

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ,
16771 ADA 1 PARSEL, 16772 ADA 1 PARSEL VE 16773 ADA 2 PARSEL
ÜZERİNDE KONUMLU
NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ'NDE YER ALAN
106 BAĞIMSIZ BİRİMİN DEĞERLEME RAPORU**

KASIM 2020

2020_GalataProje_101



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	8
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	9
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	10
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ	10
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	13
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	14
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
4.8	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	15
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	17
4.10	GAYRİMENKULLERİN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	17
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	18
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	18
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	18
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	19
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	19
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	22
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	25
5.4	BÖLGE VERİLERİ	27
5.4.1	İstanbul İli	27
5.4.2	Maltepe İlçesi	28
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	29
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	29
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	30
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	32
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	32
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	32
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	34
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	34
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	34
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	34
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	35
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	35
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	35
7.3.1	106 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değerinin Tespiti (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)	35
7.3.2	Taşınmazların Mevcut Durum Değerinin Tespiti (Emsal Karşılaştırma Ve Maliyet Yaklaşımı)	49

7.3.3	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	51
7.3.4	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	51
7.4	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	51
7.5	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	51
7.6	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	51
7.7	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	51
8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	52
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	52
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	53
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	53
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	53
8.5	GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	54
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	55
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	55
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	56
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	56
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	57
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	59

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	03.11.2020	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	16.11.2020	
Rapor Tarihi	:	17.11.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_101	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 29.09.2020 tarih ve 2020_GalataProje_066 numaralı rapor hazırlanmıştır.	
106 Adet Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	:	166.627.791,-TL (Yüzaltmışaltımilyonaltıyüzyirmiyedibinyediyüzdoksanbir-Türk Lirası)	
106 Adet Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	:	196.620.794,-TL (Yüzdoksanaltımilyonaltıyüzyirmibinyediyüzdoksan dört-Türk Lirası)	
106 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Hasılat Değeri (KDV Hariç)	:	278.373.000,-TL (İkiyüzyetmişsekizmilyonüçyüzyetmişüçbin-Türk Lirası)	
106 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Hasılat Değeri (KDV Dahil)	:	328.480.140,-TL (Üçyüzyirmisekizmilyondört yüzseksenbinyüzdoksan-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANİYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, 16772 ada 1 parsel numaralı "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin son etabı olan Büyükkada (B-10 ve B-11 Blok) projesinde yer alan, Satış Vaadi Sözleşmesi ve 13.10.2020 tarihli Ek Protokol ile Vakıf GYO'na satılan 106 adet ünitenin , ✓ Yasal durumunun irdelenmesi, ✓ Tamamlanma oranına göre mevcut durum değeri, ✓ Tamamlanması halinde hasılat değerinin 05.11.2020 tarihi itibarıyla tespitidir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Raporun Kapsamı	<p>İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Küçükaly Mahallesi, 16772 ada 1 parsel numaralı "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan Nidapark Küçükaly Projesi'nin son etabı olan Büyükada (B-10 ve B-11 Blok) projesinde yer alan, Satış Vaadi Sözleşmesi ve EK Protokol ile Vakıf GYO'na satılan 106 adet ünitenin,</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Yasal durumunun irdelenmesi,✓ Tamamlanma oranına göre mevcut durum değeri,✓ Tamamlanması halinde hasılat değerinin <p>05.11.2020 tarihli tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.</p>
------------------------	---

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Vakıf GYO A.Ş.
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	04.11.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 8.4698 TL esas alınmıştır.
€/TL	04.11.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.8990 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, Rıfki Tongsir Cadde, Nidapark Küçükyalı Projesi, Maltepe/İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge konut ağırlıklı bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan site nizamı meskûn yapılar ve yapımı devam eden inşaatlar bulunmaktadır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı bulunmaktadır.

Taşınmazlar Maltepe Küçükyalı E-5 köprülÜ kavşağı güneyinde ve D-100 Karayoluna cepheli konumda yer almakla birlikte Maltepe sahile yaklaşık 2 km mesafede konumludur. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları (metro, otobüs, minibüs vb.) ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



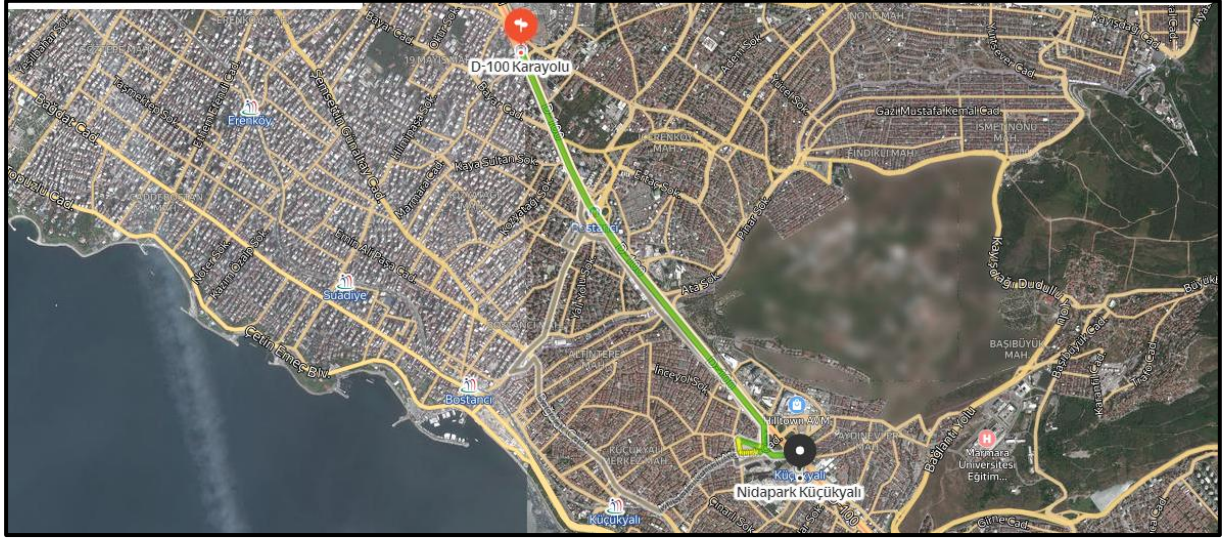
Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge, 5-6 katlı eski binalar ile D-100 otoyolunu yakın çevresinde ticari kullanımlı binalar yer almaktadır. Ayrıca Hilltown AVM, Küçükyalı Askeri Lojmanları, İdealtepe 50.Yıl Parkı Korusu, Özel İbni Sina Tıp Merkezi, Küçükyalı Rezan Has Anadolu Lisesi, Kadir Has Anadolu Lisesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İdealtepe Kadriye Hatun Camii, Hasan Şadoğlu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Güzide Yılmaz İlkokulu taşınmazın yakın çevresinde yer almaktadır.

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 yan yol, Rıfki 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.

Taşınmaz, Maltepe Kültür ve Spor Parkına yaklaşık 4,8 km mesafede, Maltepe çarşısına yaklaşık 3,2 km mesafede, Maltepe Sahil yoluna yaklaşık 2,6 km mesafede ve Bağdat Caddesine yaklaşık 500 m mesafede yer almaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
D-100 Karayolu	~ cepheli
Bağdat Caddesi	~ 500 m
Turgut Özal Bulvarı (Maltepe Sahil)	~ 2,6 km.
Anadolu Otoyolu	~ 11 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü (Eski Boğaziçi Köprüsü)	~ 19 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 28 km.



4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için Maltepe Tapu Müdürlüğü'nden 03.11.2020 tarihinde, saat 14.35'de alınan takyidat belgesindeki bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Maltepe
Mahallesi/Köyü	: Çınar
Pafta No	: -
Ada No	: 16772
Parsel No	: 1
Yüzölçümü	: 34.985,90 m ²
Niteliği	: Arsa
Cilt / Sayfa No	: 8/792
Malik	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Maltepe Tapu Müdürlüğü'nden 03.11.2020 tarihinde, saat 14.35'de alınan takyidat belgesine göre, değerlendirme konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda belirtilmiştir. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

16772 ada 1 parsel üzerinde:

Beyanlar;

- ✓ Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır) (Tarih: 01/01/1900 Sayı:-) (Başlama tarihi: 05.03.2018, Bitiş tarihi: 05.03.2018 - Süre: -)
- ✓ Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı) (05/03/2018 Tarih ve 5261 Yevmiye no) (Başlama tarihi: 05.03.2018, Bitiş tarihi: 05.03.2018 - Süre: -)
- ✓ 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (22/08/2016 Tarih ve 21157 Yevmiye No)

İrtifak Hakkı:

- ✓ H:137 parselden daimi mürur hakkı vardır. (Başlama tarihi: 01.01.1900, Bitiş tarihi:01.01.1900 - Süre: -)

Şerh;

- ✓ 0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2.519,07 m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (12/12/2019 Tarih ve 34338 Yevmiye No) (Başlama tarihi: 12.11.2019, Süre: 99 Yıl)

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi'nden 12.11.2020 tarihli ve E-27827246-622.03-1316090 sayılı ile edinilen bilgiye göre; değerlemeye konu parsel,


- ✓ 1/1000 ölçekli 26.02.2007 – 08.10.2010 – 16.02.2016 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı –18.04.2016 tasdik tarihli Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada, 2-3 Parseller, 2775 Ada, 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “E:1,80 yapılanma şartlarında ticaret-konut alanında kalmakta olup, ticaret-konut alanlarında toplam emsal inşaat alanının minimum %25'i kadar ticaret alanı olarak ayrılacak ve ancak bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda toplam inşaat alanının maksimum %50'si ticaret alanı olarak kullanılabilir. Ticaret – konut alanlarında TAKS değeri, yapı nizamı, binaların kot alacağı noktalar ve yapı yüksekliği (Yençok) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak kentsel tasarım projesi doğrultusunda belirlenecektir. Plan sonrası onaylanacak kentsel tasarım projesi bu plan ile bir bütündür.” Plan hükümleri geçerlidir.
- ✓ 1/1000 ölçekli, 26/02/2007 - 08/10/2010 - 16/02/2016 - 21/11/2018 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı– 18/04/2016 - **02/01/2018** tasdik tarihli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ; TAKS:0,50 E:1,80, Yençok:88 m, Yençok:118 m yapılanma şartlarında **TİCK (Ticaret + Konut)** alanında kalmakta olup, İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ ve İGDAŞ'tan kurum görüşleri, UTK Kararı alınmadan uygulama yapılamaz, ÇED Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- ✓ 18.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama İmar planının İstanbul 4 İdare Mahkemesinin E:2017/1137, K:2017/1949 sayılı mahkeme kararı ile iptal edildiği,
- ✓ Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından 02.01.2018 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım İmar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı değişikliği onaylanarak Başkanlığımıza iletiliği, dava sürecinin Hukuk İşleri Müdürlüğünden bilgi edinilmesi gerekliliği,

- ✓ 02.01.2018 tasdik tarihli re'sen onaylanan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı mahallesi, 16771, 16772 ve 16673 adalar ile tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali ile ilgili davaların bulunduğu, davaların reddine kararının İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere verilmiş olduğu bildirilmiş olup,

Hukuk işleri görüşüne göre kararın kesinleşmesi durumunda uygulama yapılabileceği hususu bilgilerinize sunulur.

