



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ
ÇINAR MAHALLESİ
16771 ADA 1 PARSEL, 16772 ADA 1, 2, 3 PARSEL
İLE 16773 ADA 2 PARSEL
NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



24-166
Kasım, 2024

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	24-166
Rapor Tarihi	14.11.2024
Sözleşme Tarihi	05.11.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ile 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Mahalle	Çınar
Ada/Parsel Numarası	16771 / 1 16772 / 1 16772 / 2 16772 / 3 16773 / 2
Anagayrimenkul Niteliği	16771 / 1: 30 Katlı A1,28 Katlı A2,26 Katlı A3,33 Katlı A4,1 Katlı A5 Ve 5 Katlı Kafeterya Bloklu Betonarme Binalar Ve Arsası 16772 / 1: Arsa, 29 Katlı B1 Blok,27 Katlı B2 Blok,24 Katlı B3 Blok,21 Katlı B4 Blok,30 Katlı B5 Blok,6 Katlı B6 Blok,5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok,1 Katlı B12,B13,B14,B15 Bloklar. 16772 / 2: Arsa Cami 16772 / 3: Arsa İlk Öğretim Alanı 16773 / 2: Arsa, 22 Katlı C 1Blok,31 Katlı C2 Blok,5 Katlı C4 Blok,6 Katlı C5 Blok,1 Katlı C6 Blok,1 Katlı C7 Blok
Anagayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	17.368,83 m ² (16771/1) 34.985,90 m ² (16772/1) 3.535,09 m ² (16772/2) 5.776,96 m ² (16772/3) 14.961,76 m ² (16773/2)
İmar Durumu	Bknz."5.5 İmar Durum Bilgileri"
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Bknz. "5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri"

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Değer Takdiri	KDV Hariç, ₺	KDV Dahil, ₺
Projenin Mevcut Durum Değeri	19.807.584.883,77	23.769.101.860,52
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut Gyo. A.Ş. Payına Düşen Değeri	8.319.185.651,18	9.983.022.781,42
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	21.252.150.523,25	25.502.580.627,90
Projenin Tamamlanması Durumuyla Emlak Konut Gyo. A.Ş. Payına Düşen Değeri	8.925.903.219,77	10.711.083.863,72
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	479.248.525,00	575.098.230,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış.....	26
4.5 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler.....	30
4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi.....	32
4.7 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi.....	41
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	44
5.1 Bölge Analizi	44
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	46
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	48
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	49
5.5 İmar Durum Bilgileri	50
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	50
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	59
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	59
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	60
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	60
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	60

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	60
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	61
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	61
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	61
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	61
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	61
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	62
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	62
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	62
6.3 Arsa Emsal Araştırması.....	62
6.4 Konut Emsal Araştırması.....	64
6.5 Ofis Emsal Araştırması	68
6.6 Dükkan Emsal Araştırması	71
6.7 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	73
6.8 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	75
6.9 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	75
6.10 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri	77
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	78
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	78
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	78
7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	79
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	79
7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	79
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	79
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	79
8. SONUÇ	81
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	81
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	82

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

14.11.2024

1.2 Rapor Numarası

24-166

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ile 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

14.11.2024

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Hakkı Erdem ÜNAL tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondular İslah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.11.2024 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	17.09.2018	-	-
Rapor Numarası	18.09-01-230	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Şaban Uluca	-	-
	Elif Özel Görücü	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	-	-
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	908.736.532	-	-
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	-	-	-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	2.882.089.977	-	-
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	-	-	-
Arsa Değeri	70.829.025	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Barbaros Mahallesi, Mor Sümül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İstanbul

Şirket Amacı: Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek, toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek, personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek, yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Sermayesi: 3.800.000.000,00 ₺

Halka Açıklık: %50,6

Telefon: + 90 (216) 579 15 15

e-posta: info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ile 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmaza yönelik tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları , mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası müşteride kalmak üzere iki nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esaslarının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,4	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,0	3,6	7,0	4,8	0,3
	2025	3,2	1,2	2,2	2,2	1,3	6,5	4,5	1,1
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

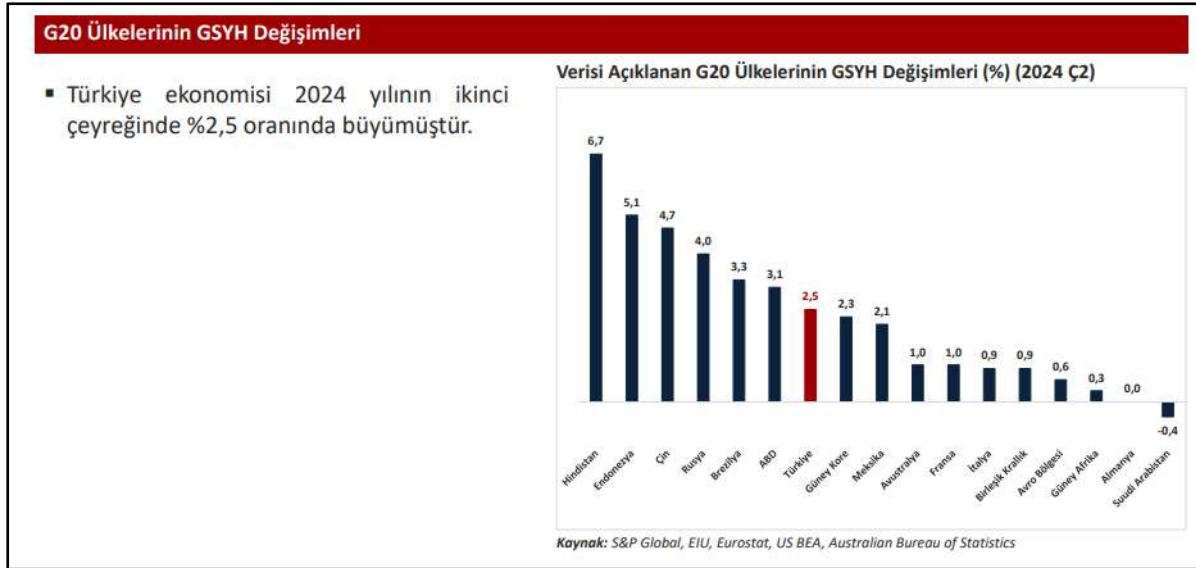
Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler				
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
Bölgeler	2023	2024	2025	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0	
İhracat Artışı				
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9	
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1	
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8	
Asya	0,3	7,4	4,7	
İthalat Artışı				
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0	
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7	
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2	
Asya	-0,7	4,3	5,1	
IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
Reel Değişim (%)	2023	2024	2025	
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4	
İhracat				
Gelişmiş Ülkeler	1,0	2,5	2,7	
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	0,6	4,6	4,6	
İthalat				
Gelişmiş Ülkeler	-0,7	2,1	2,4	
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,0	4,6	4,9	

Kaynak: DTÖ (Ekim 2024)

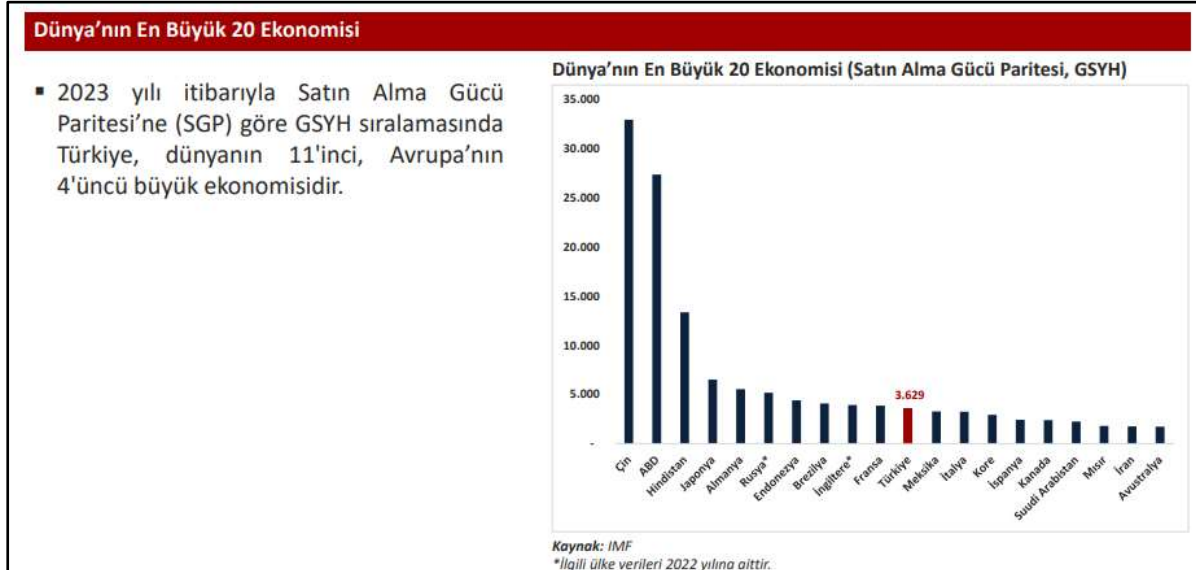
Kaynak: IMF (Ekim 2024)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümeye sergilemiştir.

