

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ'NDE YER ALAN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.02.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	25.02.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.02.2020
RAPOR TARİHİ	27.02.2020
RAPOR NO	EML-2002102
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ'NDE 16771 ADA 1 PARSEL, 16772 ADA 1 PARSEL, 16773 ADA 2 PARSELDE YER ALAN NİDAPARK KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇINAR MAHALLESİ KADİR HAS CADDESİ, YEŞİLTEPE SOKAK, YILDIRAY SOKAK VE E-5 (D100) YAN YOLA CEPHE NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ MALTEPE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2002102 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1910138		
Rapor Tarihi	31.12.2019		
Rapor Konusu	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.216.729.000		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL MALTEPE KÜÇÜKYALI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.02.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ, ADA: 16771 PARSEL:1, ADA: 16772 PARSEL:1, ADA: 16773 PARSEL:2, PARSELLERİN ALANI: 67.317,05 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 16772 ADA 2-3 PARSELLER MALİK: MALİYE HAZİNESİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	16771 ADA 1 PARSEL TAKS:0,25 E:1.80 YENÇOK=91m- 119m 16772 ADA 1 PARSEL TAKS:0,50 E:1.80 YENÇOK=88m- 118m 16773 ADA 2 PARSEL TAKS:0,50 E:1.80 YENÇOK=86m- 115m OLMAK ÜZERE TAMAMI TİCARET + KONUT ALANI 16772 ADA 2 PARSEL: DİNİ TESİS 16772 ADA 3 PARSEL: İLKÖĞRETİM ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.256.292.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	770.396.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.503.152.636,37 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.527.000.300 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (16771 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : MALTEPE
Bucağı :
Mahallesi : ÇINAR
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 16771
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 17368,83
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 22171
Cilt No : 8
Sayfa No : 791
Tapu Tarihi : 06.09.2019

Tapu Kayıtları (16772 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : MALTEPE
Bucağı :
Mahallesi : ÇINAR
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 16772
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 34985,90
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 22171
Cilt No : 8
Sayfa No : 792
Tapu Tarihi : 06.09.2019

Tapu Kayıtları (16773 ada 2 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : MALTEPE
Bucağı :
Mahallesi : ÇINAR
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 16773
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 14961,76
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 22171
Cilt No : 8
Sayfa No : 796
Tapu Tarihi : 06.09.2019

Tapu Kayıtları (16772 ada 2 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : MALTEPE
Bucağı :
Mahallesi : ÇINAR
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 16772
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 3535,09
Vasfı : ARSA CAMİ
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ
Yevmiye No : 22171
Cilt No : 8
Sayfa No : 793
Tapu Tarihi : 06.09.2019

Tapu Kayıtları (16772 ada 3 parsel)

İli : İSTANBUL
İlçesi : MALTEPE
Bucağı :
Mahallesi : ÇINAR
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 16772
Parsel No : 3
Alanı (m²) : 5776,96
Vasfı : ARSA İLK ÖĞRETİM ALANI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMEMKUL
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ
Yevmiye No : 22171
Cilt No : 8
Sayfa No : 794
Tapu Tarihi : 06.09.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.12.2019 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

16771 ada 1 parsel üzerinde;

Beyanlar;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 22/08/2016 - 21157
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır)
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı) 05/03/2018 – 5261
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci Maddesi Uygulamasına Tabidir. 07/08/2018 - 18429

Şerh;

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

16772 ada 1 parsel üzerinde;

Beyanlar;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 22/08/2016 - 21157
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır)
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı) 05/03/2018 – 5261
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci Maddesi Uygulamasına Tabidir. 07/08/2018 - 18429

Şerh;

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

16773 ada 2 parsel üzerinde;

Beyanlar;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 06/06/2016 - 15257
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci Maddesi Uygulamasına Tabidir. 07/08/2018 - 18429

Şerh;

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

16772 ada 2 parsel üzerinde;

Beyanlar;

- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır)
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı) 05/03/2018 – 5261
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci Maddesi Uygulamasına Tabidir. 07/08/2018 - 18429

16772 ada 3 parsel üzerinde;

Beyanlar;

- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır)
- Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı) 05/03/2018 – 5261
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci Maddesi Uygulamasına Tabidir. 07/08/2018 - 18429

(*"3402 sayılı Kadastro Kanunu - Ek Madde 1 – (Ek: 22/2/2005 – 5304/11 md.)*

Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır" denilmektedir. Söz konusu şerh bölgede yer alan parsellerin kadastral düzenlemesinin yeniden yapılacağına ilişkin olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmadığı düşünülmektedir.)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parsel, TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyetindeyken 25.11.2016 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına satış işleminden tescil edilmiştir. 19.04.2018 tarihinde parselden kamuya bedelsiz terk yapılmış ve Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevk/Ada/Parsel

Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi ile 06.09.2019 tarih ve 22171 yevmiye ile taşınmazların tamamında işlem yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Maltepe Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre;