16772 Ada 1 Parselin yapılaşma hakkı aşağıda sunulmuştur.

- ✓ Taksit:0,50
- ✓ E:1.80
- ✓ Yençok=88m-118m



T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-622.03-1316092
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

12.11.2020

GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERE

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

İlgi : a) 03/11/2020 tarihli ve 1310983 sayılı yazımız.
b) Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 24.09.2018 tarihli ve 901400 sayılı yazısı.
c) Plan ve Proje Müdürlüğü Planlama Şefliği'nin 06.12.2018 tarihli ve 941153 sayılı yazısı.
d) Plan ve Proje Müdürlüğü Planlama Şefliği'nin 28.05.2020 tarihli ve 1224773 sayılı yazısı.
e) Plan ve Proje Müdürlüğü Planlama Şefliği'nin 28.05.2020 tarihli ve 1224759 sayılı yazısı

Maltepe İlçesi, Çınar Mah,16772 ada,1 parsel sayılı yerle ilgili talebiniz tetkik edilmiştir. Söz konusu parsel,1/1000 ölçekli 26.02.2007-08.10.2010-16.02.2016 T.T.'li Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı-18.04.2016 T.T.'li Maltepe İlçesi,Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada,2-3 Parseller,2775 Ada,15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde "E=1.80 yapılanma şartlarında ticaret-konut alanında kalmakta olup,ticaret+konut alanlarında toplam emsal inşaat alanının minimum %25'i kadar ticaret alanı olarak ayrılacak ve ancak bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda toplam inşaat alanının maksimum %50'si ticaret alanı olarak kullanılabilir.Ticaret-konut alanlarında TAKS değeri,yapı nizamı,binaların kot alacağı noktalar ve yapı yüksekliği (Yençok) T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak kentsel tasarım projesi doğrultusunda belirlenecektir.

Plan sonrası onaylanacak kentsel tasarım projesi bu plan ile bir bütündür."plan hükümleri geçerli iken,1/1000 ölçekli 26.02.2007-08.10.2010-16.02.2016-21.11.2018 T.T.'li Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı-18.04.2016-02.01.2018 T.T.'li Maltepe İlçesi,Küçükyalı Mahallesi 16771,16772 ve 16773 Adalar İle Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ;TAKS:0.50,E:1.80 ,Yençok:88 m, Yençok:118 m , yapılanma şartlarında TİCK (ticaret+konut) alanında kalmakta olup,İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı,İSKİ ve İGDAŞ'tan kurum görüşleri,UTK kararı alınmadan uygulama yapılamaz.ÇED Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İlgi (b) yazı ile;18.04.2016 T.T.'li 1/1000 ölçekli uygulama imar planının İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin E:2017/1137,K:2017/1949 sayılı mahkeme kararı ile iptal edildiği,ilgi (c) yazı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 02.01.2018 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanarak Başkanlığımıza iletildiği, dava sürecinin Hukuk İşleri Müdürlüğünden bilgi edinilmesi gerekliliği,ilgi (d) ve (e) yazılar ile de 02.01.2018 T.T.'li re'sen onaylanan İstanbul İli,Maltepe İlçesi,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 değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali ile 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 bilgilerinize sunulur.


Hasan GÜL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

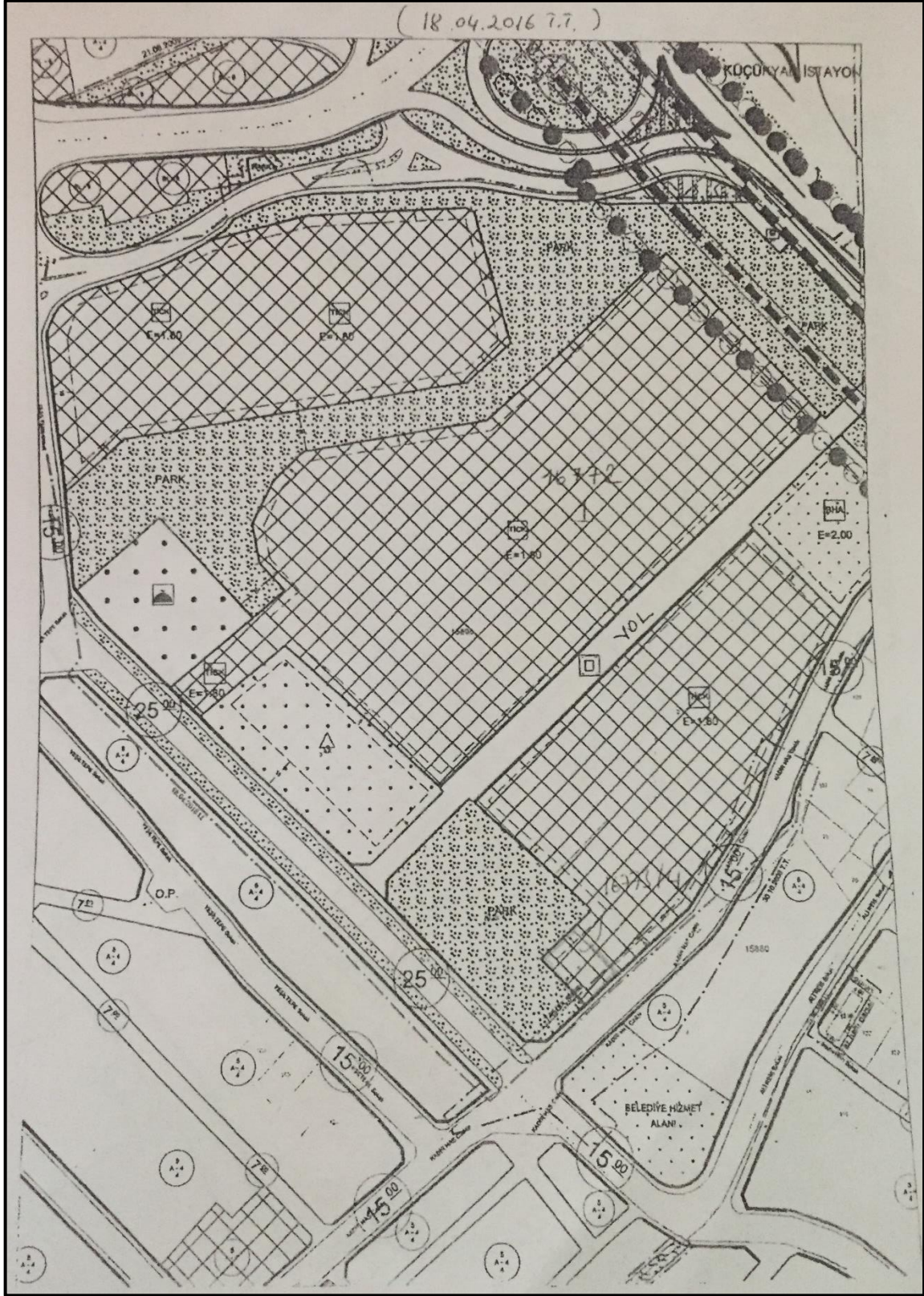
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:EF6000789D03 Doküman No:1316092 Belge Doğrulama Adresi:<http://www.maltepe.bel.tr/ebelgesorgulama>

Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1188(*) Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:
Musa ERORHAN





4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Maltepe Belediyesi İmar Arşivi'nden ve müşteriden temin edilen **16772 ada 1 parsele** ait düzenlenmiş yapı ruhsatları aşağıda sunulmuştur. Belgeler ekler bölümünde yer almaktadır.

Mimari Projeler; (B10 ve B11 Bloklar incelenmiştir.)

- 27.12.2016 tarih ve 2016/518303 numaralı Mimari Proje (B10 ve B11 Blok Yapı Ruhsatından okundu)
- 17.12.2018 tarih ve 2018/930770 numaralı Tadilat Mimari Projesi (B10 ve B11 Blok Yapı Ruhsatından okundu)
- 01.07.2020 tarih ve 2020/1234428 numaralı Tadilat Mimari Projesi (B10 ve B11 Blok Yapı Ruhsatından okundu)

Yapı Ruhsatları

- ✓ **B1 Blok için,**
 - 29.12.2016 tarih 2016/12/13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/... sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 25.12.2019 tarih ve 2019/3-40 sayılı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı
 - 24.02.2020 tarih ve 2020/1-30 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
- ✓ **B2 Blok için,**
 - 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/105253017 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 25.12.2019 tarih ve 2019/3-40 sayılı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı
- ✓ **B3 Blok için,**
 - 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/119662484 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 25.12.2019 tarih ve 2019/3-40 sayılı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı
- ✓ **B4 Blok için,**
 - 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/135543411 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 25.12.2019 tarih ve 2019/3-40 sayılı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı
- ✓ **B5 Blok için,**
 - 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/138258876 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 25.12.2019 tarih ve 2019/3-40 sayılı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı
- ✓ **B6 Blok için,**
 - 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/130478548 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı

- 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 25.12.2019 tarih ve 2019/3-40 sayılı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı
 - 20.02.2020 tarih ve 2020/1-27 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
- ✓ **B7 Blok için,**
- 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/123524282 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 25.12.2019 tarih ve 2019/3-40 sayılı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı
- ✓ **B8 Blok için,**
- 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/105171581 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 25.12.2019 tarih ve 2019/3-40 sayılı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı
 - 20.02.2020 tarih ve 2020/1-26 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
- ✓ **B9 Blok için,**
- 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
 - 21.12.2018 tarih 2018/137853990 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı
 - 09.07.2020 tarih ve 2020/2-46 sayılı Kat İlavesi Ruhsatı
- ✓ **B10 Blok için,**
- 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı – 66.143,08 m² – Ofis ve işyeri
 - 21.12.2018 tarih ve 2018/117197533 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı – 66.143,08 m² – Ofis ve işyeri
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı – 51.573,26 m² – Ofis ve işyeri
 - 09.07.2020 tarih ve 2020/2-46 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı – 109 adet mesken – 9.677,85 m² + 145 adet ofis ve işyeri 20.970,58 m² + 26.373,48 m² ortak alan; toplam alan 57.021,91 m²
- ✓ **B11 Blok için,**
- 29.12.2016 tarih 2016/12-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı – 66.576,36 m² – Ofis ve işyeri
 - 21.12.2018 tarih ve 2018/127105856 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı– 66.579,36 m² – Ofis ve işyeri
 - 27.12.2018 tarih ve 2018/5-37 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı – 52.042,96 m² – Ofis ve işyeri
 - 09.07.2020 tarih ve 2020/2-46 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı – 109 adet mesken – 9.645,89 m² + 145 adet ofis ve işyeri 21.520,93 m² + 26.324,79 m² ortak alan; toplam alan 57.491,61 m²

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında yer alan yapı tatil tutanağı, mahkeme kararları, mimari proje, yapı ruhsatı, vb. belgeler tespit edilmiştir. Aşağıda detaylı olarak verilen kararların belgeleri ekte yer almaktadır.

- ✓ **11.10.2018 tarih 132/21 sayılı Yapı Tatil Tutanağına göre** 16772 ada 1 parsel ile ilgili 29.12.2016 tarih 2016/12-13 numaralı yapı ruhsatının iptali ile yürütmenin durdurulması istemiyle açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 26.09.2018 tarih 2018/1586 sayılı kararı ile 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27/2 Maddesi uyarınca davacının yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne ve hukuka aykırı bulunan ve uygulanması halinde telafisi güç zararlara yol açabilecek nitelikte olması sebebiyle yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Söz konusu Yapı Tatil tutanağı ekler bölümünde yer almaktadır

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

Mülkiyeti Emlak Konut A.Ş.'ne ait olan, 16722 ada 1 parsel numarasında kayıtlı henüz inşaat halinde bulunan ve yüklenicisi Tahincioğlu Küçükyalı Adi ortaklığı olan Nidapark Küçükyalı projesinde yer alan B-10 Blok 108 - 161 ve B-11 Blok 111 - 158 no'lu net 13.173,45 m² ve brüt 20.439,61 m² kullanım alanlı toplam 102 ünitenin KDV hariç 220.747.788,-TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş.'ye "Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Projede teknik zorunluluktan dolayı tadilat yapılmış ve taraflar arasında 13.10.2020 tarihli Ek Protokol yapılarak Satış Vadi Sözleşmesi revize edilmiştir. Ek protokol ile B10 Blok 165 – 224 ve B11 Blok 169 – 172, 175-222 nolu net 14.498,90 m² ve satışa esas brüt 20.427,73 m² kullanım alanlı 106 ünitenin toplam satış bedeli KDV hariç 220.619.484,-TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş.'ye satılmıştır.