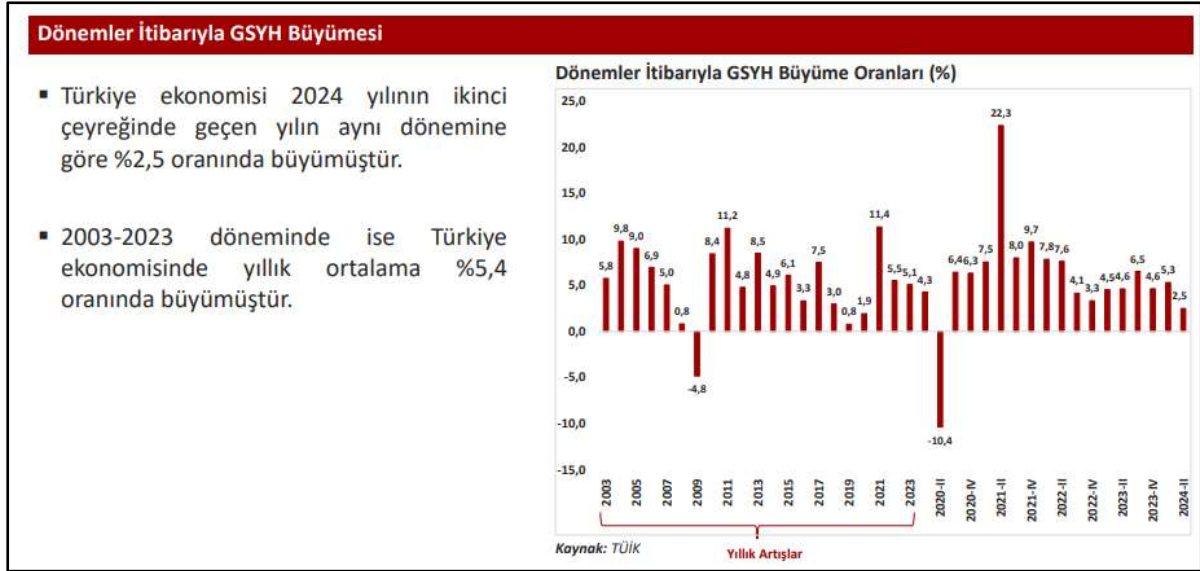


2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



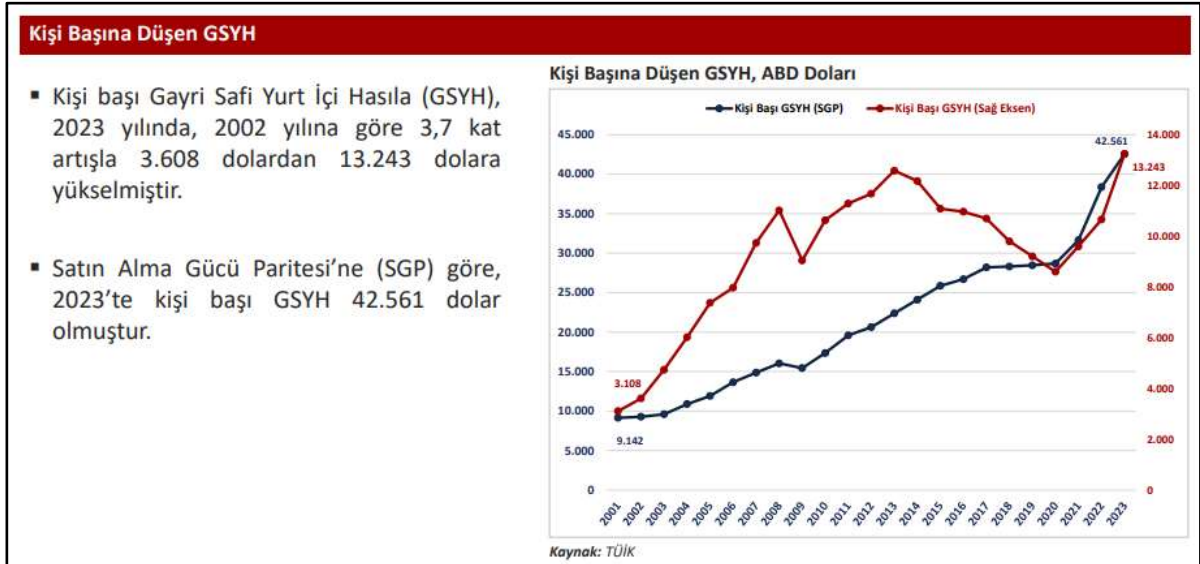
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

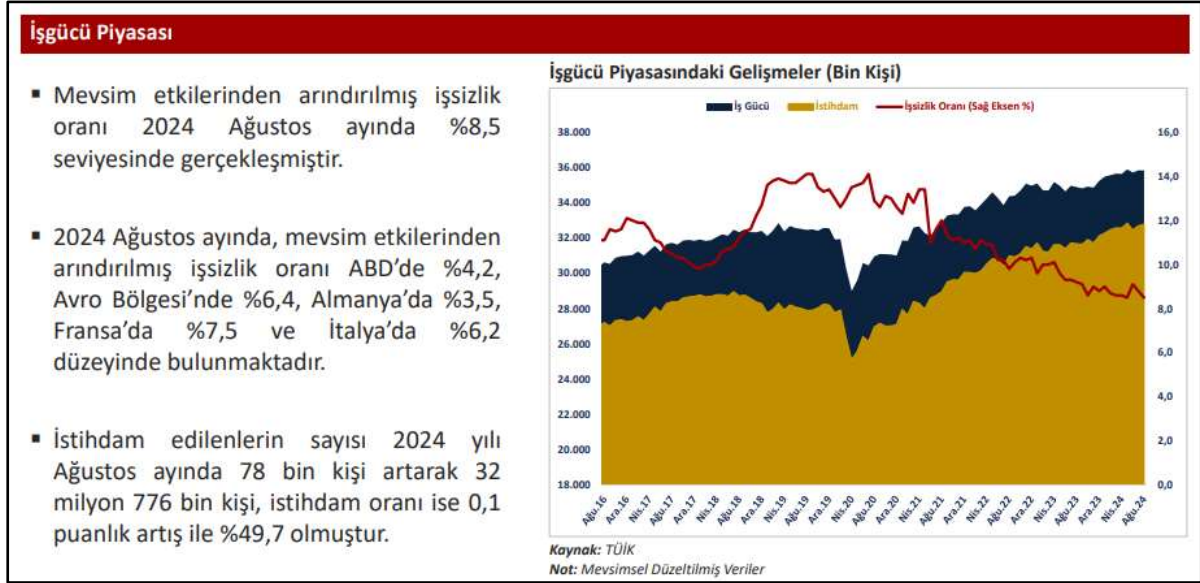
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.



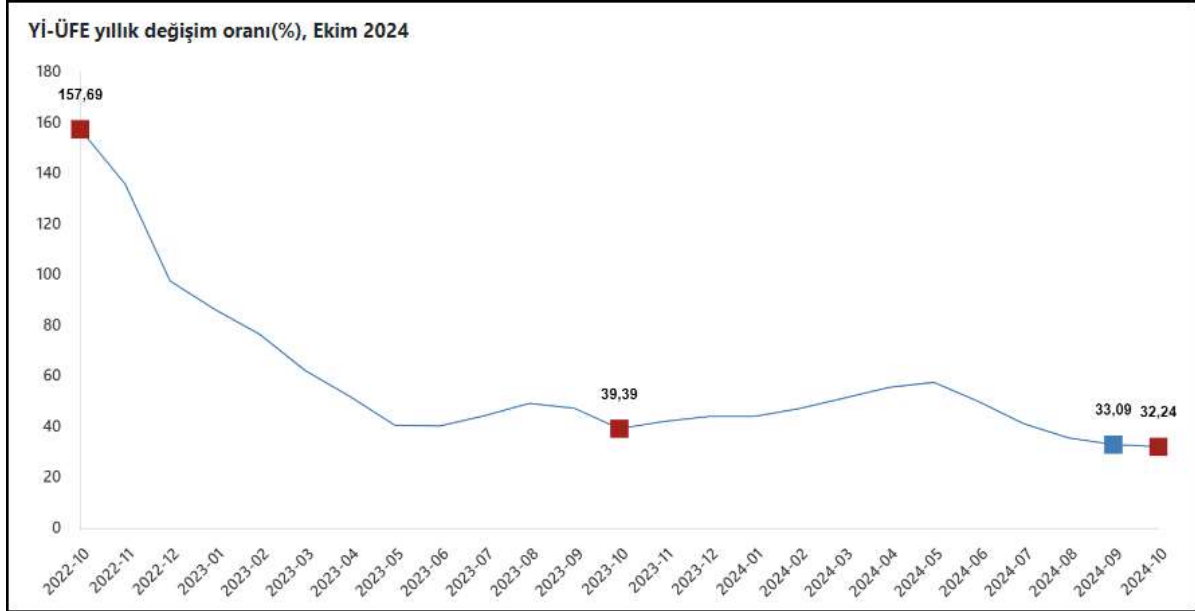
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