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

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

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

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

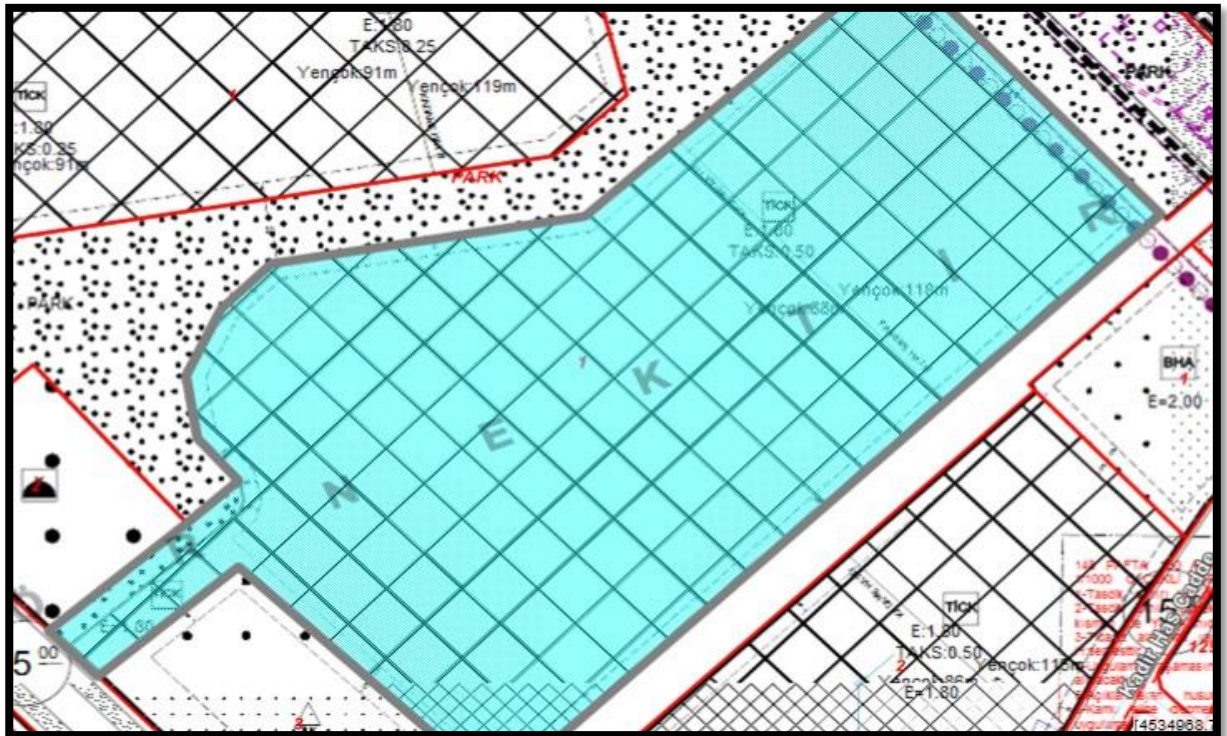
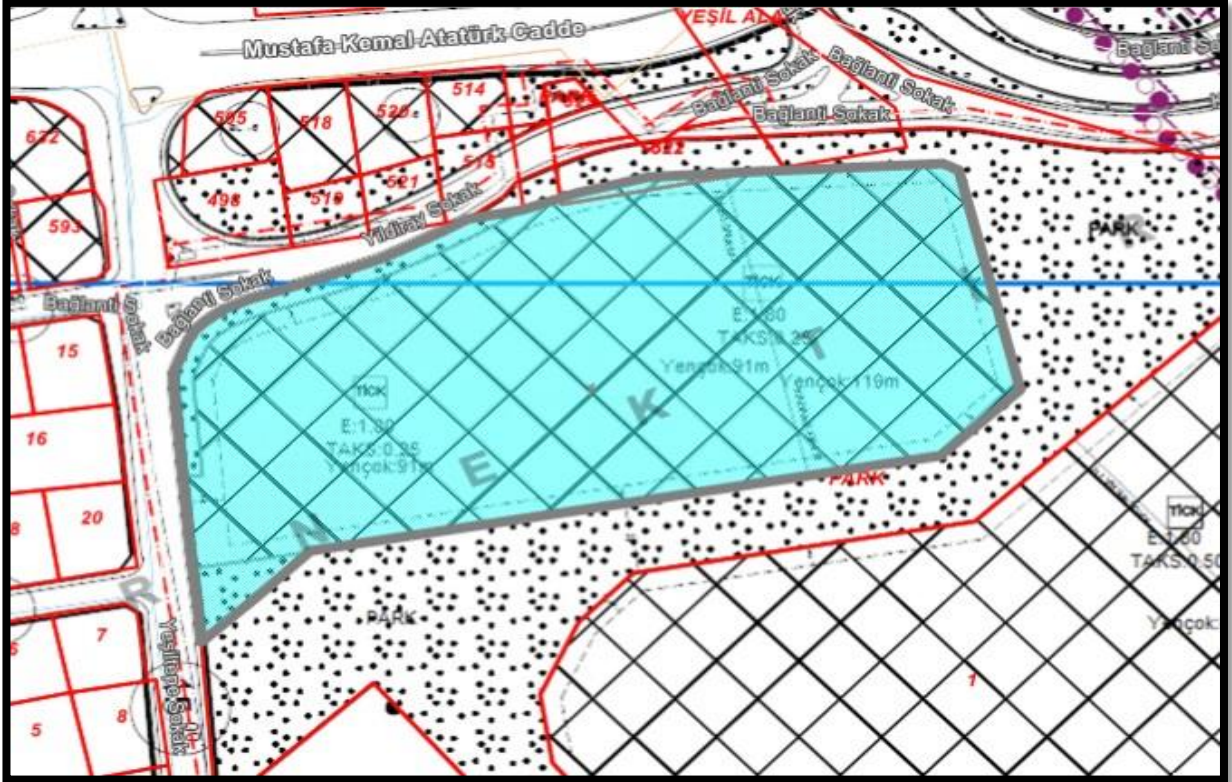
16772 Ada 2 parsel Dini Tesis Alanı, 16772 ada 3 parsel İlk Öğretim Tesis Alanında kalmaktadır.

Plan değişikliğine ilişkin plan notunda belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

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

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

*Dana önce Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunan 16773 ada 1 parselde kayıtlı (385469000/400499000) 3.854,69 hissesi 18.04.2016 ve 33726 yevmiye ile Maltepe Belediyesi'ne devredilmiştir. (Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleleri 1396 ada 2 ve 3 parseller 2775 ada 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlar ilişkin 1/1000 uygulama imar planı değişikliği plan notları genel hükümleri başlıklı A maddesi 3. fıkrası hükmünce imar hakları İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda kullanıldığından Maltepe Belediyesi'ne devredilmiştir. Bu nedenle 16773 ada 1 parselin 3.854,69 m²'lik hissesine denke gelen inşaat hakkının sağladığı fayda 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 2 parselin inşaat haklarında kullanılmıştır.





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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi henüz bulunmamaktadır.

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

YENİ YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ													
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ZEMİN ALTI KAT	ZEMİN ÜSTÜ KAT	TOP. KAT SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
16771 ADA 1 PARSEL	A01	29.12.2016	12-11	MESKEN	116	VA	4	26	30	15.359,94		8.254,27	23.614,21
	A02			MESKEN	94	VA	4	24	28	11.972,53		6.888,30	18.860,83
	A03			MESKEN	86	VA	4	22	26	10.955,99		6.608,52	17.564,51
	A04			OFİS/İŞYERİ	168	VA	4	31	35	22.516,54		21.786,55	44.303,09
	KAFETERYA			OFİS/İŞYERİ	1	IIIB	4	1	5		30,11	50.002,96	50.033,07
16772 ADA 1 PARSEL	B01	29.12.2016	12-13	MESKEN	106	VA	5	22	27	14.112,76		7.197,14	21.309,90
	B02			MESKEN	86	VA	5	20	25	10.997,59		5.995,52	16.993,11
	B03			MESKEN	74	VA	5	17	22	8.750,74		5.540,37	14.291,11
	B04			MESKEN	62	IVC	5	14	19	7.301,18		5.104,47	12.405,65
	B05			MESKEN	207	VA	4	24	28	12.434,13		9.628,16	24.997,28
	B05			OFİS/İŞYERİ	5								
	B06			OFİS/İŞYERİ	15	IIIB	4		4		1.488,29	52.991,23	54.479,52
	B07			OFİS/İŞYERİ	2	IIIB	4	1	5		654,68	421,52	1.076,20
	B08			OFİS/İŞYERİ	6	IIIB	4		4		550,05	720,29	1.270,34
	B09			OFİS/İŞYERİ	16	IIIB	9	1	10		3.322,44	69.024,16	72.346,60
	B10			OFİS/İŞYERİ	237	VA	9	39	48		31.522,37	34.620,71	66.143,08
B11	OFİS/İŞYERİ	237	VA	9	39	48		31.978,93	34.597,43	66.576,36			
16773 ADA 2 PARSEL	C01	29.12.2016	12-12	MESKEN	129	VA	6	16	22	8.346,15		9.114,04	17.941,13
				OFİS/İŞYERİ	4								
	C02			MESKEN	200	VA	6	25	31	12.985,14		11.035,41	24.791,64
				OFİS/İŞYERİ	7								
	C03			OFİS/İŞYERİ	160	VA	6	28	34		21.365,92	22.655,10	44.021,02
C04	OFİS/İŞYERİ	5	IIIB	6		6		2.280,63	53.147,12	55.427,75			
C05	OFİS/İŞYERİ	2	IIIB	6	1	7		654,68	421,52	1.076,20			
TOPLAM					2025					135.732,69	98.035,12	415.754,79	649.522,60

