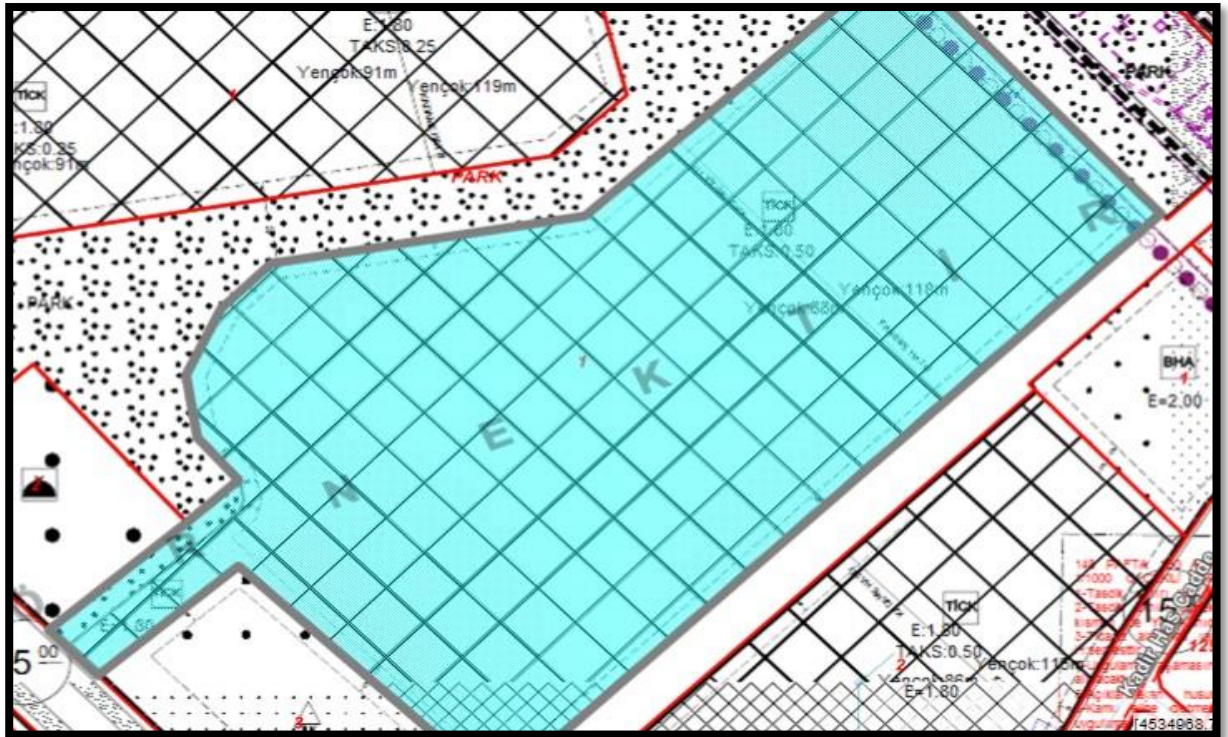
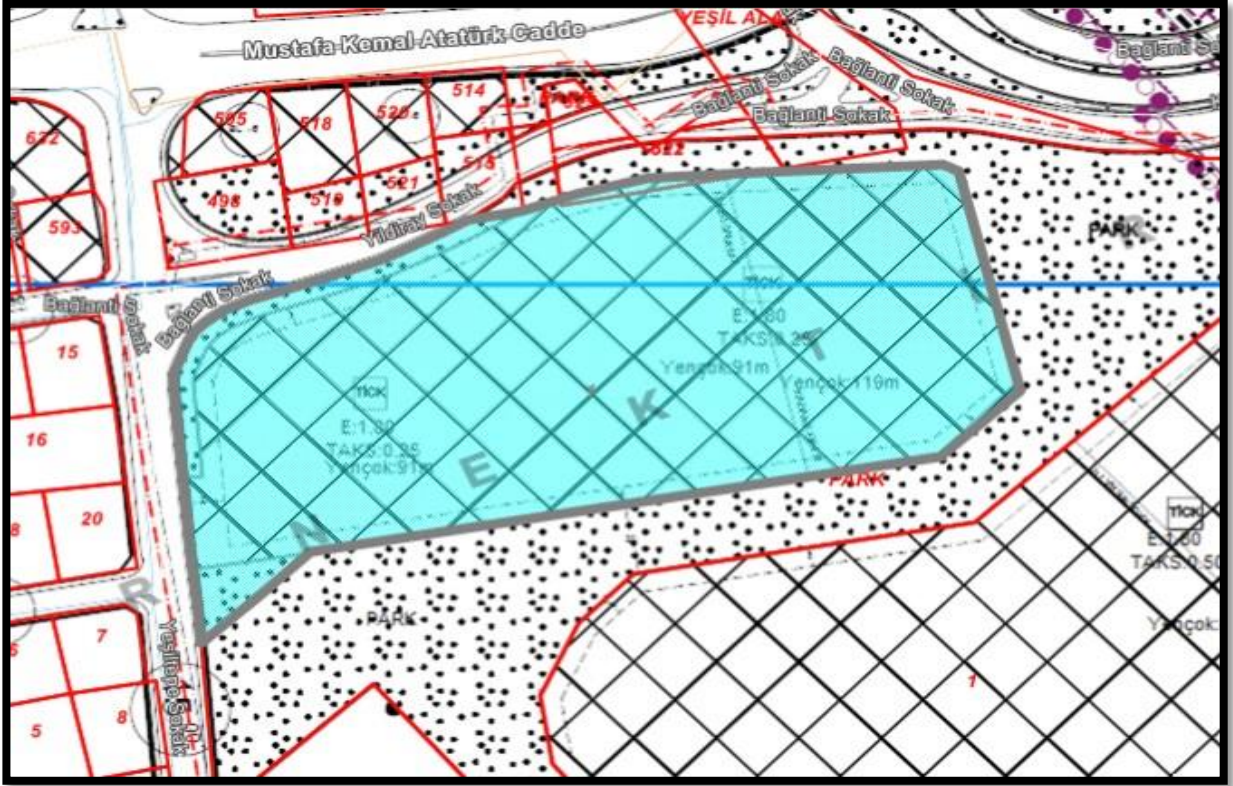
İ.B.B.Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ ve İGDAŞ'tan kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

Yürürlükte olan 02.01.2018 tarihli plana, İstanbul 12.İdare Mahkemesi'nde 02.07.2018 tarih, 2018/157 dosya no ile Mimarlar Odası tarafından açılmış plan iptali ve yürütmenin durdurulması davası, İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nde 02.07.2018 tarih 2018/586 esas no ve 2018/158 dosya no ile Mimarlar Odası tarafından açılmış plan iptali ve yürütmenin durdurulması davası, İstanbul 10 İdare Mahkemesi'nde 25.05.2018 tarih ve 2018/1075 esas no'lu çeşitli şahıslar tarafından açılmış plan iptali ve yürütmenin durdurulması davası açılmıştır. İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/365 esas sayılı ve İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/586 esas sayılı dosyalarında yargılama devam etmekte olup, her iki dosyada da davacıların yürütmeyi durdurma talebinin reddedildiği bilgisi edinilmiştir. 10. İdare Mahkemesi 2018/1075 esas sayılı dosyası ise İstanbul 12.İdare Mahkemesi'nin 2018/586 esas sayılı dosyası ile birleştirilerek kapatılmıştır.

İstanbul ili, Maltepe ilçesi Küçükyalı Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 adalar ile tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tarafımıza iletilen güncel imar durumu yazısında; Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali ilgili davaların bulunduğu, davaların reddine kararının İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere verildiği bildirilmiş olup, Hukuk İşleri görüşüne göre kararın kesinleşmesi durumunda uygulama yapılabileceği hususu belirtilmiştir.

\*Daha önce Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunan 16773 ada 1 parselde kayıtlı (385469000/400499000) 3.854,69 hissesi 18.04.2016 ve 33726 yevmiye ile Maltepe Belediyesi'ne devredilmiştir. (Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleleri 1396 ada 2 ve 3 parseller 2775 ada 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlar ilişkin 1/1000 uygulama imar planı değişikliği plan notları genel hükümleri başlıklı A maddesi 3. fıkrası hükmünce imar hakları İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda kullanıldığından Maltepe Belediyesi'ne devredilmiştir. Bu nedenle 16773 ada 1 parselin 3.854,69 m<sup>2</sup>'lik hissesine denk gelen inşaat hakkının sağladığı fayda 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 2 parselin inşaat haklarında kullanılmıştır.









### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerlemeye konu parseller: 1/1000 ölçekli, 26/02/2007-21/05/2008-30/10/2008-08/10/2010-16/06/2012-15/11/2013-13/09/2013-16/02/2016-21/11/2018 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18/04/2016-02/01/2018 tasdik tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Maltepe Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

YENİ YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ													
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ZEMİN ALTI KAT	ZEMİN ÜSTÜ KAT	TOP. KAT SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
16771 ADA 1 PARSEL	A01	29.12.2016	12-11	MESKEN	116	VA	4	26	30	15.359,94		8.254,27	23.614,21
	A02			MESKEN	94	VA	4	24	28	11.972,53		6.888,30	18.860,83
	A03			MESKEN	86	VA	4	22	26	10.955,99		6.608,52	17.564,51
	A04			OFİS/İŞYERİ	168	VA	4	31	35	22.516,54		21.786,55	44.303,09
	KAFETERYA			OFİS/İŞYERİ	1	IIIB	4	1	5		30,11	50.002,96	50.033,07
16772 ADA 1 PARSEL	B01	29.12.2016	12-13	MESKEN	106	VA	5	22	27	14.112,76		7.197,14	21.309,90
	B02			MESKEN	86	VA	5	20	25	10.997,59		5.995,52	16.993,11
	B03			MESKEN	74	VA	5	17	22	8.750,74		5.540,37	14.291,11
	B04			MESKEN	62	IVC	5	14	19	7.301,18		5.104,47	12.405,65
	B05			MESKEN	207	VA	4	24	28	12.434,13		9.628,16	24.997,28
				OFİS/İŞYERİ	5						2.934,99		
	B06			OFİS/İŞYERİ	15	IIIB	4		4		1.488,29	52.991,23	54.479,52
	B07			OFİS/İŞYERİ	2	IIIB	4	1	5		654,68	421,52	1.076,20
	B08			OFİS/İŞYERİ	6	IIIB	4		4		550,05	720,29	1.270,34
	B09			OFİS/İŞYERİ	16	IIIB	9	1	10		3.322,44	69.024,16	72.346,60
	B10			OFİS/İŞYERİ	237	VA	9	39	48		31.522,37	34.620,71	66.143,08
B11	OFİS/İŞYERİ	237	VA	9	39	48		31.978,93	34.597,43	66.576,36			
16773 ADA 2 PARSEL	C01	29.12.2016	12-12	MESKEN	129	VA	6	16	22	8.346,15		9.114,04	17.941,13
				OFİS/İŞYERİ	4						480,94		
	C02			MESKEN	200	VA	6	25	31	12.985,14		11.035,41	24.791,64
				OFİS/İŞYERİ	7						771,09		
				OFİS/İŞYERİ	160					VA	6	28	34
C04	OFİS/İŞYERİ	5	IIIB	6		6		2.280,63	53.147,12	55.427,75			
C05	OFİS/İŞYERİ	2	IIIB	6	1	7		654,68	421,52	1.076,20			
<b>TOPLAM</b>					2025					135.732,69	98.035,12	415.754,79	649.522,60

TADİLAT RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (27.12.2018)													
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ZEMİN ALTI KAT	ZEMİN ÜSTÜ KAT	TOP. KAT SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
16771 ADA 1 PARSEL	A01	27.12.2018	5-35	MESKEN	116	VA	4	26	30	15.442,17		8.344,95	23.787,12
	A02			MESKEN	94	VA	4	24	28	12.038,07		6.961,14	18.999,21
	A03			MESKEN	86	VA	4	22	26	11.021,53		6.681,36	17.702,89
	A04			OFİS/İŞYERİ	164	VA	4	29	33		21.709,59	19.715,87	41.425,46
	KAFETERYA			OFİS/İŞYERİ	1	IIIB	4	1	5		58,33	49.970,55	50.028,88
16772 ADA 1 PARSEL	B01	27.12.2018	5-37	MESKEN	106	VA	5	22	27	14.194,99		7.287,82	21.482,81
	B02			MESKEN	86	VA	5	20	25	11.063,13		6.068,38	17.131,51
	B03			MESKEN	74	VA	5	17	22	8.816,34		5.618,82	14.435,16
	B04			MESKEN	62	IVC	5	14	19	7.366,78		5.182,91	12.549,69
	B05			MESKEN	212	VA	4	24	28	12.682,59	2.876,44	9.677,24	25.236,27
				OFİS/İŞYERİ	18								
	B06			OFİS/İŞYERİ	15	IIIB	4		4		1.488,29	52.357,71	53.846,00
	B07			OFİS/İŞYERİ	2	IIIB	4	1	5		654,68	421,52	1.076,20
	B08			OFİS/İŞYERİ	6	IIIB	4		4		550,05	720,29	1.270,34
	B09			OFİS/İŞYERİ	16	IIIB	6	1	7		3.322,44	41.354,54	44.676,98
	B10			OFİS/İŞYERİ	189	VA	6	29	35		26.748,34	24.824,92	51.573,26
B11	OFİS/İŞYERİ	194	VA	6	29	35		27.101,09	24.941,87	52.042,96			
16773 ADA 2 PARSEL	C01	27.12.2018	5-36	MESKEN	129	VA	6	16	22	8.361,99	480,94	9.834,60	18.677,53
				OFİS/İŞYERİ	4								
	C02			MESKEN	200	VA	6	25	31	13.000,98	771,09	12.126,80	25.898,87
				OFİS/İŞYERİ	7								
	C03			OFİS/İŞYERİ	168	VA	5	28	33		22.166,31	21.096,87	43.263,18
	C04			OFİS/İŞYERİ	5	IIIB	5		5		2.277,63	46.056,67	48.334,30
C05	OFİS/İŞYERİ	2	IIIB	5	1	6		654,68	421,52	1.076,20			
<b>TOPLAM</b>					1956					113.988,57	110.859,90	359.666,35	584.514,82

TADİLAT RUHSAT 25.12.2019 BELGESİ BİLGİLERİ													
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ZEMİN ALTI KAT	ZEMİN ÜSTÜ KAT	TOP. KAT SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
16772 ADA 1 PARSEL	B01	25.12.2019	3-40	MESKEN	111	VA	5	22	27	15.122,80		7.262,10	22.384,90
	B02			MESKEN	91	VA	5	22	27	11.875,55		6.007,85	17.883,40
	B03			MESKEN	78	VA	5	19	24	9.537,77		5.661,29	15.199,06
	B04			MESKEN	66	VA	5	16	21	8.088,21		5.225,38	13.313,59
	B05			MESKEN	218	VA	4	26	30	13.648,97	2.650,07	9.509,96	25.809,00
				OFİS/İŞYERİ	45								
	B06			MESKEN	14	IVA	4	2	6	2.280,04	1.255,56	53.399,85	56.935,45
				OFİS/İŞYERİ	27								
B07	OFİS/İŞYERİ	3	IVA	4	1	5		663,29	428,77	1.092,06			
B08	MESKEN	6	IVA	4	2	6	988,98	550,05	898,15	2.437,18			
OFİS/İŞYERİ	6												
16773 ADA 2 PARSEL	C04	25.12.2019	3-39	OFİS/İŞYERİ	12	IVA	5		5	1.839,59	46.462,53	48.302,12	
	C05			OFİS/İŞYERİ	3	IVA	5	1	6	663,29	428,77	1.092,06	
<b>TOPLAM</b>					680					61.542,32	7.621,85	135.284,65	204.448,82

TADİLAT RUHSAT 20.02.2020 BELGESİ BİLGİLERİ													
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ZEMİN ALTI KAT	ZEMİN ÜSTÜ KAT	TOP. KAT SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
16772 ADA 1 PARSEL	B01	24.02.2020	1-30	MESKEN	113	VA	5	24	29	15.119,58		7.265,32	22.384,90
	B06	20.02.2020	1-27	MESKEN	19	IVA	4	2	6	2.422,50	1.255,56	53.257,39	56.935,45
				OFİS/İŞYERİ	27								
	B08	20.02.2020	1-26	MESKEN	11	IVA	4	2	6	1.100,00	1.255,56	898,15	2.437,18
OFİS/İŞYERİ				6									

ŞUBAT 2021 RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ													
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ZEMİN ALTI KAT	ZEMİN ÜSTÜ KAT	TOP. KAT SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
16773/2	C1	02.02.2021	2021/1-28	MESKEN	131	VA	6	16	22	8.539,78		9.751,87	19.330,86
				OFİS/İŞYERİ	8								
16773/2	C2	02.02.2021	2021/1-28	MESKEN	202	VA	6	25	31	13.178,77	1.381,76	12.702,66	27.263,19
				OFİS/İŞYERİ	15								
16773/2	C5	02.02.2021	2021/1-28	OFİS/İŞYERİ	10	IVA	5	1	6		705,29	521,66	1.226,95
16771/1	B5	02.02.2021	2021/1-29	MESKEN	218	VA	4	26	30	13.648,97		9.497,55	26.139,05
				OFİS/İŞYERİ	52								
16771/1	B6	02.02.2021	2021/1-29	MESKEN	19	IVA	4	2	6	2.574,64		50.548,05	55.545,21
				OFİS/İŞYERİ	43								
16771/1	B7	02.02.2021	2021/1-29	OFİS/İŞYERİ	11	IVA	4	A	5		711,29	523,24	1.234,53
16771/1	B8	02.02.2021	2021/1-29	MESKEN	11	IVA	4	2	6	1.123,53		1.389,36	3.307,60
				OFİS/İŞYERİ	11								

NİHAİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ				
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	YAPI SINIFI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI (M2)
16771 ADA 1 PARSEL	A01	VA	116	23.787,12
	A02	VA	94	18.999,21
	A03	VA	86	17.702,89
	A04	VA	170	41.840,87
	A05	IIB	1	36,00
	KAFETERYA	IIIB	1	50.028,88
16772 ADA 1 PARSEL	B01	VA	113	22.384,90
	B02	VA	91	17.883,40
	B03	VA	78	15.199,06
	B04	IVC	66	13.313,59
	B05	VA	218	26.139,05
			52	
	B06	IIIB	62	55.545,21
	B07	IIIB	11	1.234,53
	B08	IIIB	22	3.307,60
	B09	IIIB	51	57.320,94
	B10	VA	254	57.021,91
B11	VA	258	57.491,61	
16773 ADA 2 PARSEL	C01	VA	131	19.330,86
			8	
	C02	VA	202	27.263,19
			15	
	C03	VA	168	43.263,18
C04	IIIB	12	48.302,12	
C05	IIIB	10	1.226,95	
<b>TOPLAM</b>			<b>2290</b>	<b>618.623,07</b>

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ													
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ZEMİN ALTI KAT	ZEMİN ÜSTÜ KAT	TOP. KAT SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
16771 ADA 1 PARSEL	A1	18.11.2020	2020/5-5	MESKEN	116	VA	4	26	30	15.442,17		8.344,95	23.787,12
	A2		2020/5-6	MESKEN	94	VA	4	24	28	12.038,07		6.961,14	18.999,21
	A3		2020/5-7	MESKEN	86	VA	4	22	26	11.021,53		6.681,36	17.702,89
	KAFETERYA		2020/5-8	OFİS/İŞYERİ	1	IIIB	4	1	5		13,24	50.015,64	50.028,88
<b>TOPLAM</b>					<b>297</b>					<b>38.501,77</b>	<b>13,24</b>	<b>72.003,09</b>	<b>110.518,10</b>

### **2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

A1,A3,A3 ve kafeterya blok inşaatları tamamlandığı görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %55,44 olarak belirlenmiştir.

### **2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri;  
16771 Ada 1 Parsel; Dost Yapı Denetim Ltd. Şti. - Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi, No:39/4 Üsküdar/İstanbul  
16772 Ada 1 Parsel; Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti. - Tantavi Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:3/8 Ümraniye/İstanbul  
16773 Ada 2 Parsel; Elit Yapı Denetim A.Ş. - Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi, No:39/1 Üsküdar/İstanbul  
tarafından yapılmıştır.

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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

### **2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar inşaat halinde olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



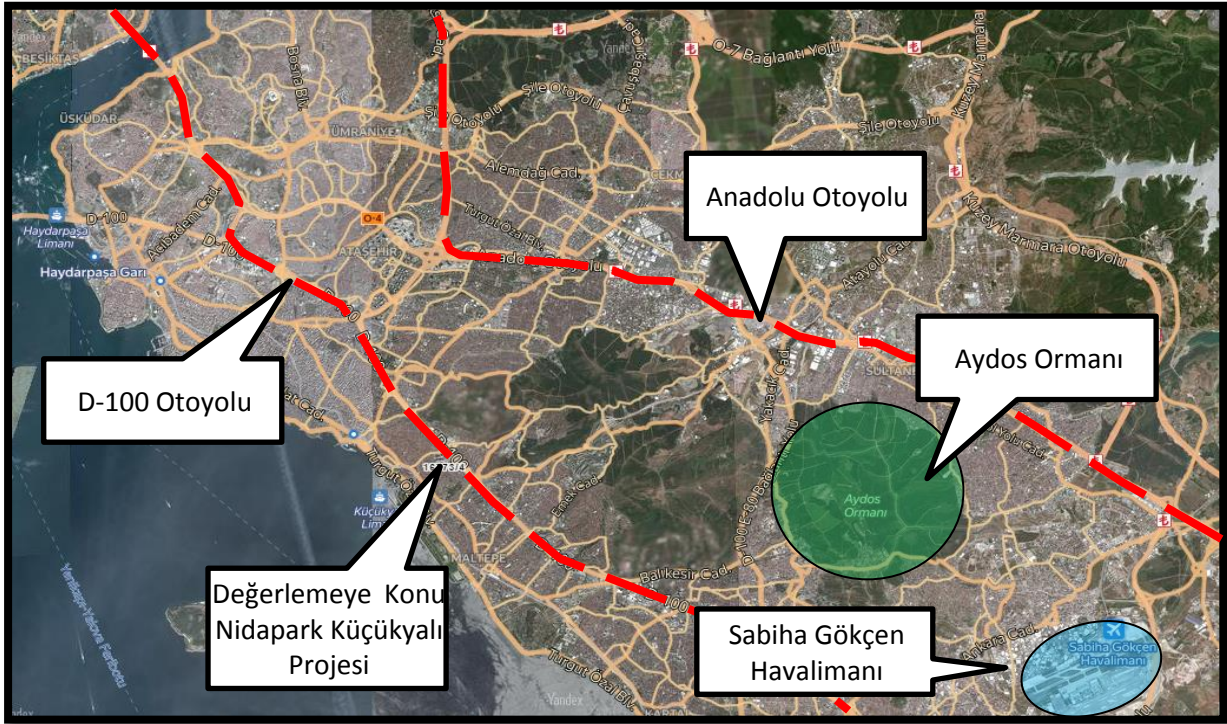
### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 nolu parsel, 16772 ada 1 nolu parsel ve 16773 ada 2 nolu parsel de yer alan toplam 67.316,49 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Nidapark Küçükyalı projesidir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların yakın çevresinde fiziksel yaşı yüksek konut amaçlı kullanılan 5-6 katlı binalar ile, D-100 otoyolunu yakın çevresinde ticari kullanımlı binalar yer almaktadır. Hilltown AVM, Küçükyalı Askeri Lojmanları, İdealtepe 50. Yıl Parkı Korusu, Özel İbni Sina Tıp Merkezi, Küçükyalı Rezan Has Anadolu Lisesi, Kadir Has Anadolu Lisesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İdealtepe Kadriye Hatun Camii, Hasan Şadoğlu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Güzide Yılmaz İlkokulu taşınmazın yakın çevresinde yer almaktadır.



#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmaza ulaşım Avrupa Yakası'nda 15 Temmuz Şehitler Köprüsü üzerinde D-100 otoyolu aracılığıyla sırasıyla D-100 yanyol, Rifki Tongsir Caddesi ve Kadir Has Caddesi aracılığıyla; toplu taşıma araçlarıyla erişim ise Kadıköy-Kartal metrosunun Küçükyalı durağı, Marmaray Metro Hattının Küçükyalı Durağı ya da D-100 Otoyolu, Bağdat Caddesi ve Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçen otobüsler ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Bağdat Caddesi'ne 500 metre uzaklıkta yer almaktadır.











### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup, 16771 ada 1 parsel 17.368,83 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, kısmen dikdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 6 adet (A01, A02, A03, A04, A05 ve Kafeterya) blok bulunmaktadır. A01 blok konut bloğu olup, 116 adet ünite, A02 blok konut bloğu olup, 94 adet ünite, A03 blok konut bloğu olup, 86 adet ünite, A04 blok ofis bloğu olup, 170 adet ünite, A05 blok ticari birim olup 1 ünite yer almaktadır. Parsel üzerinde 1 adet kafeterya bloğuda mevcuttur.

16772 ada 1 parsel 34.985,90 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 11 adet (B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10 ve B11) blok bulunmaktadır. B01 blok konut bloğu olup, 113 adet ünite, B02 blok konut bloğu olup, 91 adet ünite, B03 blok konut bloğu olup, 78 adet ünite, B04 blok konut bloğu olup, 66 adet ünite yer almaktadır. B05 blokta 218 adet mesken ve 52 adet ofis/işyeri bulunmaktadır. B06 blokta 43 adet mesken ve 19 adet ofis/işyeri, B07 blokta 11 adet ofis/işyeri, B08 blokta 11 adet mesken ve 11 adet ofis/işyeri, B09 blokta 51 adet ofis/işyeri, B10 blokta 254 adet mesken/ofis/işyeri ve B11 blokta 258 adet mesken/ofis/işyeri ünitesi bulunmaktadır.

16773 ada 2 parsel 14.961,76 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, dikdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 5 adet (C01, C02, C03, C04 ve C05) blok bulunmaktadır. C01 blokta 131 adet mesken ve 8 adet ofis/işyeri, C02 blokta 202 adet mesken ve 15 adet ofis/işyeri, C03 blokta 168 adet ofis/işyeri, C04 blokta 12 adet ofis/işyeri ve C05 blokta 10 adet ofis/işyeri ünitesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi tadilat ruhsatına göre toplamda 2289 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı tadilat ruhsatına göre 628.202,06 m<sup>2</sup> dir.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklar kaba inşaatlar devam etmekte olup, bazı bloklarda dış cephe çalışmalarını yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesinin bütün bloklar için ortalama %55,44 olduğu bilgisi alınmıştır.

16672 ada 2 ve 3 parseller düzgün geometriye sahip olup, parseller için alınmış herhangi bir ruhsat vb. bulunmamaktadır.

#### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için ruhsatlar alınmış olup inşaat devam etmektedir. Mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerektirecek bir durum hali hazırda bulunmamaktadır.