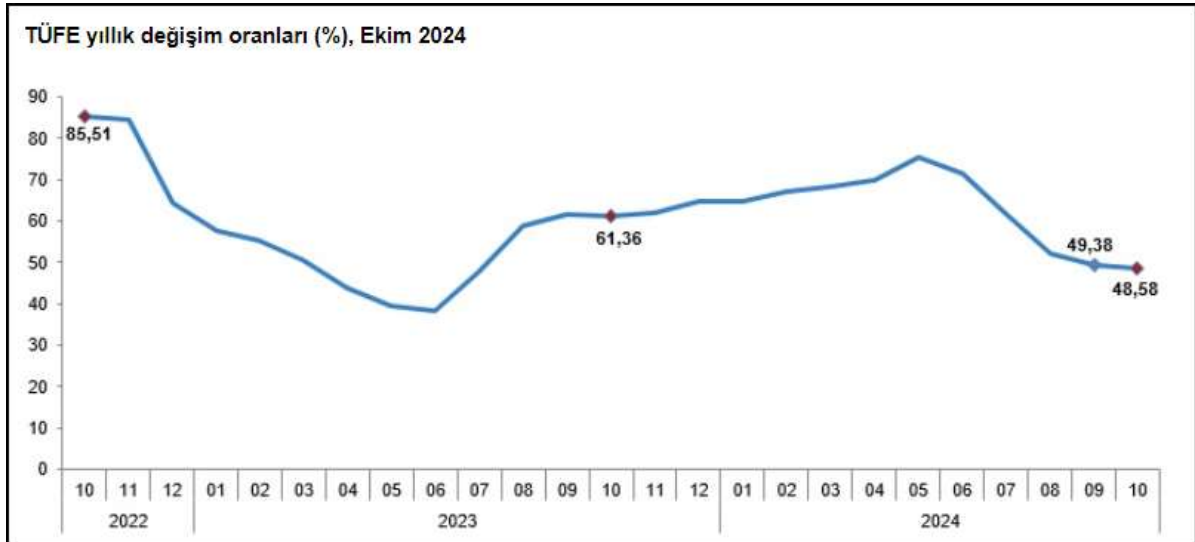


Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,29 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,17 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,24 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,93 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

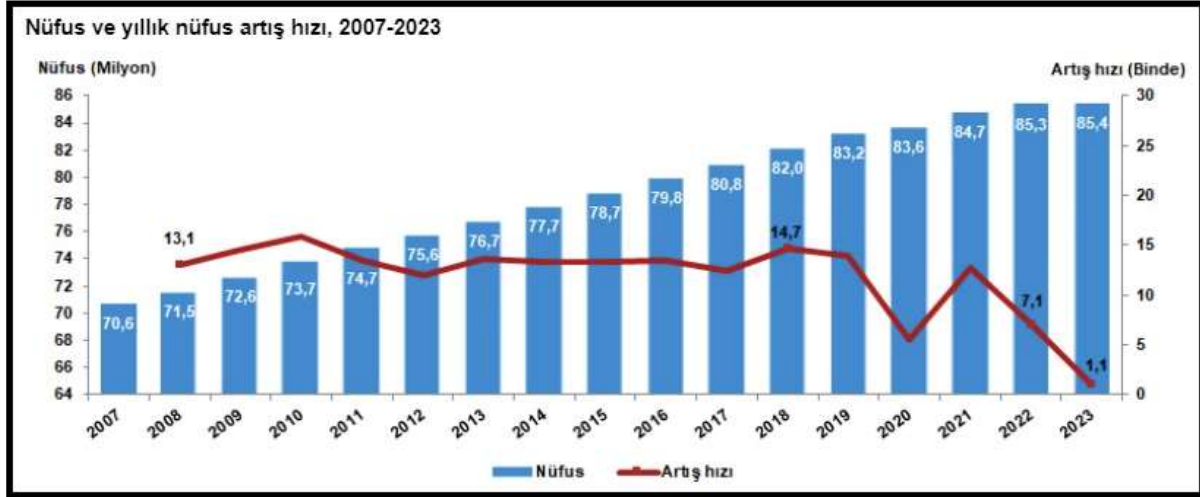
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

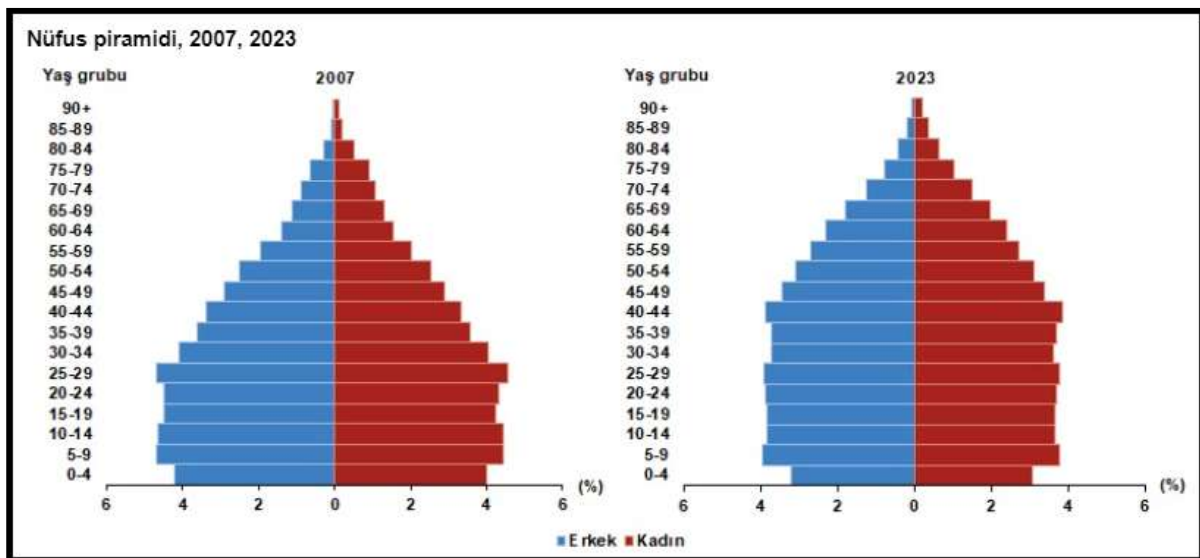
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

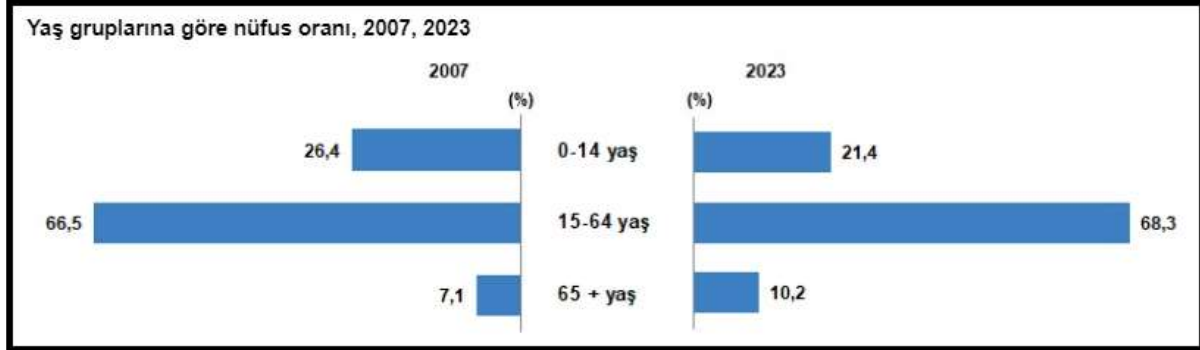
Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul’dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli’yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile 'enflasyonu' önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek,

gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağını öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır.

Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine

göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.5 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0

seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatla %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

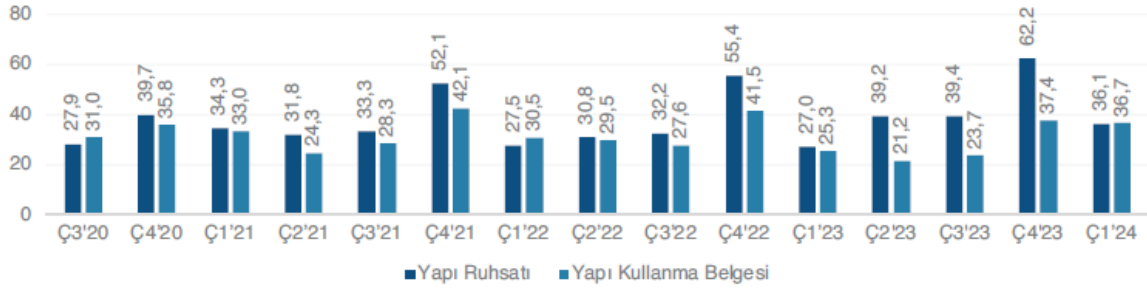
Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir.