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

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

TADİLAT RUHSAT 20.02.2020 BELGESİ BİLGİLERİ													
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ZEMİN ALTI KAT	ZEMİN ÜSTÜ KAT	TOP. KAT SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
16772 ADA 1 PARSEL	B01	24.02.2020	1-30	MESKEN	113	VA	5	24	29	15.119,58		7.265,32	22.384,90
	B06	20.02.2020	1-27	MESKEN	19	IVA	4	2	6	2.422,50	1.255,56	53.257,39	56.935,45
				OFİS/İŞYERİ	27								
	B08	20.02.2020	1-26	MESKEN	11	IVA	4	2	6	1.123,53	550,05	763,60	2.437,18
				OFİS/İŞYERİ	6								

NİHAİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ				
ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	YAPI SINIFI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI (M2)
16771 ADA 1 PARSEL	A01	VA	116	23.787,12
	A02	VA	94	18.999,21
	A03	VA	86	17.702,89
	A04	VA	164	41.425,46
	KAFETERYA	IIIB	1	50.028,88
16772 ADA 1 PARSEL	B01	VA	113	22.384,90
	B02	VA	91	17.883,40
	B03	VA	78	15.199,06
	B04	IVC	66	13.313,59
	B05	VA	218	25.809,00
			45	
	B06	IIIB	46	56.935,45
	B07	IIIB	3	1.092,06
	B08	IIIB	17	2.437,18
	B09	IIIB	16	44.676,98
	B10	VA	189	51.573,26
B11	VA	194	52.042,96	
16773 ADA 2 PARSEL	C01	VA	129	18.677,53
			4	
	C02	VA	200	25.898,87
			7	
	C03	VA	168	43.263,18
C04	IIIB	12	48.302,12	
C05	IIIB	3	1.092,06	
TOPLAM			2060	592.525,16

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 37,39 olarak belirlenmiştir. Bloklar genel olarak kaba inşaat aşamasındadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri;

16771 Ada 1 Parsel; Dost Yapı Denetim Ltd. Şti. - Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi, No:39/4 Üsküdar/İstanbul

16772 Ada 1 Parsel; Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti. - Tantavi Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:3/8 Ümraniye/İstanbul

16773 Ada 2 Parsel; Elit Yapı Denetim A.Ş. - Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi, No:39/1 Üsküdar/İstanbul

tarafından yapılmıştır.

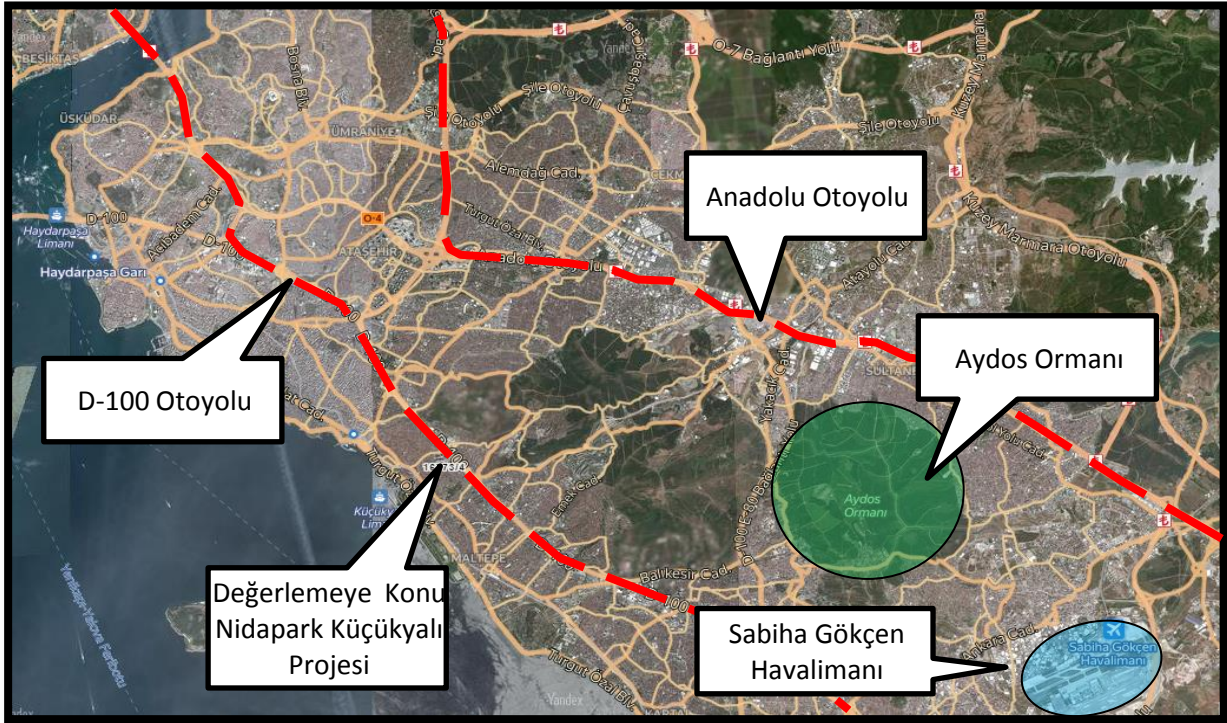
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 nolu parsel, 16772 ada 1 nolu parsel ve 16773 ada 2 nolu parsel de yer alan toplam 67.316,49 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Nidapark Küçükyalı projesidir.