Yapılan incelemelere göre tapu kayıtlarında yukarıda bahsedilen satış vaadi sözleşmesi şerhi bulunmamaktadır.

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

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

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
- ✓ 19.04.2018 tarihinde parselden kamuya bedelsiz terk yapılmış ve Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil
- ✓ 3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy /Mahalle /Mevki /Ada /Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi ile 06.09.2019 tarih ve 22171 yevmiye ile

Tapuya tescil edilmiştir.

Maltepe Belediyesi'nden 12.11.2020 tarihli ve E-27827246-622.03-1316090 sayılı ile edinilen bilgiye göre; değerlemeye konu parsel,

- ✓ 1/1000 ölçekli 26.02.2007 – 08.10.2010 – 16.02.2016 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı –18.04.2016 tasdik tarihli Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada, 2-3 Parseller, 2775 Ada, 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin

Uygulama imar Planı Değişikliğinde "E:1,80 yapılanma şartlarında ticaret-konut alanında kalmakta olup, ticaret-konut alanlarında toplam emsal inşaat alanının minimum %25'i kadar ticaret alanı olarak ayrılacak ve ancak bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda toplam inşaat alanının maksimum %50'si ticaret alanı olarak kullanılabilir. Ticaret – konut alanlarında TAKS değeri, yapı nizamı, binaların kot alacağı noktalar ve yapı yüksekliği (Yençok) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak kentsel tasarım projesi doğrultusunda belirlenecektir. Plan sonrası onaylanacak kentsel tasarım projesi bu plan ile bir bütündür." Plan hükümleri geçerlidir.

- ✓ 1/1000 ölçekli, 26/02/2007 - 08/10/2010 - 16/02/2016 - 21/11/2018 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı– 18/04/2016 - **02/01/2018** tasdik tarihli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ; TAKS:0,50 E:1,80, Yençok:88 m, Yençok:118 m yapılanma şartlarında **TİCK (Ticaret + Konut)** alanında kalmakta olup, İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ ve İGDAŞ'tan kurum görüşleri, UTK Kararı alınmadan uygulama yapılamaz, ÇED Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- ✓ 18.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planının İstanbul 4 İdare Mahkemesinin E:2017/1137, K:2017/1949 sayılı mahkeme kararı ile iptal edildiği,
- ✓ Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından 02.01.2018 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanarak Başkanlığımıza iletildiği, dava sürecinin Hukuk İşleri Müdürlüğünden bilgi edinilmesi gerekliliği,
- ✓ 02.01.2018 tasdik tarihli re'sen onaylanan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı mahallesi, 16771, 16772 ve 16673 adalar ile tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali ile ilgili davaların bulunduğu, davaların reddine kararının İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere verilmiş olduğu bildirilmiş olup,

Hukuk işleri görüşüne göre kararın kesinleşmesi durumunda uygulama yapılabileceği hususu bilgilerinize sunulur.

Maltepe Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemelere göre;

- ✓ Söz konusu parsellerin 18.04.2016 tasdik tarihli imar planı (Konut + Ticaret Alanı) sunulan gerekçelerin kabul görmesiyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından 12.10.2017 tarih 2017/1137 Esas, 2017/1949 Karar numarası ile imar plan değişikliklerinin iptal edilmesine **12.10.2017** tarihinde oy birliğiyle karar verilmiştir. *(Karar dosyasında görülmemiş olup, yapılan yazışmalar ve diğer kararlardan görülmüştür.)*
- ✓ **29.03.2018** tarih 804078 sayılı Encümen Kararına göre 16772 ada 1 parselden kamuya 'park alanı' bedelsiz terki oy birliğiyle karar verilmiştir.
- ✓ 16772 ada 1 parseline ilişkin 29.12.2016 tarih 2016/12-13 numaralı yapı ruhsatının iptali ile yürütmenin durdurulması istemiyle açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesinin **26.09.2018** tarih 2018/1586 sayılı kararı ile 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27/2 Maddesi uyarınca davacının yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne ve hukuka aykırı bulunan ve uygulanması halinde telafisi güç zararlara yol açabilecek nitelikte olması sebebiyle yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. *(Karar dosyasında görülmemiş olup, Yapı Tatil Tutanağı üzerinden okunmuştur.)*
- ✓ Yukarı da verilen karara istinaden **11.10.2018 tarih 132/21 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.**
- ✓ T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin **07.11.2018** tarih 2018/1632 Esas numaralı kararı ile yürütmenin durdurulması hakkındaki kararın kaldırılmasına hükmedilmiştir.

- ✓ Söz konusu kararın kaldırılmasına istinaden yapı tatil tutanağı kaldırılmış olup; **19.11.2018** tarih 917804-132/21 sayılı yazı ile tanzim ve imza edilmiştir.
- ✓ T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin **11.03.2019** tarih 2018/1586 esas numaralı ara kararı bulunmaktadır.
- ✓ T.C. İstanbul 12. İdare Mahkemesinin **26.02.2020** tarihli ve 2018/1651 esas numaralı karara göre; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 02.01.2018 tarihinde re'sen onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına aykırı olduğu, haksız ve hukuka aykırı olduğu öne sürülmüştür. Ancak dava dosyasında sunulan gerekçelere göre yapılan değişikliklere göre hukuka ayırılık bulunmadığı sonucuna karar vererek, davanın reddine karar verilmiştir.
- ✓ T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesinin **05.06.2020** tarihli ve 2019/2478 esas numaralı kararına göre; 29.12.2016 tarih ve 2016/12-13 sayılı yapı ruhsatlarının; 18.04.2016 tasdik tarihli imar planı (Konut + Ticaret Alanı) sunulan gerekçelerin kabul görmesiyle imar planlarının mahkeme kararı ile iptal edilmiş olması halinde hukuki dayanağı kalmadığı için iptaline karar verilmiştir.
- ✓ Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından **01.07.2020** tarih E.1242220 sayılı yazıda 27.12.2018 tarih 2018/5-37 sayılı tadilat ruhsatının mahkeme kararıyla iptal edilen plana göre verilmediği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan 02.01.2018 tasdik tarihli re'sen onaylanan meri tadilat imar planına göre verildiği belirtilmiştir.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri; 16772 Ada 1 Parsel için; Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır (Tantavi Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:3/8 Ümraniye/İstanbul)

4.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

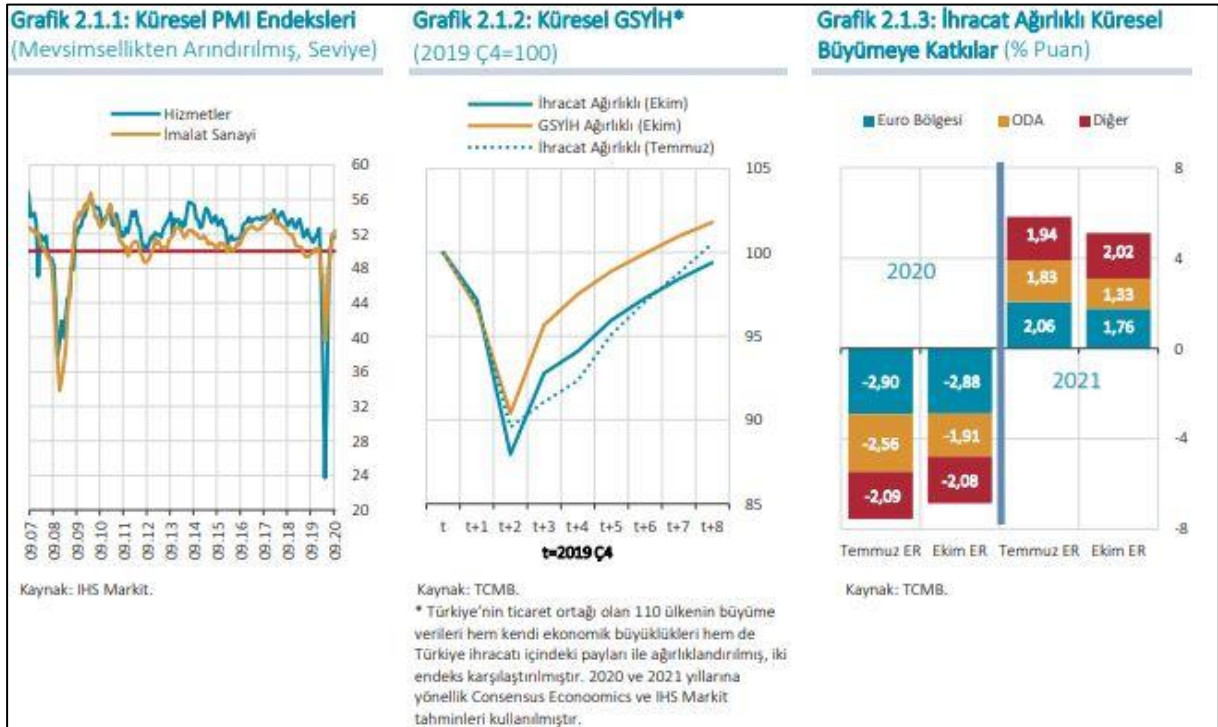
Değerleme konusu taşınmazlar inşaat halinde olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

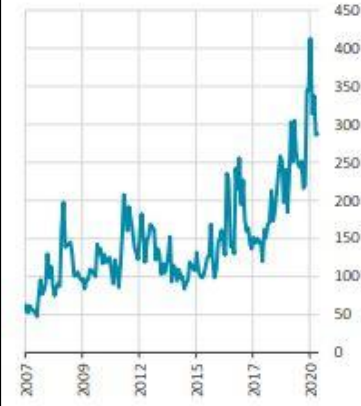
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

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



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

Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi



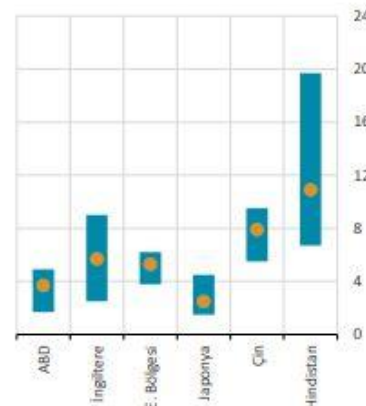
Kaynak: Davis, S., J., (2016). "An Index of Global Economic Policy Uncertainty", w22740, National Bureau of Economic Research. (www.policyuncertainty.com)

Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



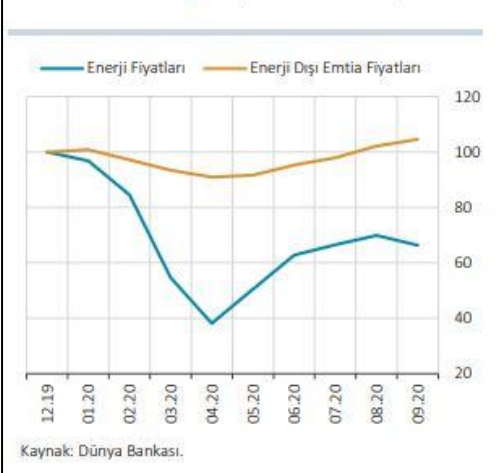
Kaynak: Consensus Economics.
* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.
* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)



Kaynak: Dünya Bankası.