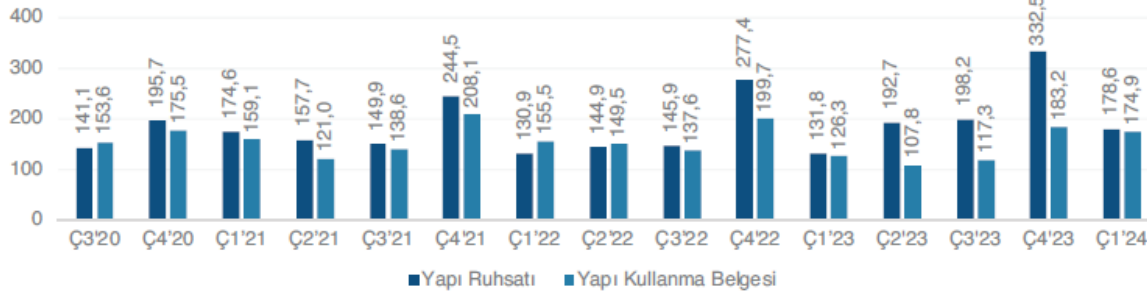
Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Daire Sayısı (bin adet)



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1.çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 artış yaşandı.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



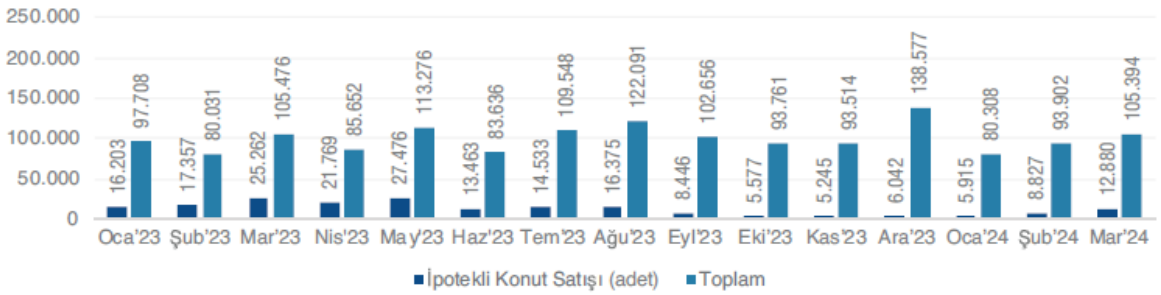
2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal

Değişim (%)

2,16%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

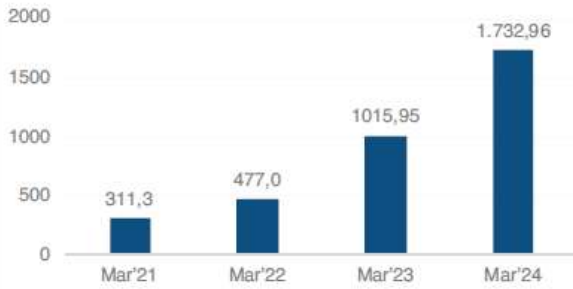
60,72%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1461,62%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal

Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

70,58%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

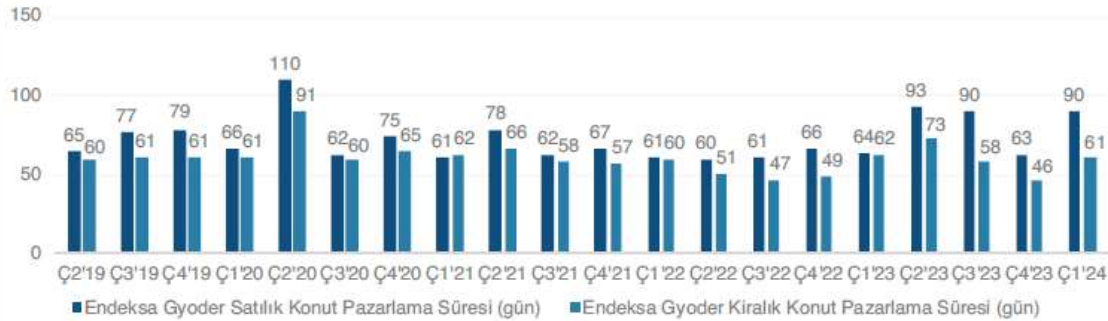
1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

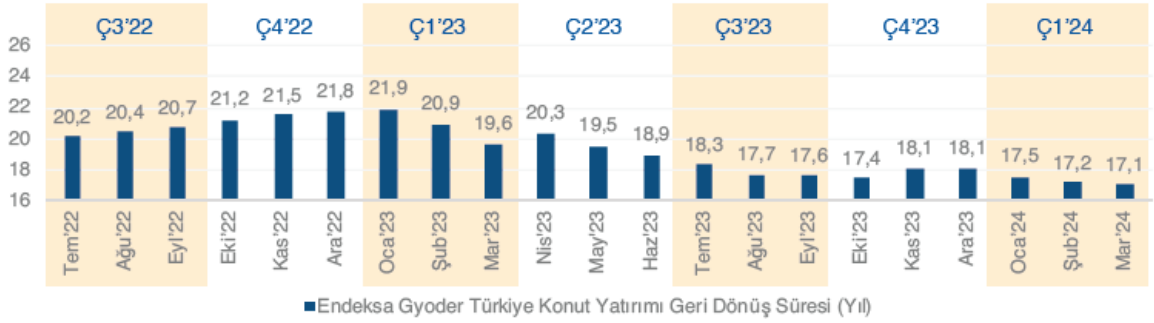
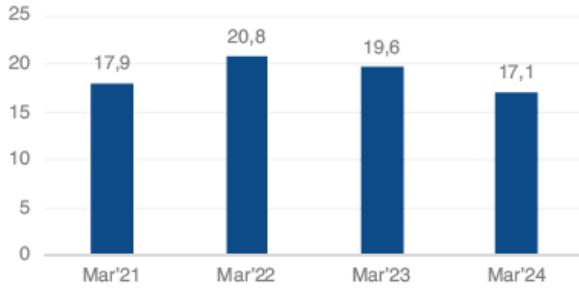
*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır.



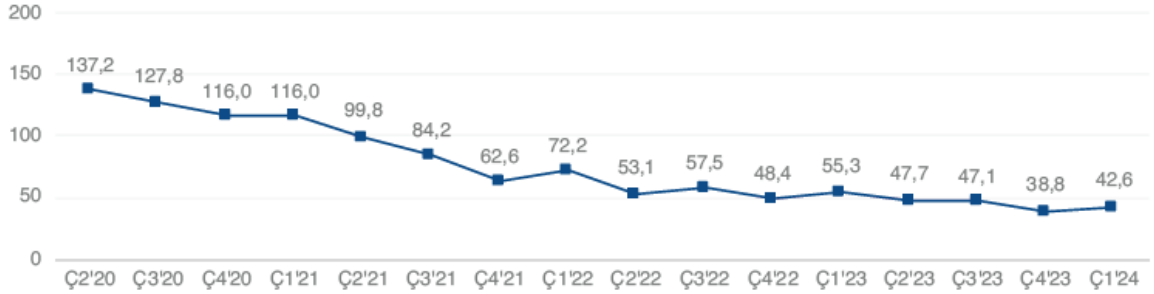
Kaynak: Endeksa

Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



Kaynak: Endeksa

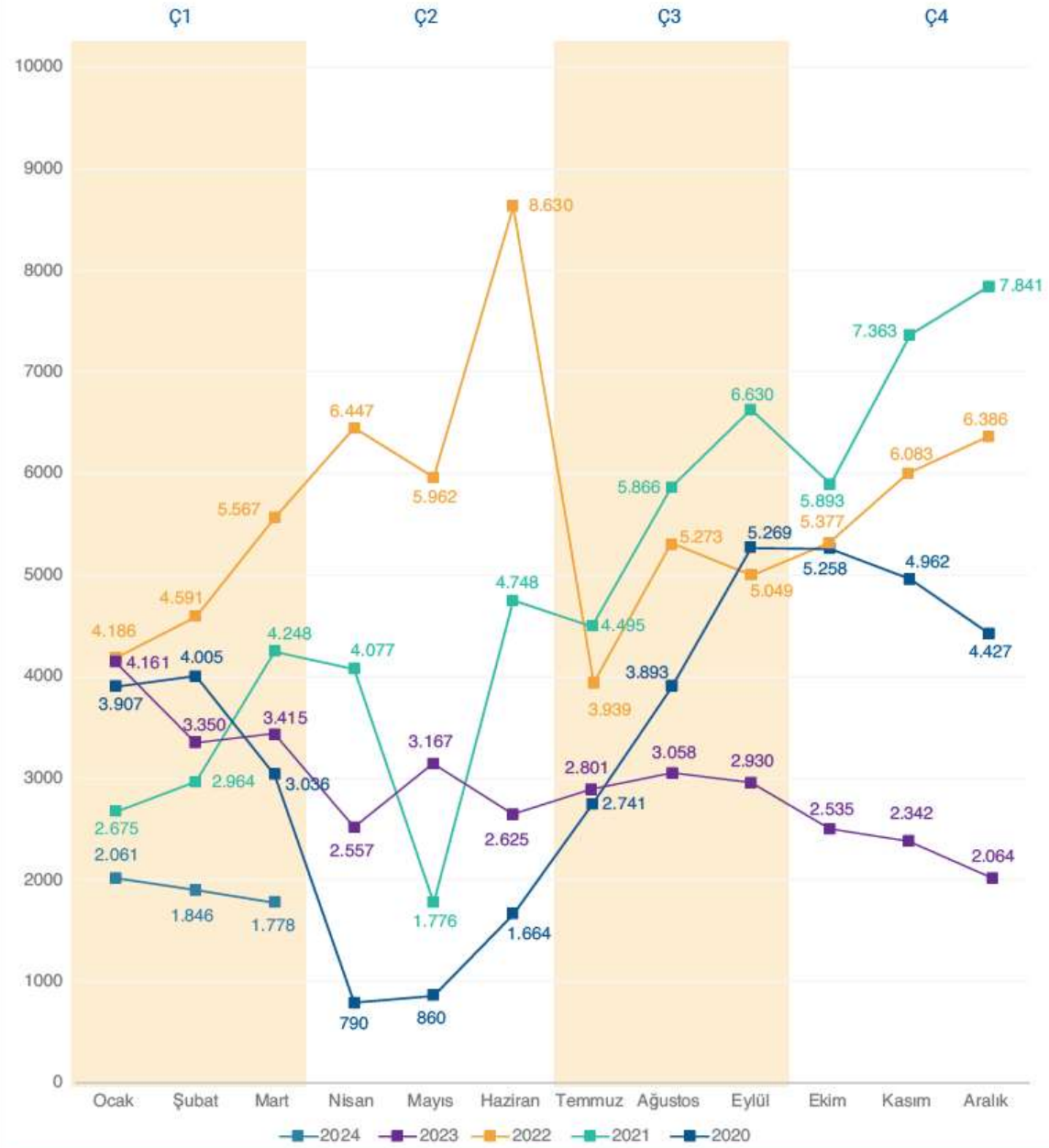
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane gelirinin taksiti karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2024 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 küçülme ile 5 bin 685 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2024 yılı 1. Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