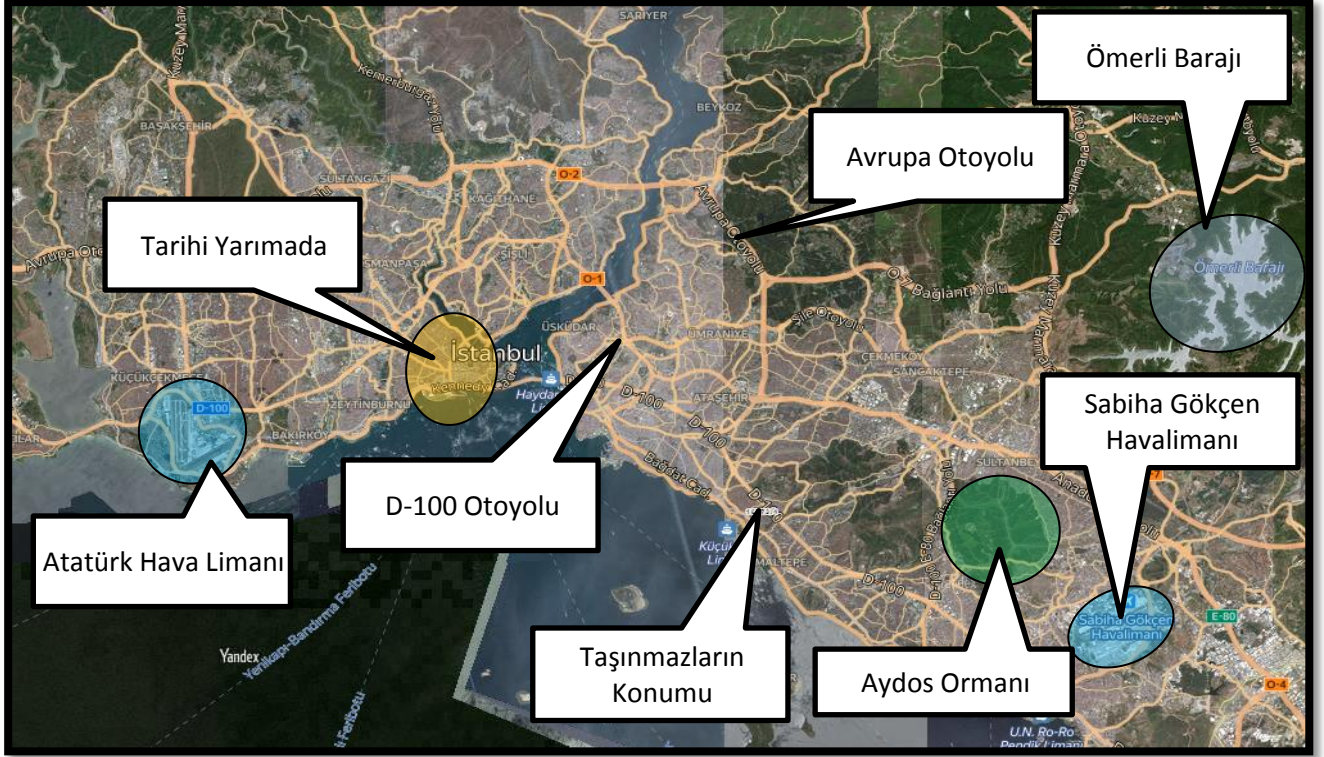
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup, 16771 ada 1 parsel 17.368,83 m² yüzölçümlü, kısmen dikdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 5 adet (A01, A02, A03, A04 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 yer almaktadır. Parsel üzerinde 1 adet kafeterya bloğuda mevcuttur.

16772 ada 1 parsel 34.985,90 m² yüzölçümüne sahip olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 11 adet (B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10 ve B11) blok bulunmaktadır. B01 blok konut bloğu olup, 113 adet ünite, B02 blok konut bloğu olup, 91 adet ünite, B03 blok konut bloğu olup, 78 adet ünite, B04 blok konut bloğu olup, 66 adet ünite yer almaktadır. B05 blokta 218 adet mesken ve 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 16 adet ofis/işyeri, B10 blokta 189 adet ofis/işyeri ve B11 blokta 194 adet ofis/işyeri ünitesi bulunmaktadır.

16773 ada 2 parsel 14.961,76 m² yüzölçümüne sahip, dikdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. 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 Nidapark Küçükyalı projesi tadilat ruhsatına göre toplamda 2060 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı tadilat ruhsatına göre 592.525,16 m² dir.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklar kaba inşaatlar devam etmekte olup, bazı bloklarda dış cephe çalışmalarını yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesinin bütün bloklar için ortalama %37,39 olduğu bilgisi alınmıştır.

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



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



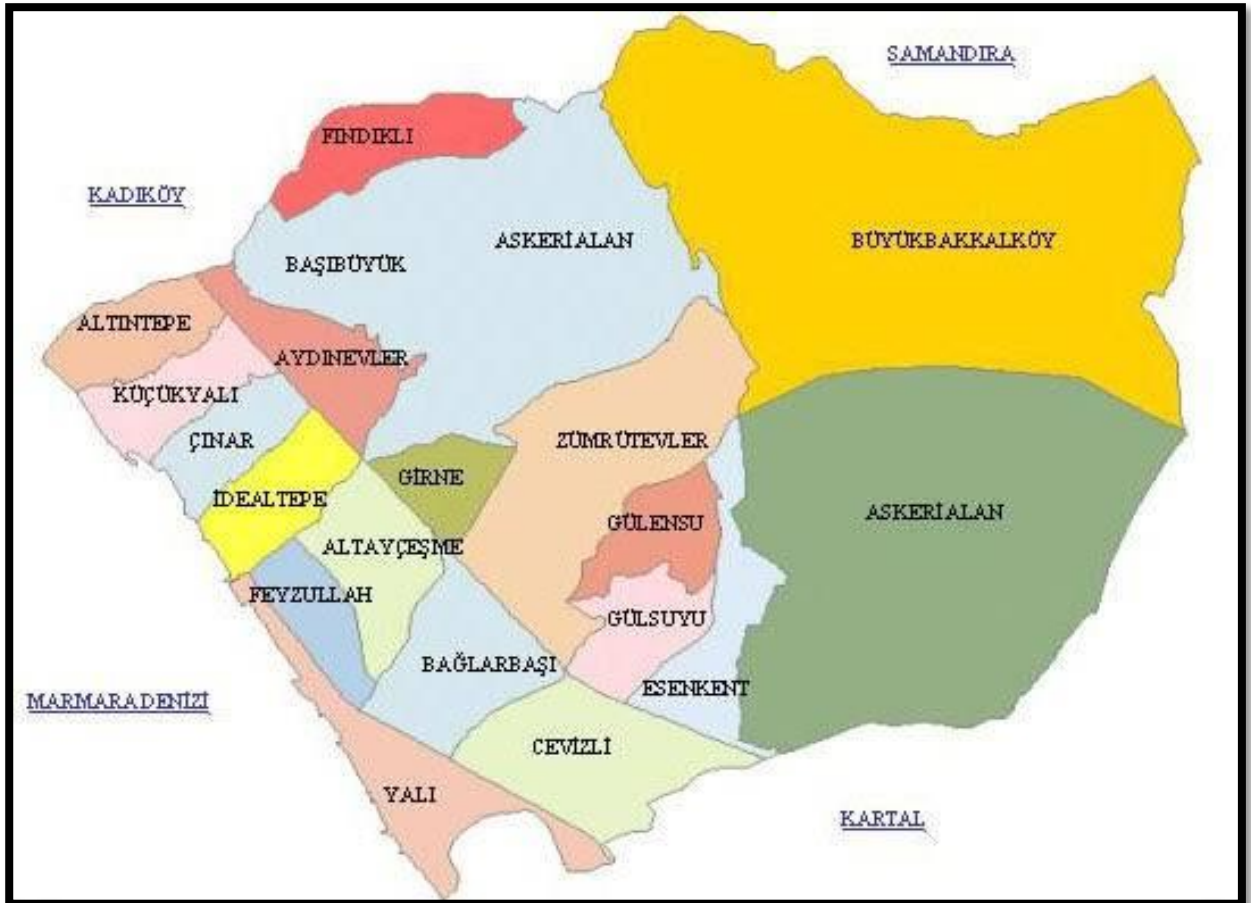
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir.