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

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

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

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

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

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

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

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

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

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

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

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

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

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

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

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

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

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

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

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

⁴<https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=Qvc2fplfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?i=33605>

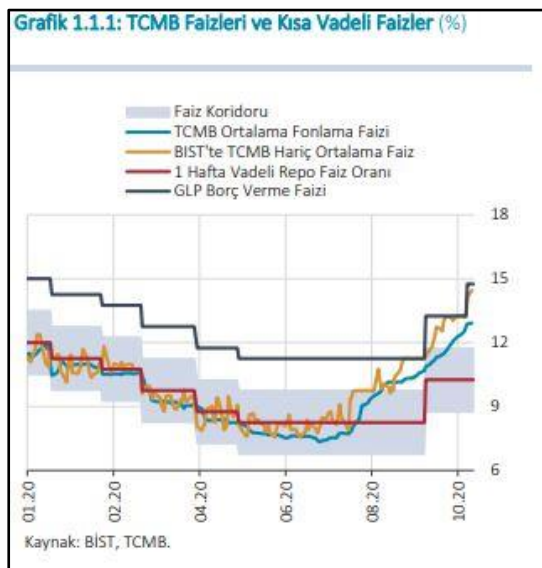
kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İŞF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, “Biz Bize Yeteriz Türkiye” yardım kampanyası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

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

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

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

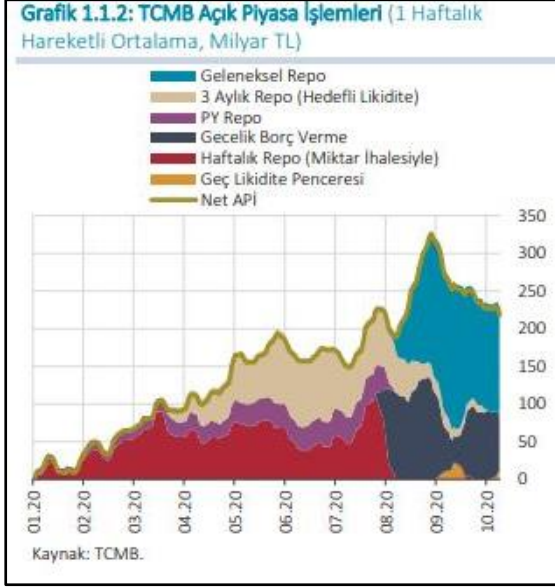
5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler



TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözeterik, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik

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

vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.



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

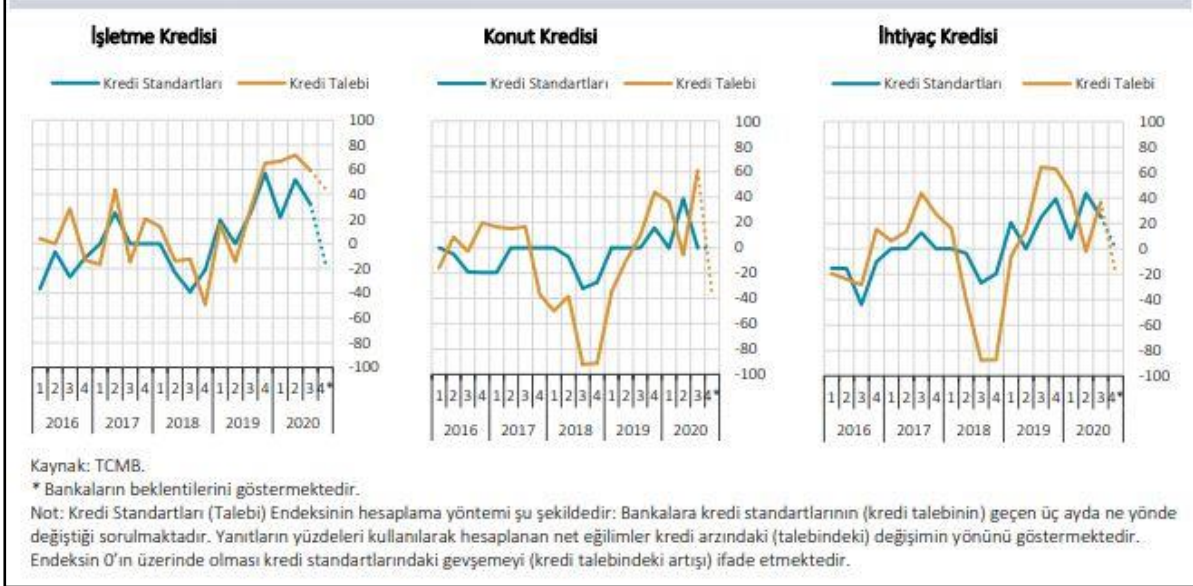
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren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

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

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

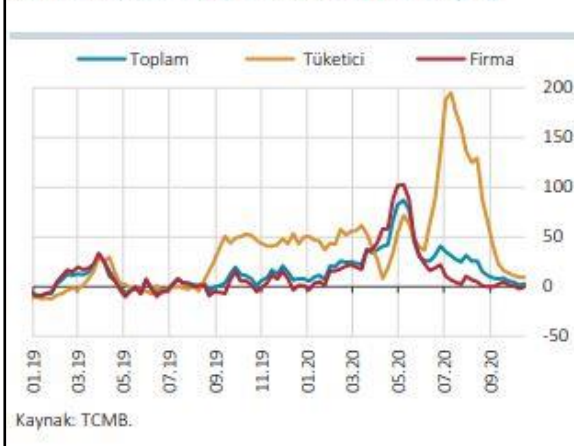
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.

Grafik 2.2.15: Kredi Standartları ve Kredi Talebi

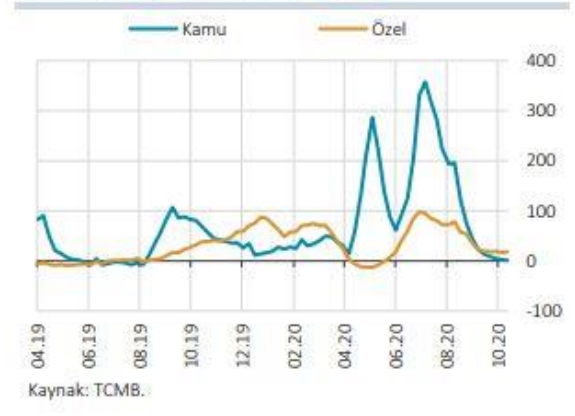


Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki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

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)



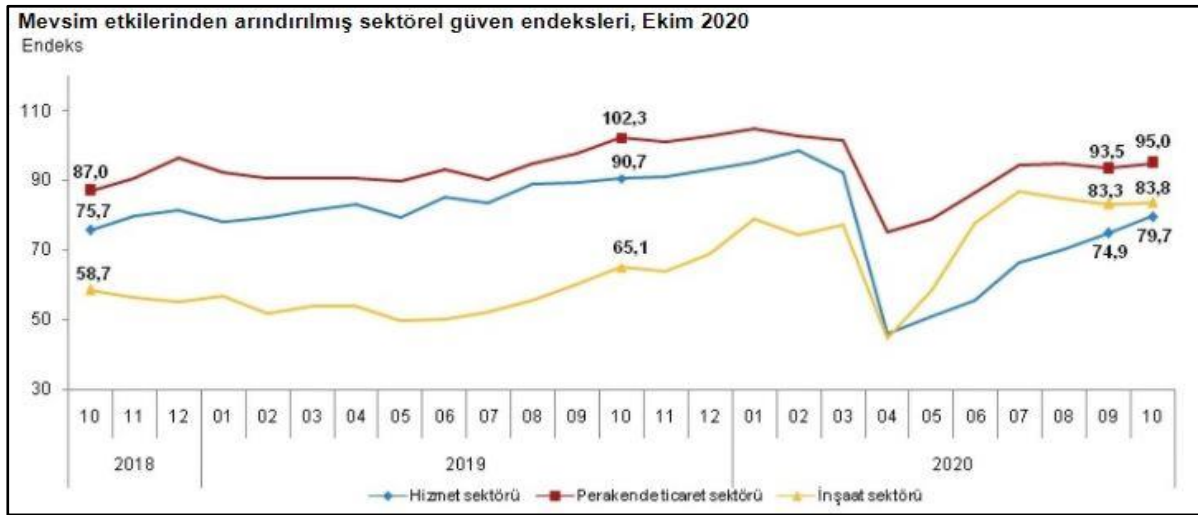
⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

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

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

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



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

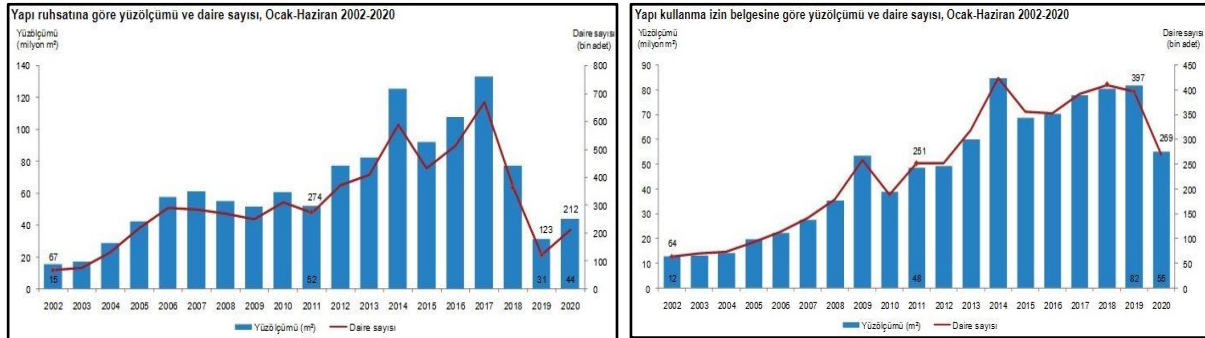
İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken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

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



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre

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



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

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

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

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

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

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İstanbul İli



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

ile çevrilidir.

Türkiye topraklarının ~%7'sini kaplayan İstanbul, nüfus ve ekonomik etkinlik açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) tarafından hazırlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2018 yılı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 15.067.824 olarak belirlenmiştir ve yıllık nüfus artış hızı %19,3'dür. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olmuştur. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakasında, 14'ü Anadolu Yakasındadır.