		Ç1'24	Ç1'23
Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	2.612	4.484
2(2)	Antalya	2.258	4.419
3(4) ↑	Mersin	559	837
4(3) ↓	Ankara	190	390
5(5)	Bursa	174	379
6(6)	Yalova	169	364
7(10)	Muğla	136	295
8(8)	İzmir	120	263
9(7) ↓	Kocaeli	108	199
10(9) ↓	Sakarya	103	171
	Diğer	608	955
	Toplam	7.037	12.756
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	3.084	2.300
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	43,8%	18,0%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1.Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç1'24

Ç1'23

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.532	4.214
2 (2)	İran	704	1.684
3 (4) ↑	Ukrayna	396	498
4 (3) ↓	Irak	364	672
5 (5)	Almanya	310	477
6 (6)	Kazakistan	270	425
7 (10) ↑	Azerbaycan	229	
8 (10) ↑	Afganistan	202	268
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	169	
10 (8) ↓	Çin	168	280
- (7)	Kuveyt		322
- (9)	Suudi Arabistan		272
	Diğer	2.693	3.644
	Toplam	7.037	12.756
	Körfez Ülkeleri	1.451	3.105
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	20,62%	24,34%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**1.Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

4.7 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır.

2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir.

Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

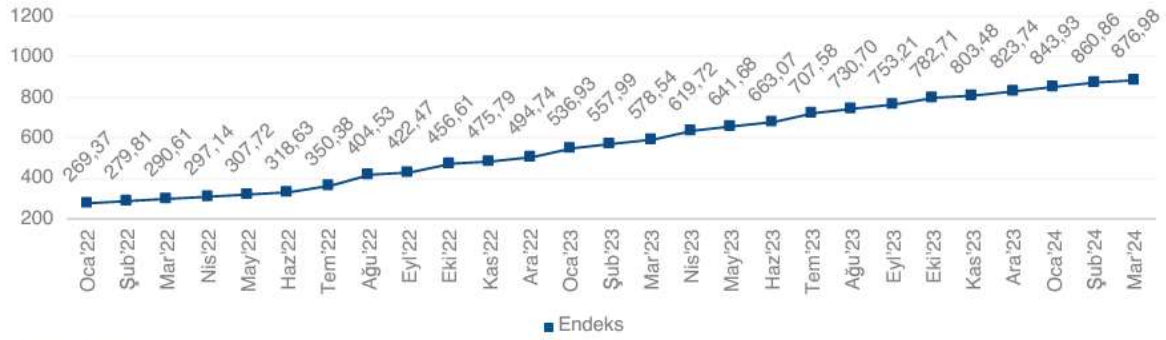
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

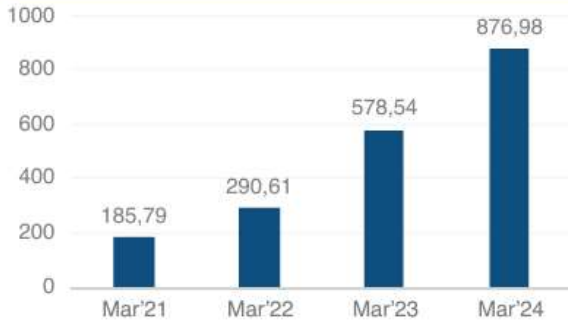
Kaynak: Endeksa
*Mar'24 itibarıyla

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri:
2024 Mart

876,98

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,87%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

51,59%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

776,98%

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibariyle 876,98 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 298,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %51,6 artış gösterdi.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile



sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer

tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Maltepe, Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denzinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Doğuda ve kuzeyde Kartal, Batıda Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 50 km² lik yüzölçüme sahiptir.



Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru meyil ile (480)m.ye 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.

Maltepe'nin Başibüyük ve Büyükbakkal semtlerinden çıkan memba suları İstanbul halkının büyük ölçüde içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla Kartal'dan ayrılarak müstakil ilçe olan Maltepe İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, bugün İlçeye bağlı 18 mahallesi bulunmaktadır. Kasım 1992 Belediye Başkanlığı ara seçimlerinden sonra Maltepe Belediye Başkanlığı faaliyete geçmiştir.

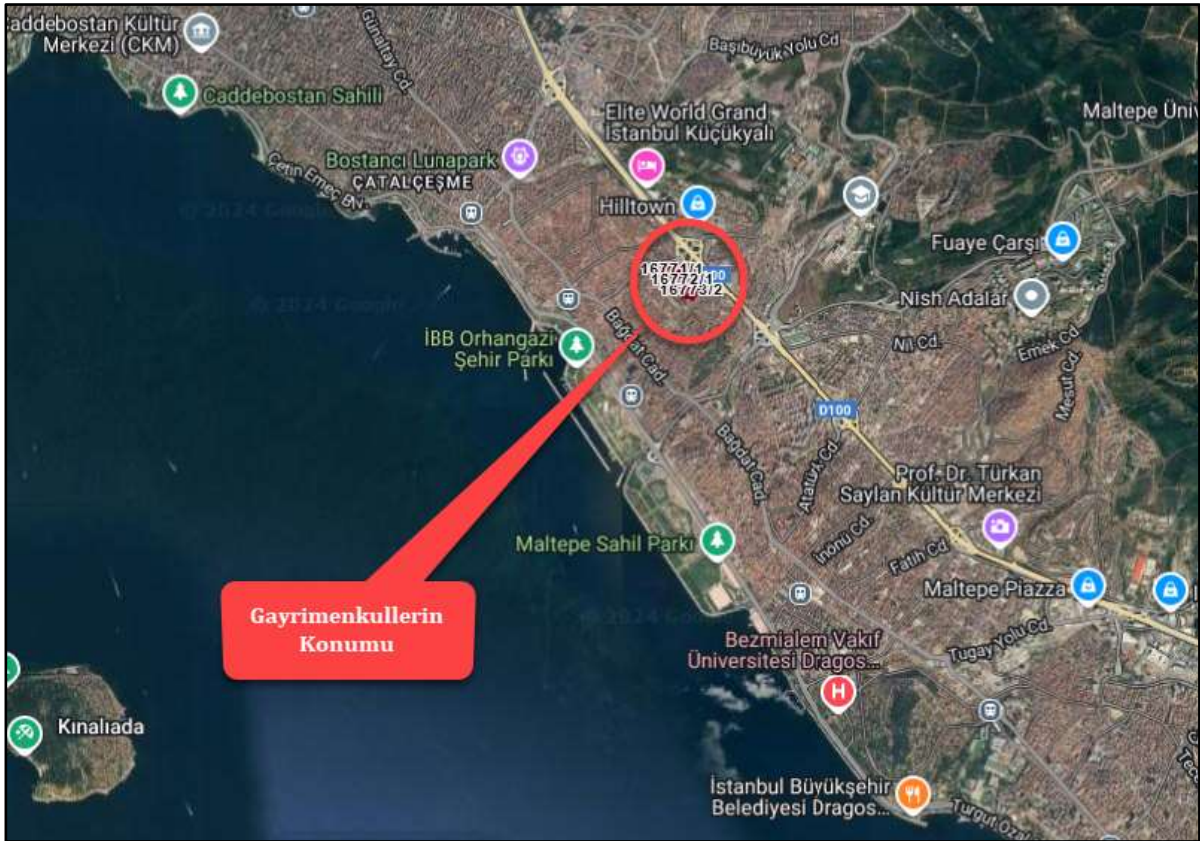
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı proje İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1, 2, 3 ve 16773 ada 2 parseller üzerindeki Nidapark Küçükalyalı Projesi ile 16772 ada 2 ve 3 parsellerdir. Proje yaklaşık 40,948559, 29,120792 koordinatlarında konumlanmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, 30-40 senelik 2-3 katlı eski yapılar ile parsel bazında kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen yapılardan oluşmakta olup yoğunluklu kullanım konut niteliklidir.