4.1.2 - Maltepe İlçesi

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

Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul'un Marmara denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşudur, 50 km²'lik yüzölçüme sahiptir. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru bir meyil ile 480 metreye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıydan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayışdağı'dır. Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

Maltepe İlçesi Altayçeşme Mahallesi, Altın-tepe Mahallesi, Aydın-evler Mahallesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Başibüyük Mahallesi, Büyükbakkalköy Mahallesi, Cevizli Mahallesi, Çınar Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Feyzullah Mahallesi, Fındıklı Mahallesi, Girne Mahallesi, Gülen-su Mahallesi, Gülsuyu Mahallesi, İdealtepe Mahallesi, Küçük-yalı Merkez Mahallesi, Yalı Mahallesi, Zümrütevler Mahallesi olmak üzere 18 mahalleden oluşmaktadır. Büyükbakkalköy Mahallesi 8.954 ile en düşük nüfusa, Zümrütevler Mahallesi 82.915 ile en yüksek nüfusa sahiptir. Maltepe ilçesi 2019 yılı nüfusu 513.316'tür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

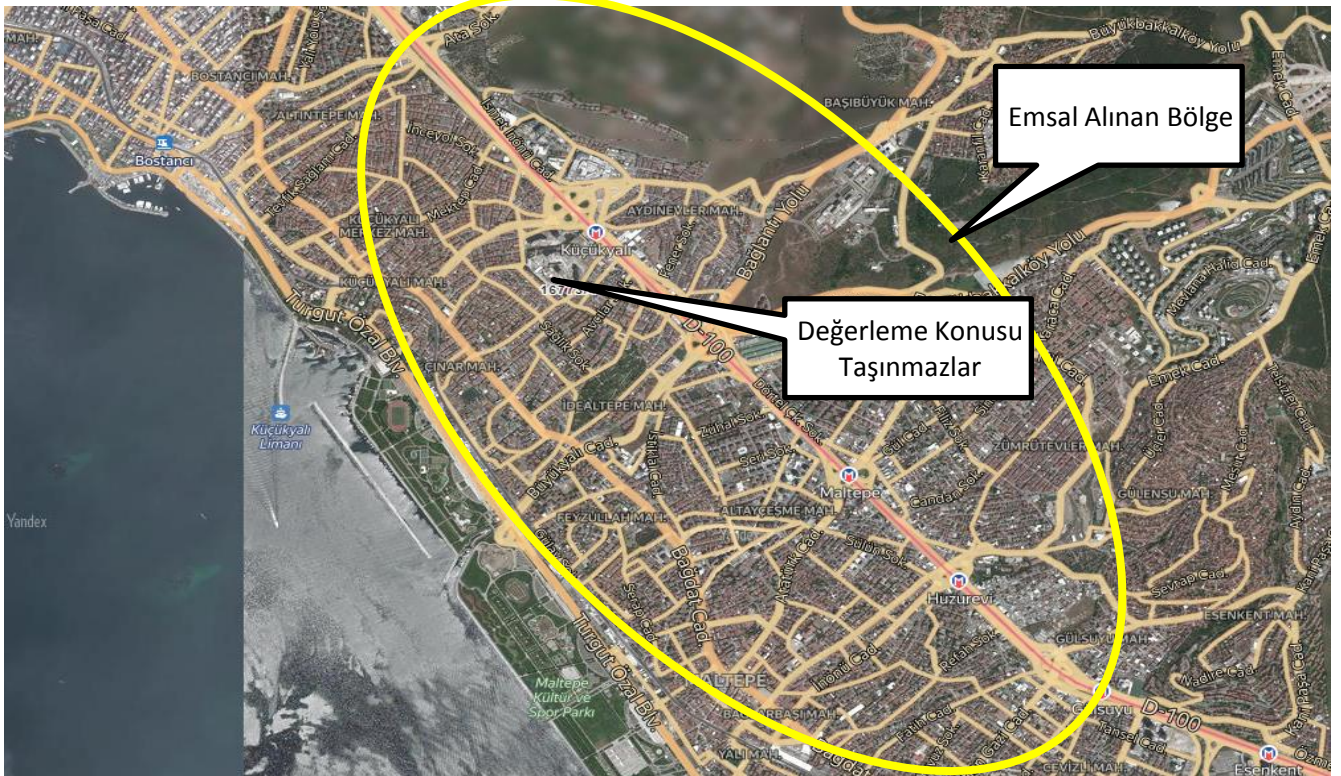
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması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

- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Sahibinden Satılık

Tel 0 533 683 33 36

Aydınevler Mahallesi'nde Ticaret Üniversitesi'nin arka cephesine yakın konumlu E: 1,75 ticaret imarlı 1.841 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 28.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1841 .-M ²	28.000.000 .-TL	15.209 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Hilal İstanbul Gayrimenkul A.Ş.

Tel 0 533 406 12 26

Aydınevler Mahallesi'nde yer alan konut imarlı 530 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 3.950.000 TL satış bedeli istenmektedir. Arsa üzerinde inşa edilecek binada m²'sine göre 15 ya da 12 daire yer alabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	530 .-M ²	3.950.000 .-TL	7.453 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Remax Efor Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0 542 621 40 30

Zümrütevler Mahallesi'nde D-100 otoyoluna yakın konumlu, Gül Caddesi cephe Emsal: 1,50 Hmax: 21,50 metre ticaret + konut yapılaşma şartlarına sahip 1.076 m² yüzölçümlü arsa için 12.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1076 .-M ²	12.000.000 .-TL	11.152 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul

Tel 0 530 787 65 29

Aydınevler Mahallesi'nde D-100 otoyoluna yakın konumlu ticaret+konut imarlı 1.700 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 18.900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1700 .-M ²	18.900.000 .-TL	11.118 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 Melek Gayrimenkul Kozyatağı

Tel 0 532 218 30 53

Zümrütevler Mahallesi'nde D-100 otoyoluna yakın konumlu mevcutta otopark olarak kullanılmakta olan 1.850 m² yüzölçümlü olan ve terk sonrası 1.600 m² net parsel olacağı bilgisi alınan Emsal: 1,90 ticaret imarlı arsa için 17.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1600 .-M ²	17.250.000 .-TL	10.781 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 A&S Yapı İnşaat

Tel 0 532 574 78 32

Feyzullah Mahallesi'nde E: 1,75 ticaret + konut imarlı 320 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 2.900.000 TL satış beeli istenmektedir.