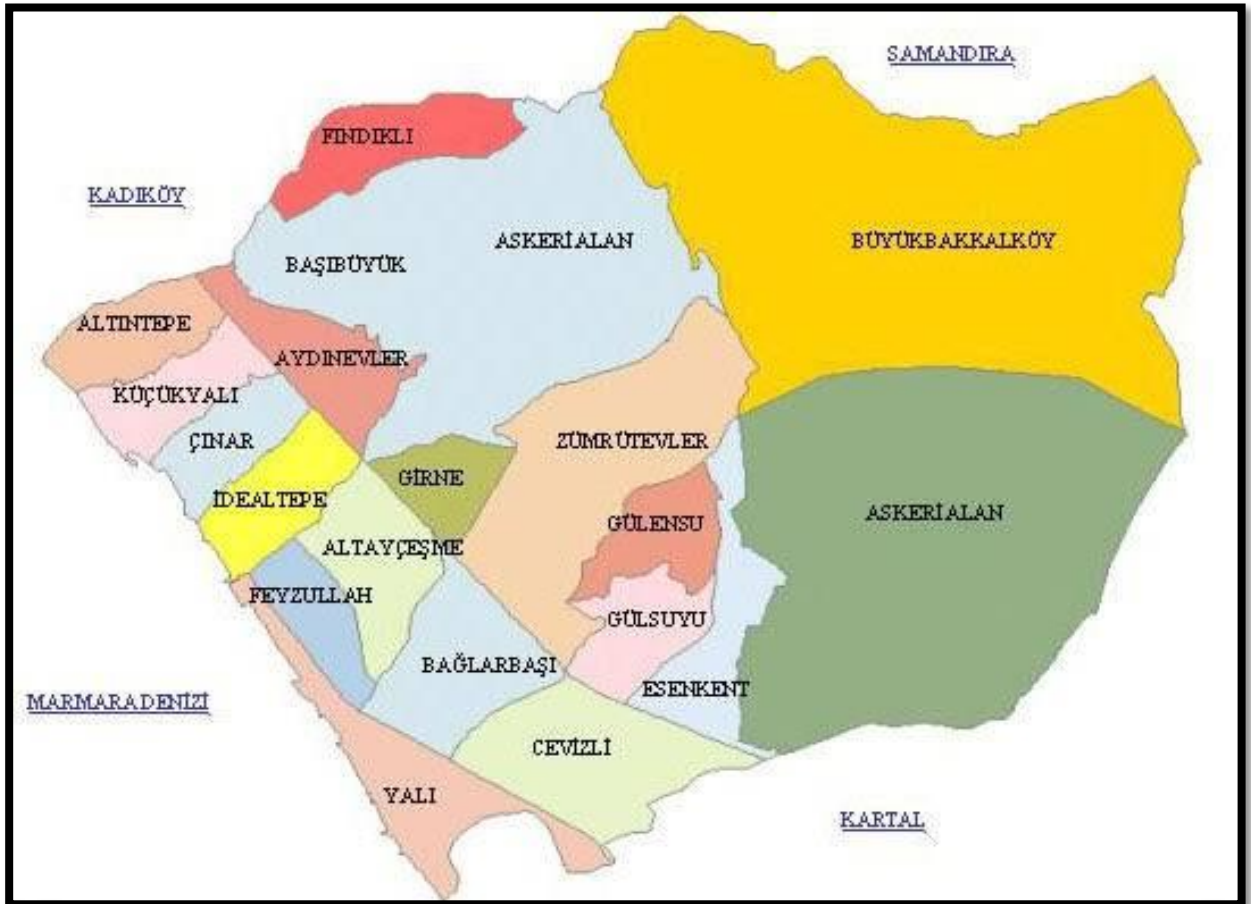


#### 4.1.2 - Maltepe İlçesi

Maltepe İlçesi Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Maltepe 3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla da bağılı olduğu Kartal'dan ayrılarak İstanbul iline bağılı müstakil İlçe olmuştur.

Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul'un Marmara denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşudur, 50 km<sup>2</sup>'lik yüzölçüme sahiptir. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru bir meyil ile 480 metreye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıydan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayışdağı'dır. Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

Maltepe İlçesi Altayçeşme Mahallesi, Altın-tepe Mahallesi, Aydın-evler Mahallesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Başibüyük Mahallesi, Büyükbakkalköy Mahallesi, Cevizli Mahallesi, Çınar Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Feyzullah Mahallesi, Fındıklı Mahallesi, Girne Mahallesi, Gülen-su Mahallesi, Gülsuyu Mahallesi, İdealtepe Mahallesi, Küçükyalı Merkez Mahallesi, Yalı Mahallesi, Zümrütevler Mahallesi olmak üzere 18 mahalleden oluşmaktadır. Büyükbakkalköy Mahallesi 8.954 ile en düşük nüfusa, Zümrütevler Mahallesi 82.915 ile en yüksek nüfusa sahiptir. Maltepe ilçesi 2020 yılı nüfusu 515.021'dir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.



### Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

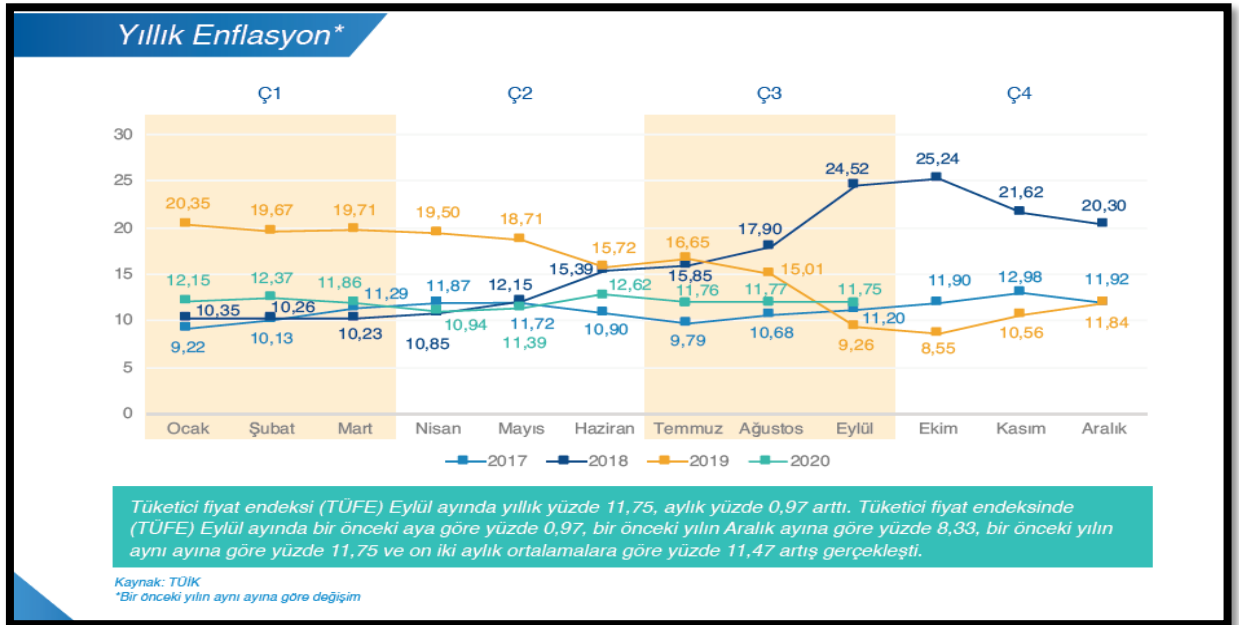
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### **Gayrimenkul Sektörü:**

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektörende de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."  
(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).



Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibarıyla, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibarıyla toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