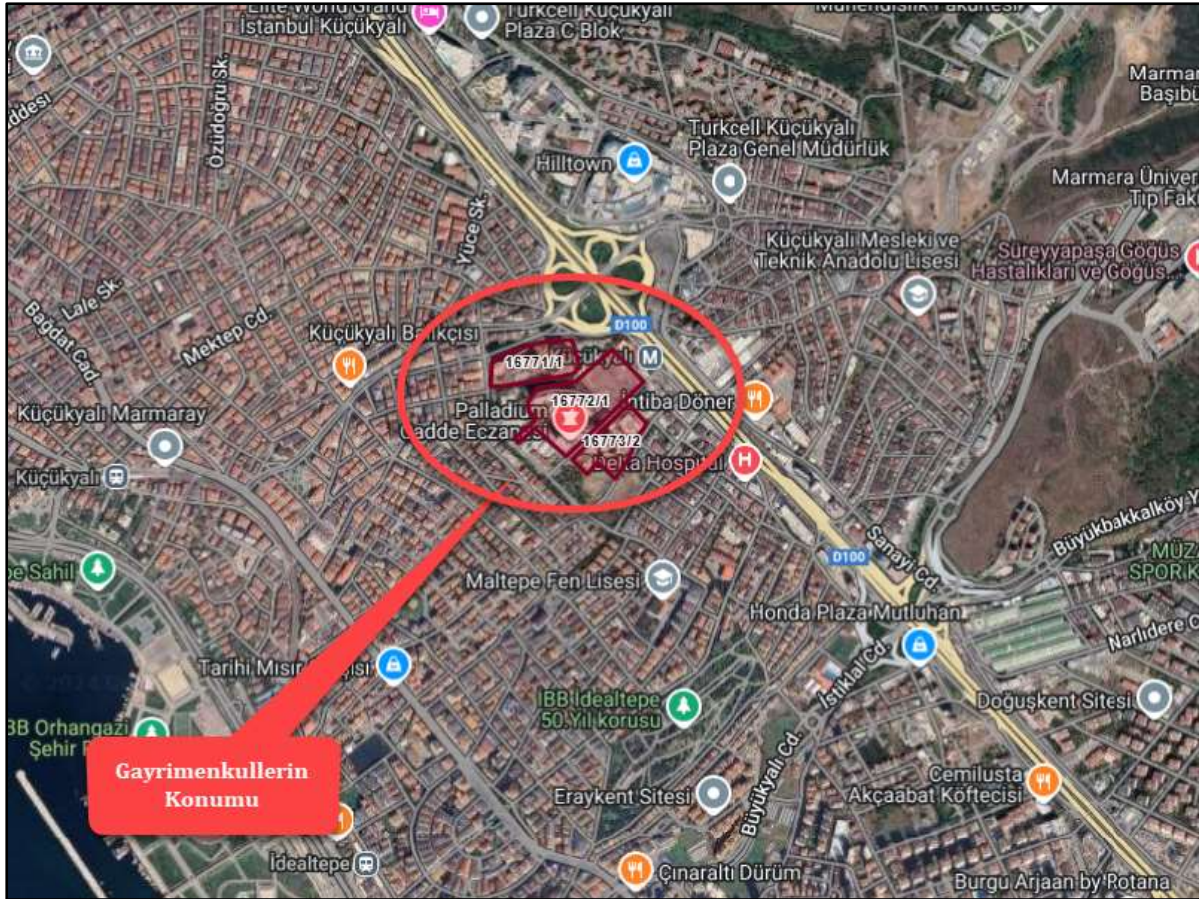
Orta ve yüksek gelir grubuna hitap eden bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Taşınmazlar D-100 Karayolu üzerinde yer almaktadır. Ulaşım ve erişim imkanları rahat olan projenin yakın çevresinde Hilltown AVM, Delta Hospital, Hasan Sadoğlu Mesleki Lisesi, Süreyyapaşa Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Küçükalyalı AVM, Rönesans Projesi bulunmaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 28 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 18 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 20 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 53 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından alınmıştır. Tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki paylaşılmış olup, tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

16771 ada 1 parselin tapu kayıtlarında;

- 26.10.2020 tarih 31072 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 22.10.2020” beyanı bulunmaktadır.
- 29.01.2021 tarih 2873 yevmiye numarası ile “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 06.07.2021 tarih 22455 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: 02.1.2018 tarihli İstanbul İl Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleler 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 parsellerle tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan notlarının A. Genel Hükümler başlıklı 8. Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m² emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parsele transfer edilmiştir.) Tarih: 01.04.2021 Sayı: E.1381264” beyanı bulunmaktadır.

16772 ada 1 parselin tapu kayıtlarında;

- 25.07.2023 tarih 26475 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 14.07.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 10.10.2023 tarih 36503 yevmiye numarası ile “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 22.08.2016 tarih 21157 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı bulunmaktadır.
- 06.07.2021 tarih 22455 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: 02.1.2018 tarihli İstanbul İl Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleler 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 parsellerle tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan notlarının A. Genel Hükümler başlıklı 8. Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m² emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parsele transfer edilmiştir.) Tarih: 01.04.2021 Sayı: E.1381264” beyanı bulunmaktadır.

16772 ada 2 ve 3 parsellerin tapu kayıtlarında müşterek olarak;

- 05.03.2018 tarih 5261 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: İstanbul 4. İdare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. Sayılı Yazısı) Tarih: - Sayı: -” beyanı bulunmaktadır.
- Bila tarih ve yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır) Tarih:01/01/1900 Sayı: -” beyanı bulunmaktadır.

16773 ada 2 parselin tapu kayıtlarında;

- 25.07.2023 tarih 26512 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 14.07.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 10.10.2023 tarih 36505 yevmiye numarası ile “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 06.06.2016 tarih 15257 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazlardan 16772 ada 2 ve 3 parseller 06.09.2019 tarih 22171 yevmiye numaralı 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi ile Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş olup kalan taşınmazların tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm(m ²)
İstanbul	Maltepe	Çınar	16771	1	30 Katlı A1,28 Katlı A2,26 Katlı A3,33 Katlı A4,1 Katlı A5 Ve 5 Katlı Kafeterya Bloklu Betonarme Binalar Ve Arsası	17.368,83
İstanbul	Maltepe	Çınar	16772	1	Arsa,29 Katlı B1 Blok,27 Katlı B2 Blok,24 Katlı B3 Blok,21 Katlı B4 Blok,30 Katlı B5 Blok,6 Katlı B6 Blok,5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok,1 Katlı B12,B13,B14,B15 Bloklar.	34.985,90
İstanbul	Maltepe	Çınar	16772	2	Arsa Cami	3.535,09
İstanbul	Maltepe	Çınar	16772	3	Arsa İlk Öğretim Alanı	5.776,96
İstanbul	Maltepe	Çınar	16773	2	Arsa,22 Katlı C 1Blok,31 Katlı C2 Blok,5 Katlı C4 Blok,6 Ckatlı C5 Blok,1 Katlı C6 Blok,1 Katlı C7 Blok	14.961,76
Toplam						76.628,54

5.5 İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu parsel parseller 226.02.2007 – 21.05.2008 – 30.10.2008 – 08.10.2010 – 16.06.2012 – 15.11.2013 – 13.09.2013 – 13.09.2013 – 16.02.2016 – 14.09.2018 - 21.11.2018 – 26.10.2020 – 18.01.2022 - 26.05.2022 – 15.07.2023 – 18.12.2023 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup plan fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Koşulları
16671	1	Ticaret + Konut	KAKS: 1,80 – TAKS: 0,25 H: Kısmen 91 m, Kısmen 119 m
16772	1	Ticaret + Konut	KAKS: 1,80 – TAKS: 0,25 H: Kısmen 88 m, Kısmen 118 m
16772	2	Dini Tesis Alanı	-
16772	3	İlk Öğretim Tesis Alanı	-
16773	2	Ticaret + Konut	KAKS: 1,80 – TAKS: 0,25 H: Kısmen 88 m, Kısmen 115 m

5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu parseller üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesine ait yapı ruhsatı ve mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ 16771 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatı Bilgileri

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16671/1	A01	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	116	15.359,94	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.214,27	
					Toplam	116	23.614,21	
16671/1	A01	21.12.2018	2018/124026253	İsim Değişikliği	Mesken	116	15.359,94	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.214,27	
					Toplam	116	23.614,21	
16671/1	A01	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	116	15.442,17	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.344,95	
					Toplam	116	23.787,12	
16671/1	A02	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	94	11.972,53	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.848,30	
					Toplam	94	18.860,83	
16671/1	A02	21.12.2018	2018/128698693	İsim Değişikliği	Mesken	94	11.972,53	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.848,30	
					Toplam	94	18.860,83	
16671/1	A02	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	94	12.038,07	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.961,14	

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Toplam	94	18.999,21	
16671/1	A03	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	86	10.955,99	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.568,52	
					Toplam	86	17.564,51	
16671/1	A03	21.12.2018	2018/104809918	İsim Değişikliği	Mesken	86	10.955,99	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.568,52	
					Toplam	86	17.564,51	
16671/1	A03	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	86	11.021,53	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.681,36	
					Toplam	86	17.702,89	
16671/1	A04	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	168	22.516,54	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.786,55	
					Toplam	168	44.303,09	
16671/1	A04	21.12.2018	2018/140038936	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	168	22.516,54	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.786,55	
					Toplam	168	44.303,09	
16671/1	A04	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	164	21.709,59	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		19.715,87	
					Toplam	164	41.425,46	
16671/1	A04	8.06.2020	2020/2-22	Tadilat	Ofis ve İşyeri	170	22.243,02	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		19.597,85	
					Toplam	170	41.840,87	
16671/1	A05	8.06.2020	2020/2-22	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	36,00	IIB
					Toplam	1	36,00	
16671/1	KAFETERYA	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	30,11	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.921,28	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		81,68	
					Toplam	1	50.033,07	
16671/1	KAFETERYA	21.12.2018	2018/134484195	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	1	30,11	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.921,28	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		81,68	
					Toplam	1	50.033,07	
16671/1	KAFETERYA	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	58,33	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.864,14	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		106,41	
					Toplam	1	50.028,88	
16671/1	KAFETERYA	8.06.2020	2020/2-22	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	13,24	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.864,14	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		151,50	
					Toplam	1	50.028,88	