SATILIK	320 .-M ²	2.900.000 .-TL	9.063 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 Sahibinden Satılık

Tel 0 531 780 41 12

Bağlarbaşı Mahallesi'nde D-100 otoyoluna cepheli E: 1,75 TAKS: 0,20 - 0,40, Hmax: serbest ticaret + konut imarlı 3.006 m² yüzölçümlü arsa için 75.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	3006 .-M ²	75.000.000 .-TL	24.950 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

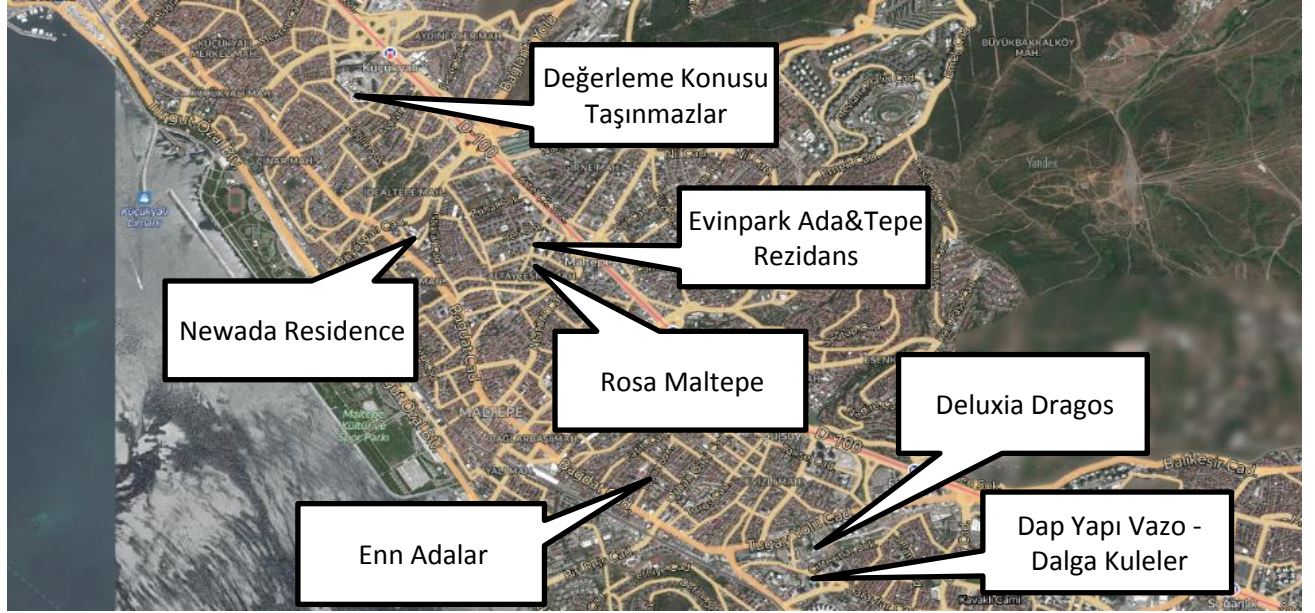
8 Öncüoğlu Emlak

Tel 0 532 625 51 51

Gülsuyu Mahallesi'de 36.500 m² yüzölçümlü ticaret + konut imarlı 36.500 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 220.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	36500 .-M ²	220.000.000 .-TL	6.027 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

Konut Emsalleri



* Enn Adalar Maltepe



Çolakoğlu Yapı ve Taç İnşaat ortak girişimi imzası taşıyan Enn Adalar Maltepe projesi 4 bin 550 metrekarelik arsa üzerine kurulmaktadır. İki bloktan oluşan projede 17 katlı A blokta 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve dubleks tipinde 124 daire, 6 katlı B blokta ise 1+1, 2+1 ve dubleks tipinde 16 daire yer almaktadır. Enn Adalar Maltepe'nin A bloğunda daireler 64 ila 455 metrekare, B bloğunda ise 59 ila 260 metrekare büyüklüğünde tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Çolakoğlu İnşaat 0 532 206 29 99	1+1 2. kat	82m ²	340.000 TL	4.146 TL/m ²
Remax Pusula 0 534 426 08 10	2+1 6. kat	108m ²	680.000 TL	6.296 TL/m ²
Çolakoğlu İnşaat 0 532 206 29 99	3+1 15. kat	150m ²	1.150.000 TL	7.667 TL/m ²
Ortalama				6.382,35 TL/m²

* **Rosa Maltepe**



Gülpetek İnşaat tarafından hayata geçirilen Rosa Maltepe projesi 4.800 metrekarelik arsa üzerine kurulmuştur. İki bloktan oluşan projede toplam 148 daire yer almaktadır. Projede 2+1 daireler brüt 84, 96, 108, 150 metrekare, 3+1 daireler brüt 142, 210 metrekare, 4+1 daireler ise brüt 280 metrekare büyüklüğe sahiptir.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gülpetek İnşaat 0 532 325 82 98	2+1 12. kat	87m ²	467.000 TL	5.368 TL/m ²
Coldwell Banker 0 530 845 53 53	3+1 5. kat	115m ²	835.000 TL	7.261 TL/m ²
Remax Joker 0 533 332 76 12	3+1 8. kat	142m ²	738.000 TL	5.197 TL/m ²
Ortalama				5.930,23 TL/m²

* **Deluxia Dragos**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Deluxia Dragos 0 532 276 89 63	1+0 22. kat	43m ²	210.000 TL	4.884 TL/m ²
Coldwell Banker 0 533 568 36 43	1+1 1. kat	72m ²	350.000 TL	4.861 TL/m ²
Turyap Deluxia Dragos 0 532 276 89 63	2+1 10. kat	113m ²	625.000 TL	5.531 TL/m ²
Ortalama				5.197,37 TL/m²

* **Newada Residence**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sonfirsat Gayrimenkul 0 532 364 60 75	1+1 11. kat	75m ²	450.000 TL	6.000 TL/m ²
Kavalcıoğlu Gayrimenkul 0 530 265 50 70	2+1 4. kat	119m ²	525.000 TL	4.412 TL/m ²
Merkez Emlak Maltepe 0 536 392 92 00	2+1 6. kat	85m ²	615.000 TL	7.235 TL/m ²
Ortalama				5.698,92 TL/m²

* **Evinpark Ada&Tepe Rezidans**



Evinpark Ada&Tepe Rezidans, 10 katlı toplam 10 bloktan 432 konut ve 37 adet cadde çıkışlı ticari ünitelerden oluşuyor. Evinpark Tepe'de ise 6 blokta 192 adet daire yer alıyor. 192 konutluk Evinpark Ada'da 2+1'ler brüt 85,50 ila 109, net 62,45 ila 79,57 metrekare, 3+1'ler brüt 135,20, net 100,83 metrekare, 4+1 dubleksler ise brüt 163,50 ila 210,45, net 121,36 ila 154,78 metrekare arasında değişiklik gösteriyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Rota Emlak 0 531 760 77 60	2+1 6. kat	110m ²	725.000 TL	6.591 TL/m ²
Doğuş Grup Yapı Emlak 0 532 166 57 15	3+1 6. kat	117m ²	800.000 TL	6.838 TL/m ²
Egemen Gayrimenkul 0 535 932 84 40	3+1 8. kat	117m ²	720.000 TL	6.154 TL/m ²
Ortalama				6.526,16 TL/m²