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

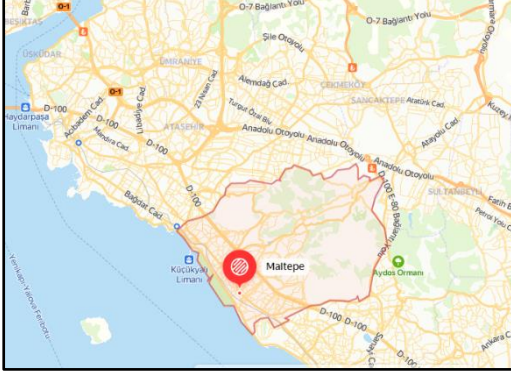
Yıllar	1980	1990	2000	2010	2016	2018	2019
İstanbul	2.773.000	6.629.500	8.803.500	13.120.596	14.804.116	15.067.824	15.519.267

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	15.067.824	15.067.824	-	5.461 km ²	2.836 kişi/km ²

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

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

5.4.2 Maltepe İlçesi



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

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

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

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

(Kaynak TÜİK)

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

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

6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

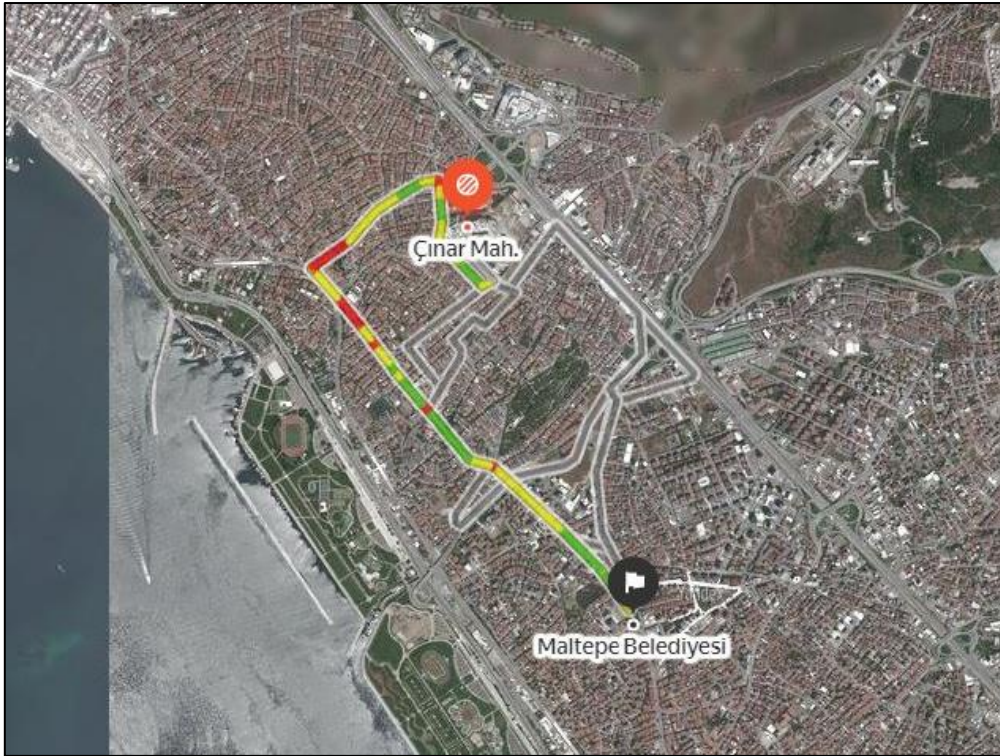
6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu taşınmazların açık adresi; Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, Rıfki Tongsir Caddesi, Nidapark Küçükyalı Projesi, Maltepe/İstanbul

Taşınmazın kuzeyinde D-100 otoyolu yer almaktadır. Küçükyalı kavşağının güneyinde yer almakta olup, buradan şehir içi ve şehirlerarası ana arterlere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır.

Taşınmazlar Maltepe Küçükyalı E-5 köprülülük kavşağı güneyinde ve D-100 Karayoluna cepheleli konumda yer almakla birlikte Maltepe sahile yaklaşık 2 km mesafede konumdadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları (metro, otobüs, minibüs vb.) ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 5-6 katlı eski binalar ile D-100 otoyolunu yakın çevresinde ticari kullanımlı binalar yer almaktadır. Ayrıca 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.



Ulaşım Haritası

Değerleme konusu taşınmaza Maltepe Büyükşehir Belediyesi'nden ulaşmak için Bağdat Caddesi üzerinde doğu istikametinde yaklaşık 67 m ilerledikten sonra u dönüşü yapılarak Bağdat Caddesi geliş yönüne çıkılır. Bağdat Cadde üzerinde yaklaşık 1,7 km ilerledikten sonra sağ kolda kalan Kadir Has Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 970 m ilerledikten sonra Rıfki Tongsir Caddesi'ne sola döndükten sonra değerlemeye konu NidaPark Küçükyalı projesi sol kolda kalmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 nolu parsel, 16772 ada 1 nolu parsel ve 16773 ada 2 nolu parselde yer alan toplam 67.316,49m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Nidapark Küçükyalı projesinde konumlandırılacak olan ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve 13.10.2020 tarihli Ek Protokol ile Vakıf GYO'ya verilen B10 ve B11 Bloklardaki **106 adet ünite**dir.

Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmektedir. Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole konu edilen değerlendirme konusu B10 ve B11 Bloklarda konumlandırılacak olan **106 adet** ünite 16772 ada, 1 parselde inşa edilecektir.

Parseller üzerinde yapı ruhsatlarına göre 16771 ada 1 parselde 6 blok, 16772 ada 1 parselde 11 blok ve 16773 ada 2 parsel ise 5 adet blok olup toplamda 22 blok tasarlanmış olup, betonarme karkas yapı cinsinde inşaat halindedir. Mevcut inşaat yerinde ziyaret edilmiş olup, sahada inşaat aktivitesi devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.



Proje Hakkında Bilgiler:

16771 ada 1 parsel:

Yüzölçümü 17.368,83 m² olup, kısmen dikdörtgene benzemekte ve yamuk şeklindedir. Planlanan projeye göre 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, 164 adet ünite, A05 blok ticari birim olup 1 ünite yer almaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 1 adet kafeterya bloğu da mevcuttur.

16772 ada 1 parsel

Yüzölçümü 34.985,90 m² olup, yamuk şeklindedir. Planlanan projeye göre 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 45 adet ofis/işyeri bulunmaktadır. B06 blokta 19 adet mesken ve 27 adet ofis/işyeri, B07 blokta 3 adet ofis/işyeri, B08 blokta 11 adet mesken ve 6 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

Yüzölçümü 14.961,76 m² olup, dikdörtgene benzemekte ve yamuk şeklindedir. Planlanan projeye göre parsel üzerinde 5 adet (C01, C02, C03, C04 ve C05) blok bulunmaktadır. C01 blokta 129 adet mesken ve 4 adet ofis/işyeri, C02 blokta 200 adet mesken ve 7 adet ofis/işyeri, C03 blokta 168 adet ofis/işyeri, C04 blokta 12 adet ofis/işyeri ve C05 blokta 3 adet ofis/işyeri ünitesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlarında konumlu olduğu “Nidapark Küçükalyalı Projesi” tadilat ruhsatına göre toplamda 2231 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı **tadilat ruhsatına göre 616.517,83 m²** dir.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklarda kaba inşaatlar devam etmekte olup, bazı bloklarda dış cephe çalışmalarının yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandırılacağı B10 ve B11 nolu bloklar için hafriyat çalışmaları devam etmektedir.



Not: Söz konusu 01.07.2020 tarihli onaylı tadilat mimari projesi doğrultusunda kat irtifakı kurulmamış olup, proje henüz tapuda tescil edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan incelemeler doğrultusunda; B-10 ve B-11 bloklar için ilgiliden temin edilen ve Maltepe İmar Arşiv dosyasında yer alan 01.07.2020 onaylı mimari proje ve 09.07.2020 tarihli tadilat ruhsatlarının birbiriyle uyumlu durumda olduğu tespit edilmiştir. Güncel yapı ruhsatlarına göre kat irtifakı henüz kurulmamıştır. *Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin hafriyat aşamasında olduğu, bütün katların henüz oluşturulmadığı ve kat bölmelerinin yapılmadığı belirlenmiş olup, bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir.*

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi; değerlemeye konu olan taşınmazlar için ruhsatlar alınmış olup inşaat devam etmektedir.

Yapılan incelemeler doğrultusunda proje alanında inşaat seviyesi ve iç mekân bölümlendirmelerin tatbik edilmediği ve mevcut koşullarda mimari proje ile yerindeki fiziki durumun karşılaştırılabilir olmadığı görülmüş olup, 16772 ada 1 parsel için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler tespit edilememiştir.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazların
 - o Maltepe ilçesinin yeni cazibe merkezi olan Küçükyalı' da konumlu olması,
 - o Konum olarak ilçe ve şehir ana arterlerine ve sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
 - o Parsellerin "Ticaret + Konut Alanı" imarına sahip olması,
 - o Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
 - o İmar durumunun karma fonksiyonlara izin vermesi,
 - o Yakın çevresinde üniversite ve hastanelerin yer alması,
- + Ulaşım akslarından ana arter olan D-100 Karayolu'na cepheli olması,
- + Ticari açıdan hareketli sayılabilecek bir bölgede konumlu olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Geliştirilen projenin ölçek olarak büyük olması,
- Proje alanın 3 parselden oluşması ve bir arada kullanılmayan parsellerin arasında planlarda kamusal alanda (yol) olması,

Proje Alanı'nın zayıf yanlarıdır.

❖ FIRSATLAR

- Karma kullanımlı proje ile birbiriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi böylece farklı bir proje konseptinin ortaya çıkması,
- Bölgede nitelikli karma projelerin gelişmeye başlaması,
- Geliştirilen projenin inşaatının ve satışlarının başlamış olması,

Proje Alanı'nın Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ **TEHDİTLER**

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansiyacak etkileri,
 - ! Dünya çapında yaygın olan Covid 19'un gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiliyor olması
 - ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
 - ! Ülke geneline gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,
- Proje Alanı'nda geliştirilen projeyi tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin

- ✓ Tamamlanması halindeki şerefiyeli hasılat değeri Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile,
- ✓ Mevcut durum değeri ise "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı" kullanılarak


Tespit edilecektir.


7.3.1 106 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değerinin Tespiti (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)


Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, Satış Vaadi Sözleşmesine ve Ek Protokole konu edilen B10 ve B11 bloklarda konumlandırılacak olan toplam **106 adet ünitenin tamamlanması halindeki şerefiyeli hasılat değeri** tespit edilecektir.


Yapılan tüm incelemeler ve çalışmalar doğrultusunda değerlemeye konu olan taşınmazlar için 01.07.2020 onay tarihli tadilat projesi ve bu projeye uygun 09.07.2020 tarihli Tadilat ruhsatları bulunmaktadır.


Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan satışa sunulmuş nitelikli karma projelerde yer alan ofis örnekleri ile birlikte 2. El ofis örnekleri incelenmiştir. Pazardan elde edilen prestijli home ofis, ofis ve karma proje emsalleri aşağıda sunulmuştur.

Satışı veya İnşaatı Devam Eden Nitelikli Projeler		
DRAGOS CENTER		
Konum	MALTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	KESAPARA & BAY İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Ofis	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Haziran 2020 Teslim	
Arsa Alanı (m²)	B.E.	
İnşaat Alanı (m²)	B.E.	
Bağımsız Birimler	-	
Ofis	-	
Sosyal Tesis	Lobi, otomasyon, toplantı salonu	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	43 m ² / 680 m ² arası birleştirilebilir ofisler	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+0	35	304.000 ₺
1+0	59	612.750 ₺
1+0	76	783.750 ₺
1+0	87	878.750 ₺
1+0	187	1.543.750 ₺
1+0	205	1.477.250 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas bağımsız birimlerin net alanlarıdır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	9.158 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Tek bloktan oluşan plazadır.	
Teslim Şekli	Ofis; Dekorasyonlu	
		
<i>*B.E. = Bilgi Edinilemedi</i>		


MARMARA KULE		
Konum	MALTEPE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	GİZER VE YASİN IŞIK İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Konut, home ofis, Ofis	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam Başladı %70 doluluk	
Arsa Alanı (m ²)	6.503	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E.	
Bağımsız Birimler	-	
Ofis	246	
Mağaza	6.500 m ²	
Sosyal Tesis	Lobi, otomasyon, toplantı salonu	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1 ve 3+1 ofis tipleri	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	45	495.000 ₺
3+1	95	1.350.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas bağımsız birimlerin net alanlarıdır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır. Peşin fiyatına %10 indirim bulunmaktadır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	12.605 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Projenin 38.270 m ² toplam inşaat alanında, 195 adet 1+1 ve 51 adet 3+1 olmak üzere, home ofis veya ofis olarak kullanılacak 72m ² ile 167m ² arasında toplam 246 bağımsız bölüm bulunmaktadır.	
Teslim Şekli	Ofis; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