➤ **16772 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatı Bilgileri**

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16772/1	B01	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	106	14.112,76	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.197,14	
					Toplam	106	21.309,90	
16772/1	B01	21.12.2018		İsim Değişikliği	Mesken	106	14.112,76	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.197,14	
					Toplam	106	21.309,90	
16772/1	B01	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	106	14.194,99	VA

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.287,82	
					Toplam	106	21.482,81	
16772/1	B01	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	111	15.122,80	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.262,10	
					Toplam	111	22.384,90	
16772/1	B01	24.02.2020	2020/1-30	Tadilat	Mesken	113	15.119,58	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.265,32	
					Toplam	113	22.384,90	
16772/1	B02	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	86	10.997,59	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.995,52	
					Toplam	86	16.993,11	
16772/1	B02	21.12.2018	2018/105253017	İsim Değişikliği	Mesken	86	10.997,59	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.995,52	
					Toplam	86	16.993,11	
16772/1	B02	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	86	11.063,13	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.068,38	
					Toplam	86	17.131,51	
16772/1	B02	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	91	11.875,55	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.007,85	
					Toplam	91	17.883,40	
16772/1	B03	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	74	8.750,74	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.540,37	
					Toplam	74	14.291,11	
16772/1	B03	21.12.2018	2018/119662484	İsim Değişikliği	Mesken	74	8.750,74	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.540,37	
					Toplam	74	14.291,11	
16772/1	B03	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	74	8.816,34	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.618,82	
					Toplam	74	14.435,16	
16772/1	B03	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	75	9.537,77	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.661,29	
					Toplam	75	15.199,06	
16772/1	B04	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	62	7.301,18	IVC
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.104,47	
					Toplam	62	12.405,65	
16772/1	B04	21.12.2018	2018/135543411	İsim Değişikliği	Mesken	62	7.301,18	IVC
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.104,47	
					Toplam	62	12.405,65	
16772/1	B04	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	62	7.366,78	IVC
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.182,91	
					Toplam	62	12.549,69	
16772/1	B04	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	66	8.088,21	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.225,38	
					Toplam	66	13.313,59	
16772/1	B05	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	207	12.434,13	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.934,99	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	5	200,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.428,16	
					Toplam	212	24.997,28	
16772/1	B05	21.12.2018	2018/138258876	İsim Değişikliği	Mesken	207	12.434,13	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.934,99	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	5	200,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.428,16	
					Toplam	212	24.997,28	
16772/1	B05	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	212	12.682,59	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.876,44	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.677,24	

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Toplam	212	25.236,27	
16772/1	B05	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	218	13.648,97	VA
					Ofis ve İşyeri	45	2.650,07	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.509,96	
					Toplam	263	25.809,00	
16772/1	B05	19.01.2021	2021/117806208	İsim Değişikliği	Mesken	218	13.648,97	VA
					Ofis ve İşyeri	45	2.650,07	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.509,96	
					Toplam	263	25.809,00	
16772/1	B05	2.02.2021	2021/1-29	Tadilat	Mesken	218	13.648,97	VA
					Ofis ve İşyeri	45	2.992,53	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.497,55	
					Toplam	270	26.139,05	
16772/1	B06	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.110,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.880,29	
					Toplam	15	54.479,52	
16772/1	B06	21.12.2018	2018/130478548	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.110,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.880,29	
					Toplam	15	54.479,52	
16772/1	B06	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.891,28	
					Toplam	15	53.846,00	
16772/1	B06	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	14	2.280,04	IIIB
					Ofis ve İşyeri	27	1.255,56	
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		2.933,42	
					Toplam	41	56.935,45	
16772/1	B06	20.02.2020	2020/1-27	Tadilat	Mesken	19	2.422,52	IVA
					Ofis ve İşyeri	27	1.255,56	
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		2.790,94	
					Toplam	46	56.935,45	
16772/1	B06	19.01.2021	2021/111784088	İsim Değişikliği	Mesken	19	2.422,52	IVA
					Ofis ve İşyeri	27	1.255,56	
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		2.790,94	
					Toplam	46	56.935,45	
16772/1	B06	2.02.2021	2021/1-29	Tadilat	Mesken	19	2.422,52	IVA
					Ofis ve İşyeri	43	2.574,64	
					Ortak Alan(Garaj)		47.252,21	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		3.295,84	
					Toplam	62	55.545,21	
16772/1	B07	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					Toplam	2	1.076,20	
16772/1	B07	21.12.2018	2018/123524282	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					Toplam	2	1.076,20	
16772/1	B07	25.12.2019	2019/3-40	Tadilat	Ofis ve İşyeri	3	663,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		428,77	
					Toplam	3	1.092,06	
16772/1	B07	19.01.2021	2021/148506387	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	3	663,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		428,77	
					Toplam	3	1.092,06	

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16772/1	B07	2.02.2021	2021/1-29	Tadilat	Ofis ve İşyeri	11	711,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		523,24	
					Toplam	11	1.234,53	
16772/1	B08	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	6	550,05	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		720,29	
					Toplam	6	1.270,34	
16772/1	B08	21.12.2018	2018/10517158	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	6	550,05	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		720,29	
					Toplam	6	1.270,34	
16772/1	B08	27.12.2018	2018/5-37	Kat İlavesi	Mesken	6	988,98	IVA
					Ofis ve İşyeri	6	550,05	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		898,15	
16772/1	B08	20.02.2020	2020/1-27	Tadilat	Toplam	12	2.437,18	IVA
					Mesken	11	1.123,53	
					Ofis ve İşyeri	6	550,05	
16772/1	B08	19.01.2021	2021/102286851	İsim Değişikliği	Ortak Alan(Ortak Alan)		763,60	IVA
					Toplam	17	2.437,18	
					Mesken	11	1.123,53	
16772/1	B08	2.02.2021	2021/1-29	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	6	550,05	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		763,60	
					Toplam	17	2.437,18	
16772/1	B08	2.02.2021	2021/1-29	İsim Değişikliği	Mesken	11	1.123,53	IVA
					Ofis ve İşyeri	11	794,71	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.389,36	
16772/1	B09	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Toplam	22	3.307,60	IVA
					Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	
					Ortak Alan(Garaj)		64.378,86	
16772/1	B09	21.12.2018	2018/137853990	İsim Değişikliği	Ortak Alan(Ortak Alan)		4.645,30	IIIB
					Toplam	16	72.346,60	
					Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	
16772/1	B09	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ortak Alan(Garaj)		64.378,86	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.645,30	
					Toplam	16	72.346,60	
16772/1	B09	9.07.2020	2020/2-46	Kat İlavesi	Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	VA
					Ortak Alan(Garaj)		36.748,55	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.605,99	
16772/1	B09	12.07.2021	2021/3-29	Tadilat	Toplam	16	44.676,98	IIIB
					Ofis ve İşyeri	51	6.738,35	
					Ortak Alan(Garaj)		45.420,55	
16772/1	B09	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ortak Alan(Ortak Alan)		5.162,04	VA
					Toplam	51	57.320,94	
					Ofis ve İşyeri	18	4.379,01	
16772/1	B09	21.12.2018	2018/117197533	İsim Değişikliği	Mesken	39	4.018,95	VA
					Ortak Alan(Garaj)		53.532,17	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.356,28	
16772/1	B10	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Toplam	57	66.286,41	VA
					Ofis ve İşyeri	237	31.522,37	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.620,71	
16772/1	B10	9.07.2020	2020/2-46	Tadilat	Toplam	237	66.143,08	VA
					Ofis ve İşyeri	237	31.522,37	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.620,71	
16772/1	B10	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Toplam	237	66.143,08	VA
					Ofis ve İşyeri	189	26.748,34	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		24.824,92	
16772/1	B10	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Toplam	189	51.573,26	VA
					Ofis ve İşyeri	145	20.970,58	
					Mesken	109	9.677,85	

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Ortak Alan(Ortak Alan)		26.373,48	
					Toplam	254	57.021,91	
16772/1	B10	12.07.2021	2021/3-29	Tadilat	Ofis ve İşyeri	114	16.023,31	VA
					Mesken	174	15.541,59	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		28.037,38	
					Toplam	288	59.602,28	
16772/1	B11	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	237	31.978,93	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					Toplam	237	66.576,36	
16772/1	B11	21.12.2018	2018/127105856	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	237	31.978,93	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					Toplam	237	66.576,36	
16772/1	B11	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	194	27.101,09	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					Toplam	194	61.698,52	
16772/1	B11	9.07.2020	2020/2-46	Tadilat	Ofis ve İşyeri	149	21.520,93	VA
					Mesken	109	9.645,89	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		26.324,79	
					Toplam	258	57.491,61	
16772/1	B11	12.07.2021	2021/3-29	Tadilat	Ofis ve İşyeri	120	16.798,82	VA
					Mesken	174	15.541,59	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		27.927,30	
					Toplam	294	60.267,71	
16672/1	B12	30.01.2023	2023/1-49	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	
16672/1	B13	30.01.2023	2023/1-49	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	
16672/1	B14	30.01.2023	2023/1-49	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	9,60	IIB
					Toplam	1	9,60	
16672/1	B15	30.01.2023	2023/1-49	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	9,60	IIB
					Toplam	1	9,60	

➤ 16773 Ada 2 Parsel Yapı Ruhsatı Bilgileri

Ada/Parsel No	Blo k No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16773/2	C01	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Mesken	129	8.346,15	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	4	160,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.954,04	
					Toplam	133	17.941,13	
16773/2	C01	21.12.2018	2018/116759721	İsim Değişikliği	Mesken	129	8.346,15	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	4	160,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.954,04	
					Toplam	133	17.941,13	
16773/2	C01	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Mesken	129	8.361,99	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.834,60	
					Toplam	133	18.677,53	
16773/2	C01	19.01.2021	20211/142441153	İsim Değişikliği	Mesken	129	8.361,99	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.834,60	