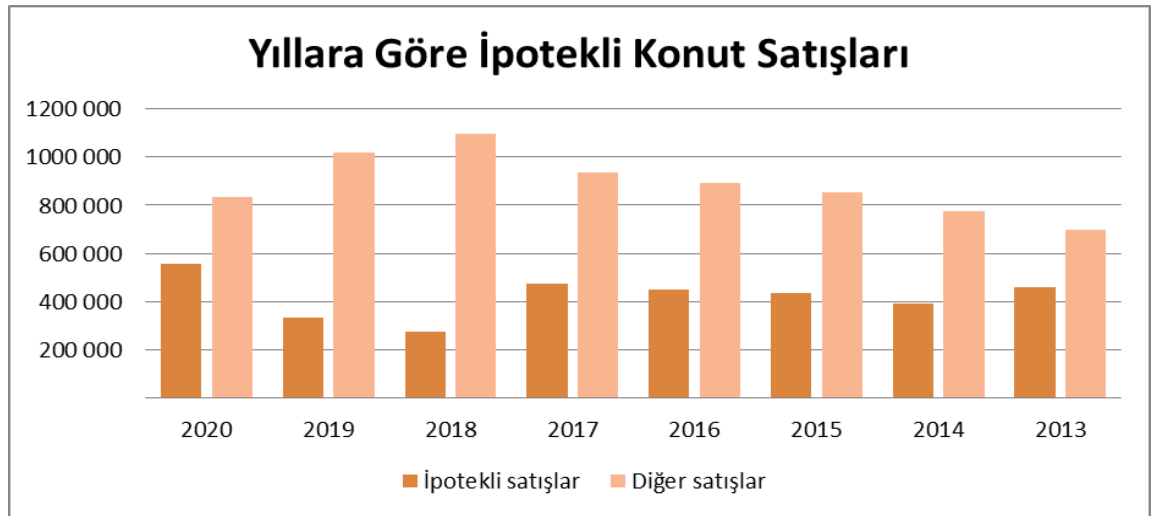
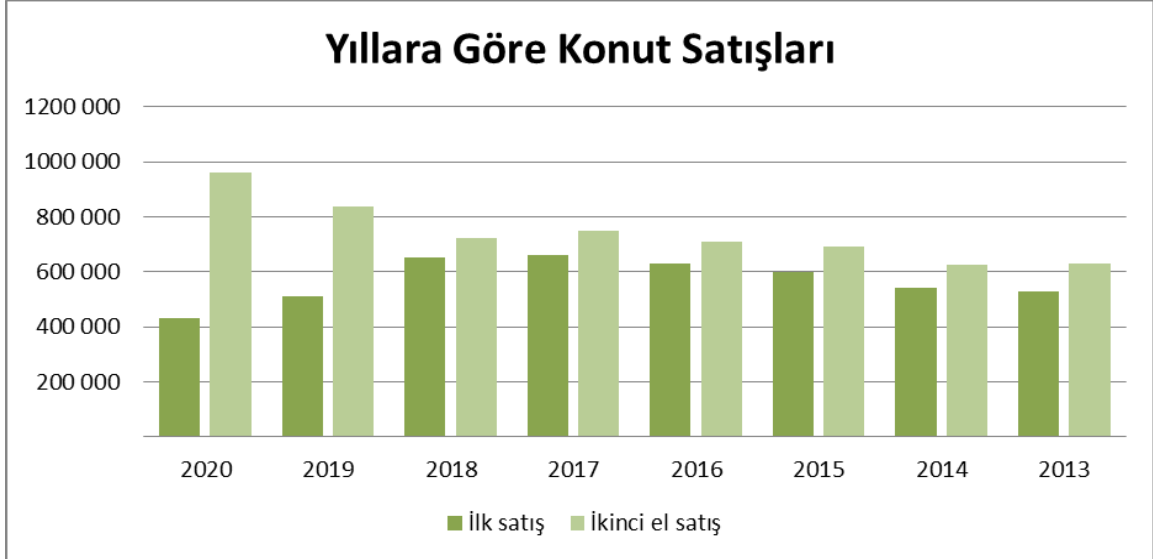
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)  
\*2020 yılına ait istatistiki veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlarındaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

#### OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.



Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

#### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Maltepe Belediyesi, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- \* Ulaşım imkanları iyidir.
- \* Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* İnşaat halindedir.
- \* Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Maltepe Küçükyalı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

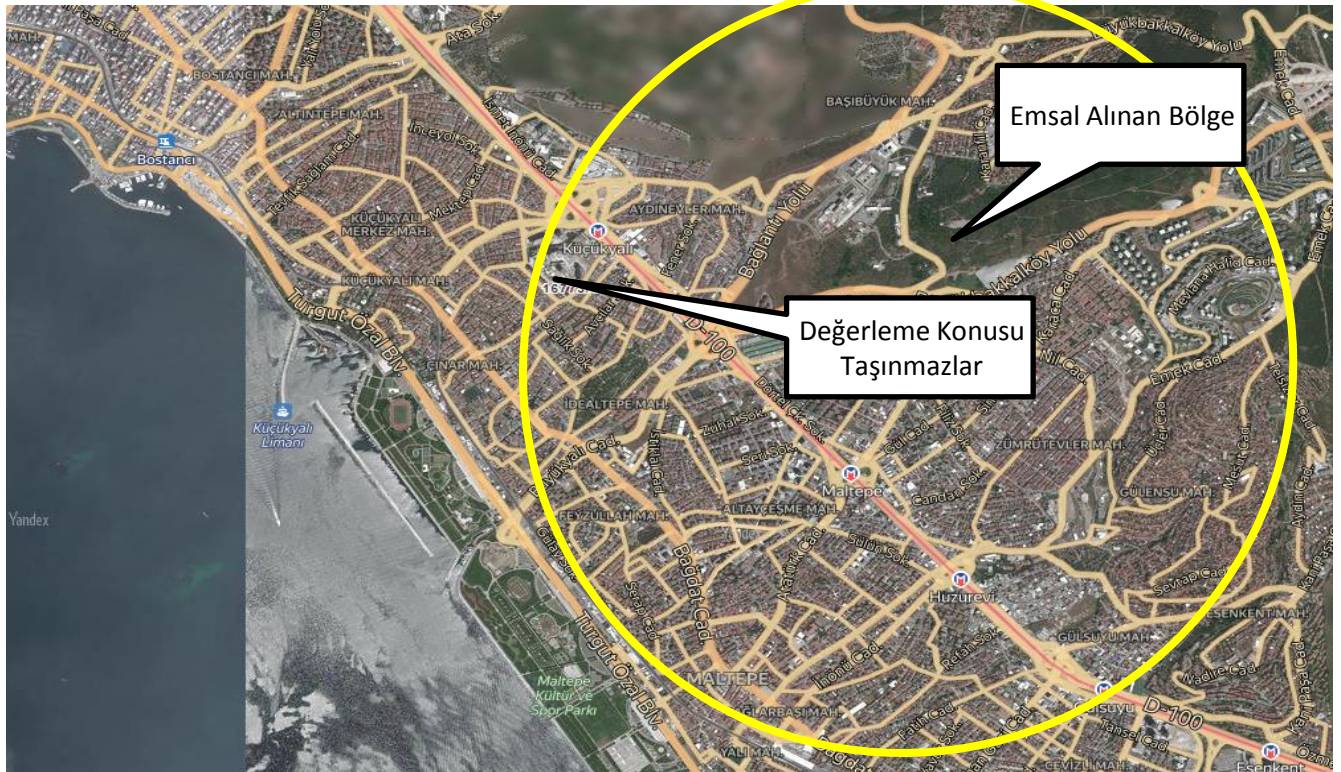
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak müşteri tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış ve kira değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri



### 1 Güven Gayrimenkul

Tel 0 535 811 73 83

Zümrütevler Mahallesi'nde 16399 ada 56 parselde bulunan, Hmaks:15,50 m., ticaret imarlı 427 m<sup>2</sup> alanlı arsa 6.700.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	427 .-M <sup>2</sup>	6.700.000 .-TL	15.691 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 2 D&D Gayrimenkul

Tel 0 531 658 99 09

Aydınevler Mahallesi'nde 15897 ada 92 parselde bulunan, Hmaks:3kat yapılaşma şartlarında konut alanında kalan, 375 m<sup>2</sup> alanlı arsa 4.300.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın üzerinde 370 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip depo olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	375 .-M <sup>2</sup>	4.300.000 .-TL	11.467 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 3 Hilal İstanbul Gayrimenkul

Tel 0216 801 18 65

Aydınevler Mahallesi'nde E-5 ve metroya yakın konumlu olarak 425 m<sup>2</sup> alanlı pazarlanan arsadır. Hmaks:4 kat, konut alanı imarlı olarak pazarlanmaktadır. Arsanın üzerinde 4 adet dairenin olduğu bina bulunmaktadır. Arsa 4.950.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	425 .-M <sup>2</sup>	4.950.000 .-TL	11.647 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 4 HİLAL İSTANBUL GAYRİMENKUL

Tel 0216 801 18 65

Aydınevler Mahallesi'nde 1120 m<sup>2</sup> inşaat alanı çıktığı belirtilen konut imarlı arsa satılıktır. 530 m<sup>2</sup> net arsa için 4.750.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	530 .-M <sup>2</sup>	4.750.000 .-TL	8.962 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 5 Servet İnşaat Gayrimenkul

Tel 0216 801 18 65

Zümrütevler Mahallesi'nde E-5'e yakın konumda bulunan, E:1,75 ticaret imarlı olduğu beyan edilen, 825 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 9.500.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	825 .-M <sup>2</sup>	9.500.000 .-TL	11.515 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



### Konut Emsalleri



#### \* Dap Yapı Burgu Kuleler



DAP Yapı tarafından Maltepe'de inşaatına başlanan Dap Burgu projesi 23 bin metrekare arazi üzerine kurulmaktadır. Stüdyo, 1+1 ve 2+1 tiplerinde inşa edilen dairelerin büyüklükleri 36 m<sup>2</sup> başlayıp 103 m<sup>2</sup>'ye kadar yükselmektedir.

#### **SATILIK**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Furtuna Gayrimenkul 0 533 016 72 92	1+1 3.kat	80m <sup>2</sup>	440.000 TL	5.500 TL/m <sup>2</sup>
Ata Yapı 0 216 441 88 00	2+1 12. kat	98m <sup>2</sup>	650.000 TL	6.633 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>6.066,33 TL/m<sup>2</sup></b>

* <b>And Pastel</b>	
	AND Pastel projesi, Yeni nesil Mahalle konsepti ile AND Gayrimenkul tarafından Kartal'da hayata geçirilen konut projesidir. AND Gayrimenkul imzası taşıyan proje 7 blokta 1.200 konuttan meydana geliyor. Projede 1+1'den 4+1'e farklı konut tipleri yer alıyor. AND Pastel projesi 45 bin metrekarelik arsa üzerine kurulmuştur. Projenin inşaat alanı 250 bin metrekaredir. Projede dairelerin brüt alanları 74 ile 204 metrekare arasında değişiyor. Net metrekareleri ise 40 metrekareden başlıyor.