* **Dap Yapı Vazo - Dalga Kuleler**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje Best Gayrimenkul 0 551 101 77 33	1+0 7. kat	47m ²	215.000 TL	4.574 TL/m ²
Prohome Gayrimenkul 0 533 075 06 06	1+1 11. kat	88m ²	320.000 TL	3.636 TL/m ²
Caasa Gayrimenkul 0 549 806 40 13	3+1 9. kat	170m ²	1.200.000 TL	7.059 TL/m ²
Ortalama				5.688,52 TL/m²

Ticari Emsaller



1 Aklife Gayrimenkul

Tel 0 532 357 08 25

Cevizli Mahallesi'nde Dap Dalga Kule Residence'ta düz girişte konumlu 55 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 595.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	55 .-M ²	595.000 .-TL	10.818 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

2 Berlin Yapı

Tel 0 542 384 84 84

Altayçeşme Mahallesi'nde inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen iki rezidanstan oluşan projede 610 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan giriş katın tamamı için 4.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Giriş kat natamam olarak pazarlanmakta olup iç ve dış duvarlarının örülmediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	610 .-M ²	4.500.000 .-TL	7.377 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Konut Emlak Küçükyalı

Tel 0 532 433 46 63

Küçükyalı Mahallesi'nde Atatürk Caddesi cepheli D-100 otoyoluna yakın konumlu 90 m² giriş kat ve 60 m² depo olmak üzere 150 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan fiziksel yaşı yüksek dükkan&mağaza için 1.200.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	150 .-M ²	1.200.000 .-TL	8.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Coldwell Banker Birikim Gayrimenkul

Tel 0 542 381 11 05

Altın-tepe Mahallesi'nde yaklaşık 7-8 yıllık olduğu beyan edilen binanın giriş katında konumlu mevcutta market olarak kullanılmakta olan 280 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 1.700.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	280 .-M ²	1.700.000 .-TL	6.071 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Remax Mars

Tel 0 533 260 74 44

Bağlarbaşı Mahallesi'nde Maltepe Üniversitesi'ne yakın konumlu inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen binanın giriş katında konumlu ön kullanım alanı dahil olmak üzere 150 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 1.450.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	150 .-M ²	1.450.000 .-TL	9.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Royal Garden Kartal

Tel 0 544 211 31 28

Küçükyalı Mahallesi'nde Mustafa Kemal Atatürk Caddesinin işlek olduğu kısımda bulunan, Carrefour'a yakın konumda, 10 yıllık olduğu beyan edilen binanın giriş katında konumlu 35 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 390.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 35 .-M² 390.000 .-TL 11.143 .-TL/M²

7 Sadıkoğlu İnşaat Mimarlık

Tel 0 532 552 89 43

Aydınevler Mahallesi'nde Küçükyalı Hilltown AVM'ye yakın konumda, 10 yıllık olduğu beyan edilen binanın giriş katında konumlu 250 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan mevcutta market olarak kullanılmakta olan dükkan&mağaza için 3.650.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 250 .-M² 3.650.000 .-TL 14.600 .-TL/M²

* Metrowin Tower



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

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje Beyaz 0 216 353 41 01	5	2	545 m ²	4.650.000 TL	8.532 TL/m ²
Vera Gayrimenkul 0 216 315 39 54	1+1	12	210 m ²	1.250.000 TL	5.952 TL/m ²
Ortalama					7.242 TL/m ²

* **Marmara Kule**



Gizer ve Yasin Işık İnşaat tarafından yapılan Marmara Kule projesi 2 bloklu kulelerde 246 daireden meydana geliyor. 6 bin 503 metrekare arsası bulunan projede 195 adet 1+1, 51 adet 3+1 daire yer alıyor. Marmara Kule'de a blokta 4 bin metrekarelik 2 ve b blokta her katta 1 adet olmak üzere 5 ticari bulunuyor. Tavan yüksekliklerinin 3 metre olduğu projede 1+1'ler 72 ila 86 metrekare, 3+1'ler 159 ila 167 metrekare olarak tasarlandı.

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi	Ofis	8	72 m ²	378.000 TL	5.250 TL/m ²
Remax Mars 0 216 706 66 76	Ofis	9	75 m ²	360.000 TL	4.800 TL/m ²
Satış Ofisi	Ofis	9	87 m ²	574.000 TL	6.598 TL/m ²
Ortalama					5.699 TL/m ²

* **Pega Kartal**



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

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje İz Gayrimenkul 0 216 504 33 39	2+1	5	124 m ²	680.000 TL	5.484 TL/m ²
İlkemcity Gayrimenkul 0 216 623 10 59	3	4	124 m ²	769.000 TL	6.202 TL/m ²
Ege Yapı 0 216 478 48 18	1+1	3	90 m ²	550.000 TL	6.111 TL/m ²
Ortalama					6.156 TL/m ²

* **AC Moment**



AC Yapı tarafından Kartal Soğanlık'ta inşa edilmekte olan Moment İstanbul; 10.157 m² arsa alanı üzerinde, 117.365 m² inşaat alanı, 2.411 m² peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	2+1	8	125 m ²	435.000 TL	3.480 TL/m ²
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	2+1	11	180 m ²	745.000 TL	4.139 TL/m ²
Suite Emlak 0 216 970 12 34	4+1	20	307 m ²	1.800.000 TL	5.863 TL/m ²
Ortalama					4.494 TL/m ²

* **Ofisim İstanbul**



Maltepe'de 15 bin metrekarelik alana kurulan Ofisim İstanbul projesinde ofisler 2013 yılının modern çizgilerini yansıtan dekorasyonlara sahip. 22 katlı üç bloktan oluşan Ofisim İstanbul projesinin kapalı inşaat alanı 60 bin metrekare olarak belirlendi. Projede yaşam bu yılın ilk aylarında başladı. Ofis satışlarının tamamlandığı projede mağazaların büyüklükleri 205 metrekareden başlıyor.

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax 0 216 364 78 76	3 Bölüm	11	160 m ²	1.575.000 TL	9.844 TL/m ²
Remax Nermin Kaya 0 216 306 06 58	6 Bölüm	8	160 m ²	1.575.000 TL	9.844 TL/m ²
Remax Nermin Kaya 0 216 306 06 58	1+1	3	100 m ²	920.000 TL	9.200 TL/m ²
Ortalama					9.629 TL/m ²

* **Kuriş Kule**



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

Emlakçı	Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Nermin Kaya 0 216 306 06 58	2+1	6	245 m ²	2.500.000 TL	10.204 TL/m ²
Remax Nermin Kaya 0 216 306 06 58	2 Bölüm	5	195 m ²	1.550.000 TL	7.949 TL/m ²
Remax Nermin Kaya 0 216 306 06 58	8 Bölüm	1	860 m ²	8.000.000 TL	9.302 TL/m ²
Ortalama					9.152 TL/m ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 6.000-25.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Emsal karşılaştırma tablosu 16771 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır.