KURİŞ KULE		
Konum	KARTAL, İSTANBUL	
Proje Sahibi	KURİŞ AĞAÇ A.Ş.	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Ofis, Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m ²)	60.000	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E.	
Bağımsız Birimler	-	
Ofis	190	
Mağaza	30	
Sosyal Tesis	Lobi, otomasyon, toplantı salonu, fitness, yemekhane alanları, mağaza alanları,	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	43 m2 / 680 m2 arası birleşilebilir ofisler	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	74	1.620.000 ₺
YARIMKAT	315	4.655.000 ₺
TAMKAT	630	7.125.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas bağımsız birimlerin net alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	15.993 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	29 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının 60 bin metrekarelik arsası üzerine inşa edilmektedir. 190 ofis ve 30 mağaza bulunmaktadır.	
Teslim Şekli	Ofis; Natamam	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

METROWİN TOWER		
Konum	KARTAL, İSTANBUL	
Proje Sahibi	METROPOLİST GAYRİMENKUL	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Ofis, Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam Başladı %70 doluluk	
Arsa Alanı (m ²)	B.E.	
İnşaat Alanı (m ²)	12.500	
Bağımsız Birimler	-	
Ofis	92	
Mağaza	10	
Sosyal Tesis	Lobi, otomasyon, toplantı salonu	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	65-70-130 M2	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+0	45	607.050 ₺
1+0	50	611.800 ₺
1+0	90	1.071.000 ₺
tam kat dubleks	375	8.100.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas bağımsız birimlerin net alanlarıdır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	12.542 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	19 katlı tek bloktan oluşan bir plazadır.	
Teslim Şekli	Ofis; Natamam	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

PEGA KARTAL		
Konum	KARTAL, İSTANBUL	
Proje Sahibi	EGEYAPI & AKZİRVE	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Ofis, Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam Başladı %70 doluluk	
Arsa Alanı (m ²)	B.E.	
İnşaat Alanı (m ²)	12.500	
Bağımsız Birimler	-	
Konut	200	
Ofis	28	
Mağaza	11	
Sosyal Tesis	Açık Havuz , çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, fitnes Lobi, otomasyon, toplantı salonu, sauna, türk hamamı, spa merkezi	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1 , 2+1, 3+1 , 4+1 ve dubleksler	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	45	703.000 ₺
2+1	85	847.400 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas bağımsız birimlerin net alanlarıdır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	12.796 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	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 almaktadır.	
Teslim Şekli	Ofis; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

MOMENT İSTANBUL		
Konum	KARTAL, İSTANBUL	
Proje Sahibi	AC YAPI,	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Home Ofis, Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam Başladı %70 doluluk	
Arsa Alanı (m ²)	10.157	
İnşaat Alanı (m ²)	117.365	
Bağımsız Birimler	-	
Home ofis	731	
Mağaza	12	
Sosyal Tesis	Vıp Lounge, Moment Terrace, Kids Club, fitness, mağaza alanları,	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1 , 4+1 ve dubleks	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	41	565.250 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas bağımsız birimlerin net alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.787 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home ofis ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.	
Teslim Şekli	Ofis; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

MESA KOZ		
Konum	KADIKÖY, İSTANBUL	
Proje Sahibi	MESA MESKEN A.Ş.	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Home Ofis, Ofis	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Mart 2021 teslim	
Arsa Alanı (m ²)	8.279	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E.	
Bağımsız Birimler	-	
Home ofis / Ofis	280	
Sosyal Tesis	Vıp Lounge, mağaza, cafe, fitness, toplantı alanları	
Otopark	Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	65 - 245 m2, yarım kat ve tam kat ofisler	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
Ofis A	40	873.000 ₺
Ofis A	40	920.700 ₺
Ofis B	68	1.556.100 ₺
Ofis B	68	1.677.600 ₺
Ofis C	80	1.764.000 ₺
Ofis C	80	1.808.100 ₺
Ofis D	108	2.378.601 ₺
Ofis D	108	2.777.400 ₺
Ofis E	149	3.304.152 ₺
Ofis E	149	3.597.300 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas bağımsız birimlerin net alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır. Peşin fiyatına %10 indirim bulunmaktadır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	23.111 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Tek bloktan oluşan projede, 10-18. katlar arası home ofis olarak tasarlanırken, geri kalan katlar ofis alanı olarak belirlenmiştir.	
Teslim Şekli	Home Ofis; Dekorasyonlu Ofis; Natamam	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

ÖZET TABLO

Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Rezidans / Konut Sayısı	Ofis Sayısı	Mağaza Sayısı	Home Ofis/Ofis		
						Ofis Tipleri	Ort. Birim Fiyat (TL/m ²)	Not
1	DRAGOS CENTER	B.E.		...		43 m ² / 680 m ² arası birleştirilebilir ofisler	9.158 ₺	Satış ofisi
2	MARMARA KULE	6.503		246	6.500 m ²	1+1 ve 3+1 ofis tipleri	12.605 ₺	Satış ofisi
3	KURİŞ KULE	60.000		190	30	43 m ² / 680 m ² arası birleştirilebilir ofisler	15.993 ₺	2.el
4	METROWİN TOWER	12.500		92	10	65-70-130 m ²	12.542 ₺	Satış ofisi
5	PEGA KARTAL	B.E.	200	28	11	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve dubleksler	12.796 ₺	Satış ofisi
6	MOMENT İSTANBUL	10.157		731	12	1+1, 4+1 ve dubleks	13.787 ₺	Satış ofisi
7	MESA KOZ	8.279		280		65- 245 m ² , yarım kat ve tam kat ofisler	23.111 ₺	Satış ofisi

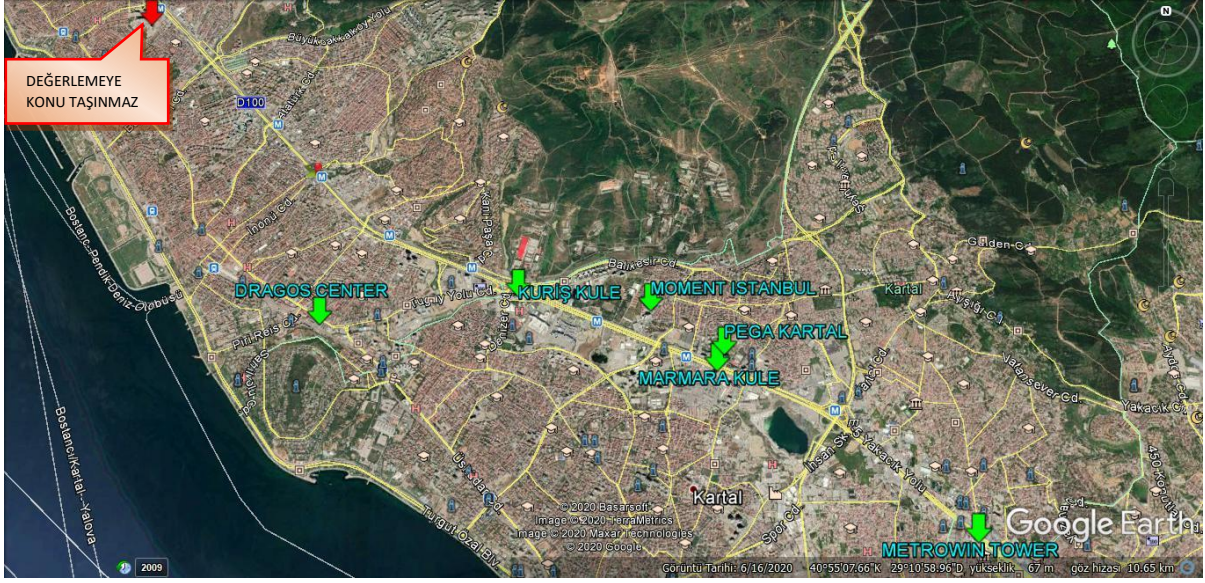
*B.E.: Bilgi edinilemedi.

Yukarıda bilgileri verilen proje birim fiyatları arasındaki farklılıklar konum, ofis tipi, proje özellikleri, manzara, inşaat seviyesi ve pazarlanan alan faktörleri bakımından değişiklik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu nitelikli projelerde, lüks segmentte hem ofis hem konut kullanımında ofisler ve de ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projeler satışı veya inşaatı devam eden projelerdir. İncelenen projelerde ofislerin bir kısmı dekorasyonlu bir kısmı Shell & Core şeklinde teslim edilmektedir. Home ofisler ise dekorasyonlu olarak teslim edilmektedir. İncelenen projelerde home ofis/ofislerin **birim satış değer aralığı 9.150 – 23.150,-TL/m²** arasında değişmektedir.

Ofis tiplerine göre; küçük alanlara sahip olan home-ofisler 1+1 ve 2+1 şeklinde tasarlanmaktadır. Ofisler ise farklı ihtiyaçlara yönelik olarak modüler sistemde tasarlanmış olup, satış tipleri (kat bazında, yarım kat, stüdyo vb. gibi) alıcıya göre şekillenmektedir.

Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



Bölgede yer alan prestijli ofis alanları geliştirilmiş projeler incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ofis alanları ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan büyüklüklerine, konumuna ve kullanım durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

KRİTERLER	DRAGOS CENTER	MARMARA KULE	KURİŞ KULE	METROWİN TOWER	PEGA KARTAL	MOMENT İSTANBUL	MESA KOZ
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	9.158	12.605	15.993	12.542	12.796	13.787	23.111
SIFIR- 2. EL	0%	0%	15%	0%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	10%	15%	15%	20%	15%	15%	-15%
TERCİH EDİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI	0%	5%	5%	10%	5%	5%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	10.073	15.126	21.591	16.305	15.355	16.544	16.178
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	15.882						

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda ofis alanlarının ortalama birim m² bedeli ~15.880,-TL olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu ofis birimlerinin (106 adet ünite) sahip olacağı farklı sosyal alanlar, kullanılacak malzemeler, konumu, görünürlüğü gibi özellikleri ile birlikte 16772 ada, 1 numaralı parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için satış vadi sözleşmesine ve ek protokole konu olan B-10 ve B-11 bloklarındaki 106 adet taşınmazın baz m² satış bedeli 15.400,-TL olarak alınmıştır. Taşınmazlar için kat, konum, cephe ve benzeri kriterler doğrultusunda şerefiyeli olarak net alanları üzerinden 18.018 – 22.638,-TL/m² aralığında birim satış değerleri belirlenmiştir.