**SATILIK**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Yıldız 0 530 962 15 17	1+1 5.kat	74m <sup>2</sup>	565.000 TL	7.635 TL/m <sup>2</sup>
Pega Emlak 0 532 152 01 72	2+1 3. kat	133m <sup>2</sup>	1.275.000 TL	9.586 TL/m <sup>2</sup>
Pastel Gayrimenkul 0 542 649 49 88	1+1 5.kat	60m <sup>2</sup>	525.000 TL	8.750 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>8.657,20 TL/m<sup>2</sup></b>

* <b>İSTMARİNA</b>	
	Kartal sahilde, denize sıfır konumda yer alan 1463 adet konut ve 258 adet bağımsız bölümden oluşan Alışveriş Merkezi ile İSTMARİNA toplamda 62.000 metrekare alanda yükselmektedir. Denize sıfır konumlandırılan projede ev ofislerin yanı sıra, 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1'e kadar uzan geniş bir yelpazede daire tipleri bulunmaktadır.


**SATILIK**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Coldwell Banker 0 216 484 00 46	3+1 29.kat	210m <sup>2</sup>	2.800.000 TL	13.333 TL/m <sup>2</sup>
Çağdaş Doğan Gayrimenkul 0 552 502 46 36	1+0 17. kat	36m <sup>2</sup>	440.000 TL	12.222 TL/m <sup>2</sup>
Çağdaş Doğan Gayrimenkul 0 552 502 46 36	1+1 9.kat	94m <sup>2</sup>	1.365.000 TL	14.521 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>13.358,94 TL/m<sup>2</sup></b>

<b>* Ritim İstanbul</b>	
	Ritim İstanbul projesi Maltepe'de E-5'in hemen kenarında, Anadolu Yakası Adalet Sarayı'na komşu, Bağdat Caddesi, sahil yolu, Tem otoyolundan kolay ulaşılır konumdadır. Ritim İstanbul, 1+1'den 5+1 dubleğe kadar geniş seçeneklerin sunulduğu 863 rezidans konutuna ev sahipliği yapıyor. Aynı zamanda 250 adet Home Ofis, 113 adet ticari ofis ve 110 adet mağaza ile toplamda 1336 adet bağımsız alana ev sahipliği yapıyor.

**SATILIK**


Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Go Ritim 0 216 305 56 56	2+1 18.kat	101m <sup>2</sup>	950.000 TL	9.406 TL/m <sup>2</sup>
Koz Gayrimenkul 0 530 215 25 73	1+1 14. kat	63m <sup>2</sup>	540.000 TL	8.571 TL/m <sup>2</sup>
Remax Go Ritim 0 216 305 56 56	1+0 27.kat	40m <sup>2</sup>	360.000 TL	9.000 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>8.992 TL/m<sup>2</sup></b>

<b>* Deluxia Dragos</b>	
	Stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 konut seçeneklerinden oluşan Deluxia Dragos projesi 25 katlı mono bloktan oluşmaktadır. Projede stüdyolar 32 ila 43 metrekare, 1+1'ler 53 ila 65 metrekare, 2+1'ler 90 ila 119 metrekare, 3+1'ler 123 ila 132 metrekare olarak tasarlanmıştır.


**SATILIK**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Deluxia Dragos Gm. 0 532 158 79 20	2+1 11. kat	113m <sup>2</sup>	875.000 TL	7.743 TL/m <sup>2</sup>
Deluxia Dragos Gm. 0 532 158 79 20	1+0 4. kat	42m <sup>2</sup>	305.000 TL	7.262 TL/m <sup>2</sup>
Deluxia Dragos Gm. 0 532 158 79 20	1+1 1. kat	65m <sup>2</sup>	485.000 TL	7.462 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>7.489 TL/m<sup>2</sup></b>



* <b>Newada Residence</b>	
	Gökhan Avcıoğlu ve Dara Kırmızıtoprak imzası taşıyan Newada projesi Avrupa Tasarım Ödülü'ne layık görülmüştür. Sahile 500 metre, Bağdat Caddesi'ne ve Bostancı İskelesi'ne 2 kilometre mesafede yükselen Newada projesinde dairelerin tavan yüksekliği 4,15 metreye kadar çıkmaktadır. Newada projesi 20 ve 26 katlı iki blok halinde inşa edilmiştir.

<b>SATILIK</b>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Century21 Fiesta 0216 418 47 47	1+1 7. kat	72m <sup>2</sup>	550.000 TL	7.639 TL/m <sup>2</sup>
Sahibinden 0 532 433 31 70	2+1 13. kat	134m <sup>2</sup>	1.150.000 TL	8.582 TL/m <sup>2</sup>
Gnray Gayrimenkul 0 532 373 09 31	3+1 10. kat	304m <sup>2</sup>	2.450.000 TL	8.059 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>8.093 TL/m<sup>2</sup></b>

* <b>Nuvo Dragos</b>	
	Nuvo Dragos projesi Özderici Gayrimenkul tarafından İstanbul Maltepe Mahallesi'nde 52.000 m2 arsa alanı üzerinde 5 blok olarak inşa edilmiştir. Projede 999 adet konut ve 8 adet ticari birim yer almaktadır. 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde dairelerden oluşan Nuvo Dragos'ta dairelerin alanları 66 m2 ile 219 m2 arasında değişiklik göstermektedir.

<b>SATILIK</b>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emlak Fx 0216 457 68 68	2+1 8. kat	112m <sup>2</sup>	1.100.000 TL	9.821 TL/m <sup>2</sup>
Reha Medin Dragos 0216 383 12 62	1+1 14. kat	70m <sup>2</sup>	690.000 TL	9.857 TL/m <sup>2</sup>
Sahibinden 0 532 228 28 19	3+1 13. kat	156m <sup>2</sup>	1.500.000 TL	9.615 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>9.734 TL/m<sup>2</sup></b>

* Dap Yapı Vazo - Dalga Kuleler	
	Dap Yapı tarafından Maltepe Altayçeşme'de inşa edilen olan Dap Vazo Kule; 2 adet 22 katlı ve 1 adet 19 katlı olmak üzere 3 blok, 289 adet rezidans konut, 99 adet home ofis ve 11 adet ticari alandan meydana gelmektedir. Deniz dalgasından esinlenerek hayata geçirilen Dalga Kule projesinde A blokta 178 konut, B blokta 176 konut yer alıyor. Projede konutların yanı sıra 15 ticari ünite de bulunuyor. 30 bin metrekarelik inşaat alanına sahip olan Dalga Kule projesi 22 katlı iki blok halinde yükselmektedir.

<b>SATILIK</b>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Egemen Gayrimenkul 0216 488 13 19	1+1 5. kat	66m <sup>2</sup>	435.000 TL	6.591 TL/m <sup>2</sup>
Sahibinden 0 546 897 17 62	2+1 8. kat	105m <sup>2</sup>	605.000 TL	5.762 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker 0216 377 44 00	1+0 2. kat	40m <sup>2</sup>	265.000 TL	6.625 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				6.326 TL/m <sup>2</sup>

### NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİNDE YER ALAN KONUT EMSALLERİ

#### 1 Adress Life Gayrimenkul

Tel 0216 314 63 63

Nidapark Küçükyalı sitesinde 10.katta yer alan, 91 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 daire 1.550.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	91 .-M <sup>2</sup>	1.550.000 .-TL	17.033 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

#### 2 Nidapark Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0216 687 31 20

Nidapark Küçükyalı sitesinde 15.katta yer alan, 91 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 daire 1.650.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	91 .-M <sup>2</sup>	1.650.000 .-TL	18.132 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

### 3 Yekta Mert Emlak

Tel 0216 368 68 76

Nidapark Küçükyalı sitesinde 11.katta yer alan, 166 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daire 2.875.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	166 .-M <sup>2</sup>	2.875.000 .-TL	17.319 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