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

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

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin ise 5.000.-TL/m² ile 9.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 8.000.-TL/m² ile 25.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Ticaret (ofis) birim m² değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 6.000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (16771 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 3
SATIŞ FİYATI		28.000.000	3.950.000	12.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	17.368,83 m ²	1.841	530	1.076
BİRİM M ² DEĞERİ		15.209	7.453	11.152
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -16%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -18%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,80	E:1,75		E:1,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 3%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	Ticaret+Konut	Ticaret	Konut	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER	nitelikli proje geliştirilebilir ruhsatlı			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-17%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	33%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.500	12.319	9.912	12.268

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
16771	1	17.368,83	11.500	199.737.572,05	199.738.000,00
16772	1	34.985,90	11.500	402.337.850,00	402.338.000,00
16773	2	14.961,76	11.250	168.319.800,00	168.320.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				770.396.000,00	

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ENN ADALAR	NEWADA RESIDENCE	DAP DALGA KULE
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	6.382 BENZER 0%	5.698 BENZER 0%	5.688 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ PROJE	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		41%	41%	41%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.350	8.995	8.034	8.020

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-6	E-7
SATIŞ FİYATI		595.000	390.000	3.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100,00	55 10.818	35 11.143	250 14.600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 25%
KAT		ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Proje	Cadde	Ara Dükkan
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 30%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	30%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	30%
DİĞER BİLGİLER		Bitmiş	Bitmiş	Bitmiş
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		17%	21%	106%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.750	12.617	13.497	30.134

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	OFİSİM İSTANBUL	KURİŞ KULE	METROWİN TOWER
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100,00	9.629 BENZER 0%	9.252 BENZER 0%	7.242 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ PROJE	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%	Bitmiş ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		9%	9%	9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.500	10.505	10.094	7.901

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların arsaları için birim değeri, 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parsel için 11.500 - TL/M², 16773 ada 2 parsel için ise 11.250.-TL/m² olabileceği kabul edilmiştir.

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

2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1210.-TL/m², 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 1270.-TL/m²dir. 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 1470.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 1630.-TL/m², 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 2010.-TL/m²dir. 5B yapı sınıfına ait birim maliyet 2485.-TL/m²dir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
16771 ada 1 parsel								
A01	2.370	.-TL/M ²	X	23.787,12	M ²	=	56.375.474	.-TL
A02	2.370	.-TL/M ²	X	18.999,21	M ²	=	45.028.128	.-TL
A03	2.370	.-TL/M ²	X	17.702,89	M ²	=	41.955.849	.-TL
A04	2.370	.-TL/M ²	X	41.425,46	M ²	=	98.178.340	.-TL
KAFETERYA	1.350	.-TL/M ²	X	50.028,88	M ²	=	67.538.988	.-TL
16772 ada 1 parsel								
B01	2.370	.-TL/M ²	X	22.384,90	M ²	=	53.052.213	.-TL
B02	2.370	.-TL/M ²	X	17.883,40	M ²	=	42.383.658	.-TL
B03	2.370	.-TL/M ²	X	15.199,06	M ²	=	36.021.772	.-TL
B04	2.370	.-TL/M ²	X	13.313,59	M ²	=	31.553.208	.-TL
B05	2.370	.-TL/M ²	X	25.809,00	M ²	=	61.167.330	.-TL
B06	1.450	.-TL/M ²	X	56.935,45	M ²	=	82.556.403	.-TL
B07	1.450	.-TL/M ²	X	1.092,06	M ²	=	1.583.487	.-TL
B08	1.450	.-TL/M ²	X	2.437,18	M ²	=	3.533.911	.-TL
B09	1.350	.-TL/M ²	X	44.676,98	M ²	=	60.313.923	.-TL
B10	2.370	.-TL/M ²	X	51.573,26	M ²	=	122.228.626	.-TL
B11	2.370	.-TL/M ²	X	52.042,96	M ²	=	123.341.815	.-TL
16773 ada 2 parsel								
C01	2.370	.-TL/M ²	X	18.677,53	M ²	=	44.265.746	.-TL
C02	2.370	.-TL/M ²	X	25.898,87	M ²	=	61.380.322	.-TL
C03	2.370	.-TL/M ²	X	43.263,18	M ²	=	102.533.737	.-TL
C04	1.450	.-TL/M ²	X	48.302,12	M ²	=	70.038.074	.-TL
C05	1.450	.-TL/M ²	X	1.092,06	M ²	=	1.583.487	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	1.206.614.492	.-TL

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

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

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

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 1.206.614.492
Çevre düzeni, peyzaj (%2)	= 24.132.290
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 1.230.746.781
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 61.537.339
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 1.292.284.121
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5'i) (D)	= 61.537.339
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 1.353.821.460
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 37,39%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 483.185.033

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	770.396.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	1.292.284.121 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%1'i) (D) =	61.537.339
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	309.402.018 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	2.433.619.478 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	2.433.619.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	1.292.284.121 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	37,39%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	483.185.033 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(10/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 37,39%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 0,73%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 309.402.018 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 0,73%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	2.261.000 .-TL
---	-----------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 61.537.339 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 0,73%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =	449.693 .-TL
--	---------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	770.396.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	483.185.033	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	449.693	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	2.261.000	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.256.291.725	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.256.292.000	.-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	2.433.619.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.256.292.000

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

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %42'dir.

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

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.256.292.000	.-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 42,00%	.-TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 42) (TL)	= 527.642.640	.-TL
--	----------------------	-------------

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

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) =	770.396.000 .-TL
--	-------------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	770.396.000 TL
--	-----------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 11,50 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin ilerleme seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 11,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 15,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %15,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %15,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilmekte olan Nidapark Küçükalyalı Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas konut alanı 144.079,53 m², dükkan alanı 11.537,42 m² ve ofis alanı 133.661,24 m² olmak üzere toplam 289.278,19 m²'dir. Dükkan alanlarının ayrıca eklenti ve tahsis alanları bulunmakta olup birim m² değeri takdir edilirken bu alanlar dikkate alınmıştır. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer olarak 8.350.-TL/M² olacağı öngörülmüş ilk yıl artış oranı %20, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofis satış birim değerlerinin ilk dönemde emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer olarak 9.500.-TL/M² olacağı öngörülmüş ilk yıl artış oranı %20, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 11.537,42 m²'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 18.750.-TL/m² olarak bulunmuştur. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 18.750.-TL/m² ticari birim m² değeri öngörülmüş ilk yıl artış oranı %20, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~3.526.514.022.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %15,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 2.503.152.636-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	2.503.152.636 .-TL
---	---------------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 2.503.152.636 .-TL
HASILAT PAY ORANI = 42,00% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 1.051.324.107 .-TL (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı %42) (TL)
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 1.527.000.300 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

TOPLAM ARSA DEĞERİ (-TL)	770.396.000 TL
---------------------------------	-----------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	1.256.292.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%42)	770.396.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.433.619.000 TL

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.503.152.636 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%42) (-TL)	1.527.000.300 TL

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

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

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

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumundaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

Proje kapsamındaki 34 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

34 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	38.509.877 .-TL
---	------------------------

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

27.02.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.256.292.000	203.599.767	186.213.889	1.482.424.560
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
770.396.000	50.166.982	45.883.102	909.067.280
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.503.152.636	405.671.048	371.029.813	2.953.720.111
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.527.000.300	99.957.346	91.421.746	1.801.860.354

1 USD = 6,1704 .-TL 27.02.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,7465 .-TL 27.02.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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