SATILIK 2. EL OFİS EMSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Pendik'te E-5 cepheli metro durağının yanında yer alan HELİS METRO projesinde 75 m ² brüt alanlı ofis 550.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	75	550.000	525.000	7.000
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan DAP ADAM KULE projesinde 7. katta 69 m ² brüt alanlı home/ofis 630.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	69	630.000	600.000	8.696
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan DAP ADAM KULE projesinde 9. katta 50 m ² brüt alanlı home/ofis 310.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 1.000TL'dir.)	50	310.000	294.500	5.890
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan DAP ADAM KULE projesinde 43 m ² brüt alanlı home/ofis 450.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	43	450.000	425.000	9.884
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan DAP ADAM KULE projesinde 7. katta 70 m ² brüt alanlı home/ofis 459.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	70	459.000	436.050	6.229
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan RİTİM İSTANBUL projesinde 35. katta 61 m ² brüt alanlı dekorasyonlu ofis 480.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Pazarlık payı bulunmamaktadır.)	61	480.000	480.000	7.869
Örnek 7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan RİTİM İSTANBUL projesinde 7. katta 67 m ² brüt alanlı natamam ofis 550.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	67	550.000	522.500	7.799
Örnek 8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan RİTİM İSTANBUL projesinde 3. katta 138 m ² brüt alanlı dekorasyonlu ofis 875.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %2 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	138	875.000	860.000	6.232
Örnek 9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan RİTİM İSTANBUL projesinde 14. katta 138 m ² brüt alanlı dekorasyonlu ofis 1.085.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	138	1.085.000	1.030.750	7.469
Örnek 10	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan DAP VAZO KULE projesinde 5. katta 50 m ² brüt alanlı dekorasyonlu ofis 350.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedeli 1.500 TL'dir.)	50	350.000	340.000	6.800
Örnek 11	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan DRAGOS PARK PLAZA projesinde 7. katta 105 m ² brüt alanlı dekorasyonlu kiracılı ofis 975.000-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %2,5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	105	975.000	950.000	9.048
Örnek 12	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Cevizli Mahallesi'nde yer alan DRAGOS PARK PLAZA projesinde 7. katta 140 m ² brüt alanlı dekorasyonlu	140	1.000.000	950.000	6.786

	kiracılı ofis 1.000.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)				
Örnek 13	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Altayçeşme Mahallesi'nde yer alan DAP ROYAL projesinde A blokta 18. katta 40 m ² brüt alanlı özel tasarım eşyalı dekorasyonlu ofis 460.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	40	460.000	414.000	10.350
Örnek 14	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Altayçeşme Mahallesi'nde yer alan DAP ROYAL projesinde 11. katta 168 m ² brüt alanlı dekorasyonlu ofis 1.150.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	168	1.150.000	1.092.500	6.503
Örnek 15	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Altayçeşme Mahallesi'nde yer alan DAP ROYAL projesinde üst katlarda 140 m ² brüt alanlı dekorasyonlu ofis 1.350.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	140	1.350.000	1.215.000	8.679
Örnek 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Altayçeşme Mahallesi'nde yer alan DAP ROYAL projesinde 19. katta 125 m ² brüt alanlı dekorasyonlu ofis 870.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %1,5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	125	870.000	860.000	6.880

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu lüks segmentte tasarlanan ofis projelerin bir kısmında yaşamın başladığı ve satışların 2. El olarak devam ettiği gözlenmektedir. Bu incelemelere göre; ofislerin 2. el m² birim satış değeri **5.890 – 10.350,-TL/m²** aralığında değişmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar kat, konum, alan, manzara vb birçok özelliği bakımından farklılaşmaktadır. Bu nedenle değer tespitinde farklı kriterler göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılacaktır. Detayları aşağıda sunulmuştur.

7.3.1.1 Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması sırasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında **alan faktörü** (3 kademedede), **konum faktörü** (2 kademedede), **kat faktörü** (3 kademedede), **yön faktörü** (6 kademedede), **ofis tipi faktörü** (2 kademedede), **manzara** faktörü (3 kademedede) olmak üzere 6 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.

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

Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümlerin şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının düzenlenmesinde Maltepe Belediyesi İmar Arşivi'nden edinilen 16772 ada 1 parselde ait tadilat mimari projesi baz alınmıştır.

Tarafımızca yapılan ve yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları neticesinde, **ofislerin net alanı için baz m² satış değeri 15.400,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **ofislerin**;

- minimum birim satış fiyatı: **18.018,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **22.638,-TL/m²**

olarak takdir edilmiştir.

Şerefiyelendirme Faktörleri

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre Satış Vaadi Sözleşmesine konu edilen ünitelerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir ünitenin toplam şerefiye oranı belirlenerek ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Ham birim satış değeri bloklar ve ofis tipleri bazında değişmemekte olup, toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir ofis için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir.. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu Satış Vaadi Sözleşmesine konu edilen ofis nitelikli ünitelerin baz m² satış bedeli **15.400,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
OFİS	15.400

Alan Faktörü

Küçük kapalı alana sahip olan ofislerin büyük kapalı alanlı ofislere kıyasla daha çok tercih edilmesi, satış ve kiralamasının daha kolay olması nedenleri ile daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. Konu ofislerin alan çeşitliliğinin yoğun olduğu aralıklarda puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
272 M2	0,0%
135-145 M2 ARASI	4,0%
110-135 M2 ARASI	8,0%

Konum Faktörü

Cephe sayısı, gün ışığından daha fazla yararlanma, ferahlık ve etkin iç mekân kullanımı açısından önemlidir. Köşe konumlu yani 2 cepheli olmanın, söz konusu kriterlerden dolayı arada konumlu ofislere kıyasla daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUM	PUAN
KÖŞE	5,0%
ARA	0,0%

Kat Faktörü

Bu kriter, ışıktan faydalanma, manzara hâkimiyeti ve çevresel etkilere maruziyet yönünden katların yüksekliği arttıkça, şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörüsüne dayanmaktadır. B-10 Blok Zemin + 28 kat ve B-11 Blok ise Zemin + 28 kattan oluşacak olup, üst katlara çıktıkça değer artacağı düşünülerek puanlanmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT	PUAN
19- 20	5,0%
21-25	8,0%
26 VE ÜSTÜ	10,0%

Yön Faktörü

Yön kriterinde belirleyici faktör, ofislerin güneş alabilme ve iklim koşullarından etkilenme kabiliyeti olarak düşünülmüştür. Yön kriterinde dikkat edilen husus; ofislerde önemli çalışma alanlarının hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu, ofislerde ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple

güneybatı yönüne bakan ofisler yüksek şerefeyeli, kuzeydoğu yönüne bakan ofisler ise düşük şerefeyeli olarak kabul edilmiştir. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YÖN	PUAN
KUZEYBATI	1,0%
KUZEYBATI-KUZEYDOĞU	3,0%
GÜNEYDOĞU	5,0%
KUZEYDOĞU -GÜNEYDOĞU	6,0%
GÜNEYBATI- KUZEYBATI	7,0%
GÜNEYDOĞU- GÜNEYBATI	10,0%

Manzara Faktörü

Değerlemeye konu olan projenin bulunduğu konum itibariyle denize yakınlığı önemli bir kriter oluşturmakta olup 'Marmara Denizi Manzara'sının hiç kapanmayacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle manzara kriterinde belirleyici faktör, site içerisine bakan dairelerin 'Deniz Manzaralı', E-5'e bakan dairelerin 'Şehir Manzaralı', ara dairelerin ise 'Kısmi Deniz Manzaralı' olacağı kabul edilmiştir. Buna göre şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

Ofis Tipi Faktörü

Ofis tiplerinde belirleyici faktör, arz-talep durumudur. Bölge genelinde yapılan incelemelerde, 1+1 tip ofislerin 2+1 tip ofislere göre daha tercih edilebilir olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu ofislerin iç bölümlendirmelerine bağlı oda sayıları göz önünde bulundurularak, 2 kademedeki sıralama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DAİRE TİPİ	PUAN
1+1	4,0%
2+1	2,0%

Değerleme konusu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için satış vaadi sözleşmesine ve ek protokole konu olan B-10 ve B-11 bloklarındaki 106 adet ofis nitelikli ünitenin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, ünitelerin değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

16772 ada, 1 parselde konumlu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için Satış Vaadi Sözleşmesine ve Ek Protokole konu edilen B-10 ve B-11 bloklarda konumlandırılacak olan toplam 106 adet "Ofis" nitelikli ünitenin **tamamlanarak satılması halindeki toplam hasılat değeri 278.373.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ	BİRİM FİYAT
	SATIŞ DEĞERİ	DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	278.373.000	20.273
MİNİMUM	2.424.000	18.018
MAKSİMUM	2.850.000	22.638

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda Satış Vaadi Sözleşmesine ve Ek Protokole konu olan 106 adet ofis nitelikli ünitenin tamamlanarak satılması halinde değeri;

- ✓ Toplam **278.373.000,-TL**
- ✓ Minimum **2.424.000,-TL**
- ✓ Maksimum **2.850.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri ise **~20.273,-TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

7.3.2 Taşınmazların Mevcut Durum Değerinin Tespiti (Emsal Karşılaştırma Ve Maliyet Yaklaşımı)

Değerlemeye konu olan taşınmazların yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatının hafriyat aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu onaylı mimari tadilat projesi doğrultusunda kat irtifakı kurulmamış olduğu görülmüştür.

Taşınmazların inşaatlarının devam etmesi, kat irtifakı kurulmamış olması ve arsa payları belirlenmemiş olması nedenleri ile mevcut durum değerinin tespitinde tek başına Maliyet Yaklaşımından faydalanılamamıştır. Taşınmazların mevcut durum değerinin tespiti için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı bir arada kullanılarak sonucu ulaşılmaya çalışılmıştır.

- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile konu taşınmazların tamamlanması halindeki değeri belirlenmiş,
- ✓ Maliyet Yaklaşımı ile taşınmazların inşa edilmesi için gerekli maliyet değerleri belirlenmiş,
- ✓ Tamamlanması halindeki değerinden maliyet değeri düşülerek şerefiyeli değer belirlenmiştir, belirlenen bu değer şerefiyeden arındırılmış (ortalama şerefiye değeri taşınmaz değerinden düşülmüş)
- ✓ Sonuç olarak taşınmazların belirlenen tamamlanması halindeki değerinden, taşınmazların tamamlanması için gerekli maliyet değeri ve şerefiye değeri düşülerek taşınmazların mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

Raporun 7.3.1 başlıklı bölümünde 16772 ada, 1 parselde konumlandırılacak olan ve **Satış Vaadi Sözleşmesine ve Ek Protokole konu edilen B-10 ve B-11 bloklarındaki 106 adet "Ofis"** nitelikli ünitenin tamamlanması halindeki şerefiyeli toplam hasılat değeri **278.373.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

106 Adet Ünitenin İnşaat Maliyeti Hesaplaması:

Satış Vaadi Sözleşmesine konu edilen B-10 ve B-11 bloklarındaki 106 adet ünitenin inşaat maliyetinin hesaplanmasında, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri hakkında tebliğinde yer alan V sınıf A Grubu yapı maliyeti olan **2.400,00 ₺/m²** esas alınmıştır.

Satış Vaadi Sözleşmesine ve EK Protokole konu edilen B-10 ve B-11 bloklarındaki 106 adet ünitenin kat brüt yapı alanı 20.030,20 m² olarak belirlenmiş ve inşaat maliyeti bu alan üzerinden hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	KAT KULLANIMINDAKİ BRÜT ALAN PAYI	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
106 adet Bağımsız Birim	2.400	20.030,20	48.072.475
Toplam Maliyet	2.400	20.030,20	48.072.475

Hesaplamalar sonucunda 106 adet ünitenin kat brüt yapı alanı 20.030,20 m² için m² birim inşaat maliyeti **2.400,-TL/m²**, toplam üst yapı inşaat maliyeti ise **48.072.475,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörölmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, kalan %20'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür.

DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		48.072.475
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	20.030,20	1.802.718
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	5%	20.030,20	3.004.530
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	20.030,20	2.403.624
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	5%	20.030,20	3.004.530
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	3%	20.030,20	1.802.718
BAĞIMSIZ BİRİMLERİN TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	20.030,20	60.090.593

Diğer maliyetlerin dağıtılmasının ardından 106 adet ünitenin inşaatın tamamlanması için gerekli toplam proje maliyeti **60.090.593,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda da anlatıldığı üzere Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen taşınmazların tamamlanması halindeki değeri şerefiye değerini de içermektedir. Şerefiye değeri piyasadan net olarak öğrenilebilir bir yüzdeye sahip olmamaktadır. Bu nedenle raporun ekler bölümünde sunulan 106 adet ünitenin şerefiyeli satış değeri ile şerefiye öncesi satış değeri birbirine orantılanarak ortalama şerefiye yüzdesi %31 olarak hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların toplam satış değerinden, maliyet değeri düşülerek belirlenen değer şerefiyeli mevcut durum değeri olup, bu değerden %31 oranından ki şerefiye arındırılarak taşınmazların toplam mevcut durum değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

ŞEREFİYE DEĞERİNİN TESPİTİ	
Toplam Hasılat Değeri	278.373.000
B.B. İnşaat Maliyeti, TL	60.090.593
Şerefiyeli Taşınmaz Değeri, TL	218.282.407
Toplam Şerefiye Değeri, TL	51.654.615

*218.282.407,-TL – (218.282.407,-TL / 1,31) = 51.654.615,-TL

7.3.1 bölümde detaylı olarak açıklanan şerefiyeli toplam hasılat değerinden; toplam inşaat maliyet kaleminin ve ortalama ~%31 olarak şerefiye bedelinin çıkartılmasıyla değerlemeye konu olan 106 adet taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanmaya çalışılmıştır.

MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Toplam Hasılat Değeri, TL	278.373.000
Toplam İnşaat Maliyet Değeri, TL	60.090.593
Ortalama Şerefiye Değeri (%31), TL	51.654.615
106 ADET BAĞIMSIZ BİRİMİN MEVCUT DURUM DEĞERİ, TL	166.627.791

Sonuç olarak **16772 ada 1 parsel** üzerinde konumlandırılması planlanan ve Satış Vaadi Sözleşmesine ve EK Protokole konu edilen B-10 ve B-11 Bloklardaki 106 adet ünitenin mevcut durum değeri **166.627.791,- TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan karma proje henüz tamamlanmamış olup, gelir getirmemektedir. Bu nedenle bu çalışmada “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

7.3.4 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan karma proje henüz tamamlanmamış olup, gelir getirmemektedir. Bu nedenle bu çalışmada “Direk Kapitalizasyon” çalışması yapılmamıştır.

7.4 Gayrimenkullerin En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak 16772 ada 1 parselin “**Konut + Ticari**” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin Ve Verimli Kullanım” ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.5 Gayrimenkullerin Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşa aşamasında olması ve kira getirisinin olmaması nedenleri ile “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

7.6 Gayrimenkullerin Müşterek veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için henüz kat irtifakı kurulmamış ve inşaatları tamamlanmamıştır. Ancak Müşteri talebi doğrultusunda, Satış Vaadi Sözleşmesi ve Ek Protokol’de belirtilen şartlar göz önünde bulundurularak projede kapsamındaki **16772 ada 1 parselde yer alan B-10 ve B-11 Bloklardaki toplam 106 adet ünitenin** tamamlanması halindeki değerleri ve mevcut durum değerlerinin tespiti yapılmıştır.

7.7 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmamış ve henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazların tamamlanması halindeki durum değerleri ve mevcut durum değerleri hesaplanmış olup, çalışmada “Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için tamamlanması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde ise “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı” birlikte kullanılmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

USD’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.”
- denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, Satış Vaadi Sözleşmesine ve Ek Protokole konu edilen 106 adet ünitenin tamamlanarak satılması halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan 106 adet ofis nitelikli ünitenin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Taşınmazların inşaatlarının devam etmesi, kat irtifakı kurulmamış olması ve arsa payları bilinmemesi nedenleri ile mevcut durum değerinin tespitinde tek başına Maliyet Yaklaşımından faydalanılamamıştır. Taşınmazların mevcut durum değerinin tespiti için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı bir arada kullanılarak sonucu ulaşılmaya çalışılmıştır.

- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile konu taşınmazların tamamlanması halindeki değeri belirlenmiş,

- ✓ Maliyet Yaklaşımı ile taşınmazların inşa edilmesi için gerekli maliyet değerleri belirlenmiş,
- ✓ Tamamlanması halindeki değerinden maliyet değeri düşülerek şerefiyeli değer belirlenmiştir, belirlenen bu değer şerefiyeden arındırılmış (ortalama şerefiye değeri taşınmaz değerinden düşülmüş)
- ✓ Sonuç olarak taşınmazların belirlenen tamamlanması halindeki değerinden, taşınmazların tamamlanması için gerekli maliyet değeri ve şerefiye değeri düşülerek taşınmazların mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

Sonuç olarak **Satış Vaadi Sözleşmesine ve Ek Protokole konu edilen 106 adet ünitenin,**

- ✓ Tamamlanarak satılması halindeki değerinin **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda 278.373.000,-TL**
- ✓ Mevcut durum değeri ise **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı birlikte kullanılarak 166.627.791,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak düzenlenmiştir. Ancak konu taşınmazlar için düzenlenmiş olan Satış Vaadi Sözleşmesinin ve Ek Protokolün tapuya şerh edilmediği görülmüş olup, sözleşmelerin tapuya şerh edilmesi önerilmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

Takyidat belgesinde görüldüğü üzere;

- ✓ ‘İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2017/1137 esas numaralı 1949 K. Sayılı yazısına istinaden imar iptali beyanı vardır.’ Beyanı bulunmaktadır. Yukarıda farklı bölümler de incelenen ve detaylı olarak ifade edilen bilgiler nezdinde 02.01.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca re’sen onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiş olup, *takyidat belgesinde yer alan imar iptal beyanının geçerliliğinin kalmadığı bu nedenle tapudan terkinin önerilir.*
- ✓ ‘‘6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (22.08.2016 tarih ve 21157 Yevmiye)’’ Beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın tarihinden de anlaşılacağı üzere bu beyan parsel üzerinde yer alan yıkılmış eski yapılar için konulmuş olup, konu taşınmazları etkilememektedir. *Bu beyanın tapudan terkin edilmesi önerilir.*

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

Raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere;

- ✓ Tebliğin **“Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler” başlıklı 26. Maddesinde** belirtildiği üzere *“Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. ..Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.”* Denilmekte olup, Emlak Konut GYO ile Vakıf GYO arasında düzenlenmiş olan ve konu taşınmazları kapsayan Satış Vaadi Sözleşmesinin ve Ek Protokol’ün tapuya şerh edilmesi önerilmektedir.
- ✓ Maltepe Belediyesi’nden 12.11.2020 tarihli ve E-27827246-622.03-1316092 sayı ile edinilen bilgiye göre; değerlemeye konu parsel,
 - *“02.01.2018 tasdik tarihli re’sen onaylanan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı mahallesi, 16771, 16772 ve 16673 adalar ile tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali ile ilgili davaların bulunduğu, davaların reddine kararının İstanbul Bölge İdare Mahkemesi’nce istinaf yolu açık olmak üzere verilmiş olduğu bildirilmiş olup, Hukuk işleri görüşüne göre kararın kesinleşmesi durumunda uygulama yapılabilceği bilgisi edinilmiştir.”*
- ✓ Bu doğrultuda söz konusu proje alanı ile ilgili inşaat faaliyetlerinin devam etmekte olduğu, nitekim 09.07.2020 tarihli ruhsat yenilemelerinin yapıldığı görülmüştür. Ancak kararın **“istinaf yolu açık olmak üzere verilmiş”** olması ve ilgili belediyeden alınan yazıda belirtildiği üzere Hukuk biriminin görüşüne göre projenin sürdürülebilirliğinin risk oluşturabileceği düşünülmektedir.

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

- ✓ Tebliğin **“Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c)** bendinde belirtildiği üzere *“Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”* Denilmekte olup, Satış Vaadi Sözleşmesine konu 106 adet ünitenin de konumlu olduğu, 16772 ada 1 parselin takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir takyidat bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı maddenin **d)** bendinde belirtildiği üzere *“Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”* Denilmekte olup, konu taşınmazlar için İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaat başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda “Proje” olarak GYO portföyüne alınabileceği

Belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu ana taşınmaz “arsa” vasıflı olmasına karşın, üzerinde karma kullanım amaçlı bir proje geliştirilmektedir. Değerlemeye konu taşınmazlar ise henüz kat irtifakı kurulmamış olmasına karşın bu karma proje içerisinde konumlandırılacak olan ve Satış Vaadi Sözleşmesine ve 13.10.2020 tarihli Ek Protokole konu edilen 106 adet ünedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Satış Vaadi Sözleşmesine konu edilen 106 adet ünite olup, taşınmazlar üzerinde üst hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16772 Ada 1 parsel üzerinde konumlandırılan NidaPark Küçükyalı karma projesin de yer alan ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve Ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet "Ofis" nitelikli ünedir.

İşbu değerleme çalışmasında Maltepe İmar Arşivi'nde yer alan 07.02.2020 onay tarihli tadilat-mimari projesine uygun olarak 09.07.2020 tarihli tadilat ruhsatları dikkate alınmıştır.

Mevcut durumda taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde B-10 ve B-11 Blok ana taşınmazların hafriyat aşamasında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, Satış Vaadi Sözleşmesine ve 13.10.2020 tarihli Ek Protokole konu edilen 106 adet ünitenin tamamlanarak satılması halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan 106 adet ofis nitelikli ünitenin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Taşınmazların inşaatlarının devam etmesi, kat irtifakı kurulmamış olması ve arsa payları bilinmemesi nedenleri ile mevcut durum değerinin tespitinde tek başına Maliyet Yaklaşımından faydalanılamamıştır. Taşınmazların mevcut durum değerinin tespiti için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı bir arada kullanılarak sonucu ulaşılmaya çalışılmıştır.

- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile konu taşınmazların tamamlanması halindeki değeri belirlenmiş,
- ✓ Maliyet Yaklaşımı ile taşınmazların inşa edilmesi için gerekli maliyet değerleri belirlenmiş,
- ✓ Tamamlanması halindeki değerinden maliyet değeri düşülerek şerefiyeli değer belirlenmiştir, belirlenen bu değer şerefiyeden arındırılmış (ortalama şerefiye değeri taşınmaz değerinden düşülmüş)
- ✓ Sonuç olarak taşınmazların belirlenen tamamlanması halindeki değerinden, taşınmazların tamamlanması için gerekli maliyet değeri ve şerefiye değeri düşülerek taşınmazların mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16772 Ada 1 parsel üzerinde konumlandırılan NidaPark Küçükyalı karma projesin de yer alan ve Satış Vaadi Sözleşmesi ile 13.10.2020 tarihli Ek Protokolle Vakıf GYO'ya satılan 106 adet "Ofis" nitelikli ünitenin pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için tamamlanması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde ise "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı" birlikte kullanılmıştır.

➤ **Değerleme konusu Satış Vaadi Sözleşmesine ve 13.10.2020 tarihli Ek Protokole konu edilen**

106 adet ünitenin;

- **KDV hariç** tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri **278.373.000,-TL**
- **KDV dahil** tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri **328.480.140,-TL**

- **KDV hariç** mevcut durum değeri **166.627.791,-TL**
- **KDV dahil** mevcut durum değeri **196.620.794,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU

Şehir Plancısı

SPK Lisans No: **407238**

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN

Ekonomist

SPK Lisans No: **402238**

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR

Harita Mühendisi

SPK Lisans No: **402076**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

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

10 RAPOR EKLERİ

1. 106 Ünitinin Tamamlanması Durumundaki Değerlerini Gösterir Tablolar
2. 106 Ünitinin Mevcut Durum Değerlerini Gösterir Tablolar
3. Projeye Ait Görseller
4. Tadilat Mimari Projesi
5. Yapı Ruhsatları
6. İmar Durum Yazısı
7. Mahkeme – Belediye Vb. Yazılar
8. Satış Vaadi Sözleşmesi
9. 13.10.2020 tarihli Ek Protokol
10. Takyidatlar
11. Lisanslar
12. CV'ler