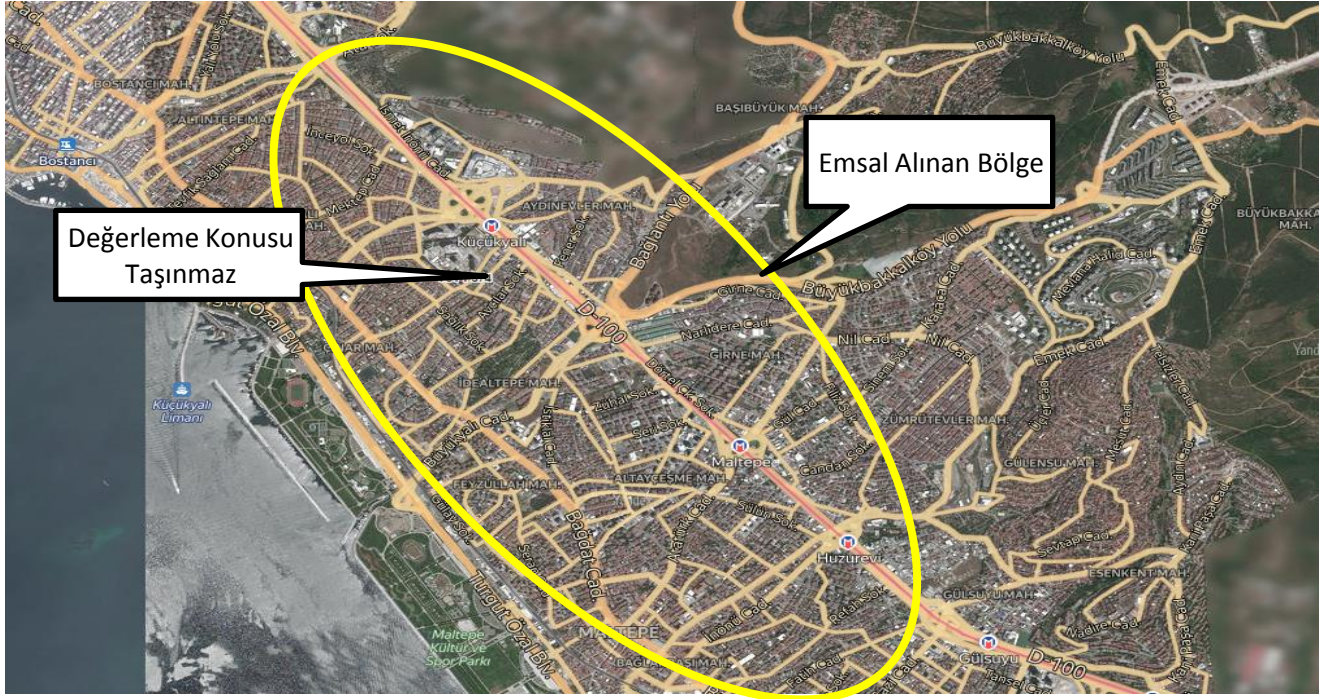
### 4 Life Gayrimenkul

Tel 0530 394 74 70

Nidapark Küçükyalı sitesinde 20.katta yer alan, 158 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daire 2.990.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	158 .-M <sup>2</sup>	2.990.000 .-TL	18.924 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### Ticari Emsaller



### 1 Adress Life Gayrimenkul

Tel 0 532 486 73 72

Kartal Bumerang Towers'ta zemin ve bodrum katta konumlu, zeminde 178 m<sup>2</sup>, bodrumda 178 m<sup>2</sup> depo alanı olmak üzere toplam 356 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 4.500.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	356 .-M <sup>2</sup>	4.500.000 .-TL	12.640 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 2 TB Gayrimenkul

Tel 0 533 218 80 50

Maltepe Feyzullah Caddesi üzerinde yer alan, zeminde 155 m<sup>2</sup>, bodrum katta 155 m<sup>2</sup> depo alanı olmak üzere toplam 310 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 3.700.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	310 .-M <sup>2</sup>	3.700.000 .-TL	11.935 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 3 Kuvars Gayrimenkul

Tel 0 216 446 15 53

Maltepe Bağdat Caddesinin bir arka sokağı üzerinde bulunan, zeminde 180 m<sup>2</sup>, bodrum katta 180 m<sup>2</sup> depo alanı olmak üzere toplam 360 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 4.450.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	360 .-M <sup>2</sup>	4.450.000 .-TL	12.361 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 4 Başarı Emlak

Tel 0 216 371 48 56

Konu taşınmazlara yakın konumda bulunan, sokak üzerinde yer alan, binanın zemin katında konumlu, 105 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	105 .-M <sup>2</sup>	1.000.000 .-TL	9.524 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 5 Positive Emlak

Tel 0 216 441 80 04

E-5'e yakın konumda sokak üzerinde yer alan, binanın zemin katında konumlu, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.100.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	1.100.000 .-TL	11.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



\* **Metrowin Tower**



18 katlı tek kuleden meydana gelen Metrowin Tower, bir ofis projesi olarak yükseliyor. Dumankaya Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 12 bin metrekarelik arsa üzerine kurulan Metrowin Tower projesinin ofis alanı 8 bin metrekare, mağaza alanı ise 2 bin metrekare. 50 milyon lira yatırım bedeline sahip olan Pendik Metrowin Tower projesi tamamlandıktan sonra 100 milyon lira ciro yapması bekleniyor.

**SATILIK**

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Metropolis Yapı 0 216 468 27 00	1+0	6	75 m <sup>2</sup>	600.000 TL	8.000 TL/m <sup>2</sup>
Metropolis Yapı 0 216 468 27 00	1+0	6	125 m <sup>2</sup>	1.135.750 TL	9.086 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					8.543 TL/m <sup>2</sup>

\* **Kartal Kule**



EA İnşaat imzası taşıyan Kartal Kule projesi İstanbul Anadolu yakasında Kartal'da yer almaktadır. Ofis proje olarak hayata geçirilen Kartal Kule projesi tek blok halinde yükselmektedir. 5 bin 200 metrekare alan üzerinde inşa edilen Kartal Kule projesi toplam 205 adet ofisten meydana gelmektedir. Adalar ve deniz manzarasına hakim olan projede üst katlara çıkıldıkça manzara 270 derece panoramik olarak görülebilmektedir. 4 metre brüt, 3,60 metre net tavan yüksekliğine sahiptir.

**SATILIK**

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Suite Emlak 0 533 761 32 22	Ofis	5	85 m <sup>2</sup>	505.000 TL	5.941 TL/m <sup>2</sup>
Ali Rıza Gayrimenkul 0 216 456 09 99	Ofis	7	126 m <sup>2</sup>	750.000 TL	5.952 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					5.947 TL/m <sup>2</sup>

\* **Pega Kartal**



Bünyamin Derman tarafından tasarlanan Pega Kartal projesi 32 katlı rezidans bloğu, 5 katlı ofis bloğu olarak inşa edildi. Projede 200 rezidansın yanı sıra 11 mağaza ve 28 home ofis yer alıyor. 80 milyon lira yatırım değerine sahip olan Pega Kartal projesindeki birimlerin büyük çoğunluğu Adalar ve deniz manzarasına sahip.

**SATILIK**

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Fenomen 0 216 455 20 55	4+1	29	203 m <sup>2</sup>	1.450.000 TL	7.143 TL/m <sup>2</sup>
Remax Fenomen 0 216 455 20 55	2+1	18	137 m <sup>2</sup>	895.000 TL	6.533 TL/m <sup>2</sup>
L&C Gayrimenkul 0 216 234 30 34	1+1	8	68 m <sup>2</sup>	390.000 TL	5.735 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					6.470 TL/m <sup>2</sup>

\* **AC Moment**



AC Yapı tarafından Kartal Soğanlık'ta inşa edilmekte olan Moment İstanbul; 10.157 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 117.365 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 2.411 m<sup>2</sup> peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.

**SATILIK**

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Proje İstanbul 0 532 163 89 81	2+1	16	128 m <sup>2</sup>	690.000 TL	5.391 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0 532 163 89 81	1+1	20+	75 m <sup>2</sup>	440.000 TL	5.867 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0 532 163 89 81	2+1	20+	128 m <sup>2</sup>	715.000 TL	5.586 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					5.614 TL/m <sup>2</sup>

\* **Kuriş Kule**



29 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının 60 bin metrekarelik arsası üzerine inşa ediliyor. 190 ofis ve 30 mağazanın bulunduğu Kuriş Kule Kartal projesinde ofislerin tavan yüksekliği 4 metre, mağazaların tavan yüksekliği ise 8 metre olarak tasarlandı. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kuriş Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanbaşıında yükseliyor.

**SATILIK**

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax İkon 0216 383 94 94	tam kat	2	860 m <sup>2</sup>	8.250.000 TL	9.593 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					9.593 TL/m <sup>2</sup>

**6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi**

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan ve ofis emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 8.000-16.000.-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Ancak yapılan incelemelerde ulaşılabilen emsaller küçük alanlı münferit parseller olup, imar koşulları farklıdır. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Emsal karşılaştırma tablosu 16771 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır.

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların satış birim m<sup>2</sup> değerlerinin 5.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 10.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak satış birim değer aralığının 9.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 13.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Ticaret (ofis) birim m<sup>2</sup> değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak satış birim değer aralığının 5.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 10.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (16771 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 4
SATIŞ FİYATI		6.700.000	4.300.000	4.750.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN ( Net Alanı m2)	17.368,83 m <sup>2</sup>	427	375	530
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		15.691	11.467	8.962
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,80			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
FONKSİYON	Ticaret+Konut	Ticaret	Ticaret	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	nitelikli proje geliştirilebilir ruhsatlı			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		0%	0%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.490	15.699	11.472	10.307



TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
16771	1	17.368,83	12.490	216.936.686,70	216.937.000,00
16772	1	34.985,90	12.490	436.973.891,00	436.974.000,00
16773	2	14.961,76	12.100	181.037.296,00	181.037.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				834.948.000,00	

\* 16672 ada 2-3 parseller Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup, kamusal parseller olması nedeni ile değer takdir edilmemiştir.

\*\* Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunan ancak Maltepe Belediyesi'ne devredilen 16773 ada 1 parselde kayıtlı (385469000/400499000) 3.854,69 hissesine denk gelen inşaat hakkının sağladığı fayda 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 2 parselin inşaat haklarında kullanılmış olup, değer takdiri yapılırken parsellere sağladığı artı değer göz önünde bulundurulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ SATILIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	DAP YAPI DALGA	DELUXİA DRAGOS	DAP YAPI BURGU
SATIŞ FİYATI		435.000	875.000	650.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	66	113	98
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		6.591	7.743	6.633
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş BENZER -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		47%	41%	41%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.000	9.675	10.949	9.379

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ SATILIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		4.500.000	3.700.000	4.450.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100,00	356 12.640 BÜYÜK 25%	310 11.935 BÜYÜK 25%	380 11.711 BÜYÜK 25%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
KAT		ZEMİN+DEPO KÖTÜ 20%	ZEMİN+DEPO KÖTÜ 20%	ZEMİN+DEPO KÖTÜ 20%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		75%	75%	76%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.200	22.133	20.899	20.564

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ SATILIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	PEGA KARTAL	KURİŞ KULE	METROWİN TOWER
SATIŞ FİYATI		1.450.000	8.250.000	1.135.750
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	203	860	125
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.143	9.593	9.086
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 30%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAİ KALİTE	Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		21%	31%	11%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.390	8.607	12.519	10.040

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların arsaları için birim değeri, 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parsel için 12.490 - TL/m<sup>2</sup>, 16773 ada 2 parsel için ise 12.100.-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 2B yapı sınıfına ait birim maliyet 940.-TL/m<sup>2</sup>, 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1800.-TL/m<sup>2</sup>, 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 1920.-TL/m<sup>2</sup>'dir. 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 2300.-TL/m<sup>2</sup>, 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2480.-TL/m<sup>2</sup>, 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 2970.-TL/m<sup>2</sup>'dir. 5B yapı sınıfına ait birim maliyet 3600.-TL/m<sup>2</sup>'dir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
16771 ada 1 parsel							
A01	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	23.787,12	M <sup>2</sup>	=	70.647.746 .-TL
A02	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	18.999,21	M <sup>2</sup>	=	56.427.654 .-TL
A03	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	17.702,89	M <sup>2</sup>	=	52.577.583 .-TL
A04	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	41.840,87	M <sup>2</sup>	=	124.267.384 .-TL
A05	940	.-TL/M <sup>2</sup>	X	36,00	M <sup>2</sup>	=	33.840 .-TL
<b>KAFETERYA</b>	1.800	.-TL/M <sup>2</sup>	X	50.028,88	M <sup>2</sup>	=	90.051.984 .-TL
16772 ada 1 parsel							
B01	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	22.384,90	M <sup>2</sup>	=	66.483.153 .-TL
B02	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	17.883,40	M <sup>2</sup>	=	53.113.698 .-TL
B03	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	15.199,06	M <sup>2</sup>	=	45.141.208 .-TL
B04	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	13.313,59	M <sup>2</sup>	=	39.541.362 .-TL
B05	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	26.139,05	M <sup>2</sup>	=	77.632.979 .-TL
B06	1.800	.-TL/M <sup>2</sup>	X	55.545,21	M <sup>2</sup>	=	99.981.378 .-TL
B07	1.800	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.234,53	M <sup>2</sup>	=	2.222.154 .-TL
B08	1.800	.-TL/M <sup>2</sup>	X	3.307,60	M <sup>2</sup>	=	5.953.680 .-TL
B09	1.800	.-TL/M <sup>2</sup>	X	57.320,94	M <sup>2</sup>	=	103.177.692 .-TL
B10	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	57.021,91	M <sup>2</sup>	=	169.355.073 .-TL
B11	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	57.491,61	M <sup>2</sup>	=	170.750.082 .-TL
16773 ada 2 parsel							
C01	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	19.330,86	M <sup>2</sup>	=	57.412.654 .-TL
C02	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	27.263,19	M <sup>2</sup>	=	80.971.674 .-TL
C03	2.970	.-TL/M <sup>2</sup>	X	43.263,18	M <sup>2</sup>	=	128.491.645 .-TL
C04	1.800	.-TL/M <sup>2</sup>	X	48.302,12	M <sup>2</sup>	=	86.943.816 .-TL
C05	1.800	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.226,95	M <sup>2</sup>	=	2.208.510 .-TL
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>						<b>=</b>	<b>1.583.386.949 .-TL</b>



Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	= 1.583.386.949
Çevre düzeni, peyzaj (%2)	= 31.667.739
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>	= 1.615.054.688
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 80.752.734
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)</b>	= <b>1.695.807.422</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %5'i) (D)	= 80.752.734
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)</b>	= <b>1.776.560.157</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı	= <b>55,44%</b>
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>	= <b>940.155.635</b>

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	834.948.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	1.695.807.422 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %1'i) (D) =	80.752.734
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	379.613.313 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =</b>	<b>2.991.121.470 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =</b>	<b>2.991.121.000 TL</b>

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	1.695.807.422 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	55,44%
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =</b>	<b>940.155.635 TL</b>

#### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki  $x^{(7/2)}=y$  olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 55,44%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 12,69%

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 379.613.313 .-TL**

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 12,69%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =</b>	<b>48.164.018 .-TL</b>
---	------------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 80.752.734 .-TL**

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 12,69%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =</b>	<b>10.245.626 .-TL</b>
--	------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	834.948.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	940.155.635	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	10.245.626	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	48.164.018	.-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 1.833.513.279</b>	<b>.-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 1.833.513.000</b>	<b>.-TL</b>

■ **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>2.991.121.000</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>1.833.513.000</b>

**MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ**

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %42'dir.  
Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

<b>PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 1.833.513.000</b>	<b>.-TL</b>
<b>SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI</b>	<b>= 42,00%</b>	<b>.-TL</b>
<b>PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 42) (TL)</b>	<b>= 770.075.460</b>	<b>.-TL</b>

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

**PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA  
GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) = 834.948.000 .-TL**

- **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)</b>	<b>834.948.000 TL</b>
--	-----------------------

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 15,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

#### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin ilerleme seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.



Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,00 olarak kabul edilmiştir

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %17,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### **6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilmekte olan Nidapark Küçükyalı Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas konut alanı 171.594,97m<sup>2</sup>, dükkan alanı 17.337,23 m<sup>2</sup> ve ofis alanı 118.887,82 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 307.820,02 m<sup>2</sup>'dir. Dükkan alanlarının ayrıca eklenti ve tahsis alanları bulunmakta olup birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilirken bu alanlar dikkate alınmıştır. Söz konusu proje için tadilat ruhsatları alınmış olup satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen taslak çarşaf listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir.Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer olarak 10.000.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ilk iki yıl artış oranı %20, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Ofis satış birim değerlerinin ilk dönemde emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer olarak 10.390-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ilk yıl artış oranı %20, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 17.337,23 m<sup>2</sup>'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 21.200-TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 21.200.-TL/m<sup>2</sup> ticari birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüş ilk iki yıl artış oranı %20, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~4.164.647.177.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 2.919.364.951-TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>2.919.364.951 .-TL</b>
---	---------------------------

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 2.919.364.951 .-TL</b>
<b>HASILAT PAY ORANI = 42,00% .-TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 1.226.133.279 .-TL</b> <b>(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı %42) (TL)</b>
<b>SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 1.527.000.300 .-TL</b>

Gelir Yaklaşımı ile Emlak Konut GYO A.Ş. Payı 1.226.133.279 TL olarak hesaplanmıştır. Sözleşme ile yüklenicinin taahhüt ettiği miktar (Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri) 1.527.000.300 TL projenin tamamlanması durumundaki değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer olarak kabul edilmiştir

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) = 1.527.000.300 .-TL</b>
---

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

TOPLAM ARSA DEĞERİ (-TL)	834.948.000 TL
--------------------------	----------------

### ■ Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	1.833.513.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%42)	834.948.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.991.121.000 TL

### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.919.364.951 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%42) (-TL)	1.527.000.300 TL

### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerler yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Takdir edilen değer, değerlendirme tarihi itibarıyla onaylı mimari proje için geçerli olup, projede değişiklik yapılması halinde değerlerde değişiklik olabilecektir.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Müşteri tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin değer tablosu ekte belirtilmiştir. Taşınmazların alan bilgileri müşteri tarafından ibraz edilen icmal listelerden alınmıştır.

#### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu proje Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İş Modeli ile geliştirilmiş olup, "İstanbul Maltepe Küçükyalı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş" kapsamında parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Pilot ortak Tahincioğlu Gayr. İnş. ve Turz. A.Ş. (%50), Özel ortak Tahincioğlu Küçükyalı İnş. ve Tur. A.Ş. (%49), Özel ortak Kozken İnş. Taah. ve Tur. A.Ş. 02.09.2016 tarihli protokole göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 3.635.715.000,00.-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 1.527.000.300,00.-TL+KDV ve % 42 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.



**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

**6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 16771 ada 1 parselde A1, A2, A3, Kafeterya Bloklar için iskan belgeleri alınarak kat mülkiyeti kurulmuştur. Diğer taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

**6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kira analiz çalışması yapılmamıştır.

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

**6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Taşınmazlar proje kapsamındadır.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

**6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 16771 ada 1 parselde A1, A2, A3 ve Kafeterye Bloklar için iskan alınarak Kat Mülkiyetine geçilmiş olması nedeni ile bu bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin "Bina" portföyüne alınabileceği kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 16771 ada 1 parselde A1, A2, A3 ve Kafeterye Bloklar için iskan alınarak Kat Mülkiyetine geçilmiş olması nedeni ile bu bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin "Bina" portföyüne alınabileceği kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu projenin;

05.07.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
1.833.513.000	2.163.545.340
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
834.948.000	985.238.640
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
2.919.364.951	3.444.850.642
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
1.527.000.300	1.801.860.354

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkat alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003