Ada/Parsel No	Blo k No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Toplam	133	18.677,53	
					Mesken	131	8.539,78	
16773/2	C01	2.02.2021	2021/1-28	Tadilat	Ofis ve İşyeri	8	1.039,21	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.751,87	
					Toplam	139	19.330,86	
					Mesken	200	12.985,14	
16773/2	C02	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	7	771,09	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		11.035,41	
					Toplam	207	24.791,64	
					Mesken	200	12.985,14	
16773/2	C02	21.12.2018	2018/132165648	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	7	771,09	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		11.035,41	
					Toplam	207	24.791,64	
					Mesken	200	13.000,98	
16773/2	C02	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ofis ve İşyeri	7	771,09	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.126,80	
					Toplam	207	25.898,87	
					Mesken	200	13.000,98	
16773/2	C02	19.01.2021	2021/143020071	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	7	771,09	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.126,80	
					Toplam	207	25.898,87	
					Mesken	202	13.178,77	
16773/2	C02	2.02.2021	2021/1-28	Tadilat	Ofis ve İşyeri	15	1.381,76	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.702,66	
					Toplam	217	27.263,19	
					Ofis ve İşyeri	160	21.365,92	
16773/2	C03	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ortak Alan(Ortak Alan)		22.655,10	VA
					Toplam	160	44.021,02	
					Ofis ve İşyeri	160	21.365,92	
16773/2	C03	21.12.2018	2018/120223193	İsim Değişikliği	Ortak Alan(Ortak Alan)		22.655,10	VA
					Toplam	160	44.021,02	
					Ofis ve İşyeri	168	22.166,31	
16773/2	C03	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ortak Alan(Ortak Alan)		21.096,87	VA
					Toplam	168	43.263,18	
					Ofis ve İşyeri	5	2.280,63	
16773/2	C04	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ortak Alan(Garaj)		51.818,07	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.329,05	
					Toplam	5	55.427,75	
					Ofis ve İşyeri	5	2.280,63	
16773/2	C04	21.12.2018	2018/149477085	İsim Değişikliği	Ortak Alan(Garaj)		51.818,07	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.329,05	
					Toplam	5	55.427,75	
					Ofis ve İşyeri	5	2.277,63	
16773/2	C04	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ortak Alan(Garaj)		44.707,91	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.348,76	
					Toplam	5	48.334,30	
					Ofis ve İşyeri	12	1.839,59	
16773/2	C04	25.12.2019	2019/3-39	Tadilat	Ortak Alan(Garaj)		44.618,81	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.843,72	
					Toplam	12	48.302,12	
					Ofis ve İşyeri	2	654,68	
16773/2	C05	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	IIIB
					Toplam	2	1.076,20	
					Ofis ve İşyeri	2	654,68	
16773/2	C05	21.12.2018	2018/149477085	İsim Değişikliği	Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	IIIB
					Toplam	2	1.076,20	

Ada/Parsel No	Blo k No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16773/2	C05	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					Toplam	2	1.076,20	
16773/2	C05	25.12.2019	2019/3-39	Tadilat	Ofis ve İşyeri	3	663,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		428,77	
					Toplam	3	1.092,06	
16773/2	C05	19.01.2021	2021/126132596	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	3	663,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		428,77	
					Toplam	3	1.092,06	
16773/2	C05	2.02.2021	2021/1-28	Tadilat	Ofis ve İşyeri	10	705,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		521,66	
					Toplam	10	1.226,95	
16673/1	C06	30.01.2023	2023/1-48	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	
16673/1	C07	30.01.2023	2023/1-48	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	

➤ Yapı Kullanma İzin Belgeleri Bilgileri

Ada/Parsel No	Blok No	Tarih	No	Veriliş Esas Ruhsat	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16671/1	A01	18.11.2020	2020/5-5	Tadilat	Mesken	116	15.442,17	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.344,95	
					Toplam	116	23.787,12	
16671/1	A02	18.11.2020	2020/5-6	Tadilat	Mesken	94	12.038,07	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.961,14	
					Toplam	94	18.999,21	
16671/1	A03	18.11.2020	2020/5-7	Tadilat	Mesken	86	11.021,53	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.681,36	
					Toplam	86	17.702,89	
16671/1	A04	14.07.2023	2023/3-11	Tadilat	Ofis ve İşyeri	170	22.243,02	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		19.597,85	
					Toplam	170	41.840,87	
16671/1	A05	16.12.2022	2022/5-30	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	36,00	IIB
					Toplam	1	36,00	
16671/1	KAFETERYA	18.11.2020	2020/5-8	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	13,24	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.864,14	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		151,50	
					Toplam	1	50.028,88	
16772/1	B01	24.02.2022	2022/1-48	Tadilat	Mesken	113	15.119,58	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.265,32	
					Toplam	113	22.384,90	
16772/1	B02	24.02.2022	2022/1-49	Kat İlavesi	Mesken	91	11.875,55	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.007,85	
					Toplam	91	17.883,40	
16772/1	B03	24.02.2022	2022/1-50	Kat İlavesi	Mesken	75	9.537,77	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.661,29	
					Toplam	75	15.199,06	
16772/1	B04	24.02.2022	2022/2-1	Kat İlavesi	Mesken	66	8.088,21	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.225,38	
					Toplam	66	13.313,59	
16772/1	B05	24.02.2022	2022/2-2	Tadilat	Mesken	218	13.648,97	VA
					Ofis ve İşyeri	45	2.992,53	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.497,55	
					Toplam	270	26.139,05	

Ada/Parsel No	Blok No	Tarih	No	Veriliş Esas Ruhsat	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16772/1	B06	12.12.2022	2022/5-24	Tadilat	Mesken	19	2.422,52	IVA
					Ofis ve İşyeri	43	2.574,64	
					Ortak Alan(Garaj)		47.252,21	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		3.295,84	
					Toplam	62	55.545,21	
16772/1	B07	12.12.2022	2022/5-24	Tadilat	Ofis ve İşyeri	11	711,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		523,24	
					Toplam	11	1.234,53	
16772/1	B08	12.12.2022	2022/5-24	İsim Değişikliği	Mesken	11	1.123,53	IVA
					Ofis ve İşyeri	11	794,71	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.389,36	
					Toplam	22	3.307,60	
16672/1	B12	14.07.2023	2023/3-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	
16672/1	B13	14.07.2023	2023/3-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	
16672/1	B14	14.07.2023	2023/3-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	9,60	IIB
					Toplam	1	9,60	
16672/1	B15	14.07.2023	2023/3-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	9,60	IIB
					Toplam	1	9,60	
16773/2	C01	3.08.2021	2021/3-49	Tadilat	Mesken	131	8.539,78	VA
					Ofis ve İşyeri	8	1.039,21	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.751,87	
					Toplam	139	19.330,86	
16773/2	C02	3.08.2021	2021/3-50	Tadilat	Mesken	202	13.178,77	VA
					Ofis ve İşyeri	15	1.381,76	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.702,66	
					Toplam	217	27.263,19	
16773/2	C04	12.12.2022	2022/5-24	Tadilat	Ofis ve İşyeri	12	1.839,59	IVA
					Ortak Alan(Garaj)		44.618,81	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.843,72	
					Toplam	12	48.302,12	
16773/2	C05	12.12.2022	2022/5-24	Tadilat	Ofis ve İşyeri	10	705,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		521,66	
					Toplam	10	1.226,95	
16673/1	C06	14.07.2023	2023/3-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	
16673/1	C07	14.07.2023	2023/3-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	

➤ Enerji Kimlik Belgesi

Ada/Parsel No	Blok	EKB No	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Enerji Sınıfı	Sera Gazı Emisyonu
16671/1	A01	Y233445C8E471	16.10.2020	16.10.2030	B	B
16671/1	A02	Y23349EFA353A	16.10.2020	16.10.2030	B	B
16671/1	A03	Y2334CBE38555	16.10.2020	16.10.2030	B	B
16671/1	KAFETERYA	Y2434E9415D5F	16.10.2020	16.10.2030	B	B
16772/1	B01	Y2234810B5906	9.11.2021	9.11.2031	B	B
16772/1	B02	Y2234D7BA3D7B	9.11.2021	9.11.2031	B	B
16772/1	B03	Y2234F3CE4CA9	9.11.2021	9.11.2031	B	B
16772/1	B04	Y2234122818B8	9.11.2021	9.11.2031	B	B
16772/1	B05	Y23342BC9201F	11.11.2021	11.11.2031	B	B
16772/1	B06	Y23340F908ABA	11.11.2021	11.11.2031	B	B
16772/1	B07	Y243413B8CFBF	11.11.2021	11.11.2031	B	B

Ada/Parsel No	Blok	EKB No	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Enerji Sınıfı	Sera Gazı Emisyonu
16772/1	B08	Y2334D4AFCF45	11.11.2021	11.11.2031	B	B
16773/2	C01	Y233459F88879	6.04.2021	6.04.2031	B	B
16773/2	C02	Y23344E1AC567	6.04.2021	6.04.2031	B	B
16773/2	C04	Y24345D17B0D2	6.04.2021	6.04.2031	B	B
16773/2	C05	Y243416724AE9	11.11.2021	11.11.2031	B	B

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projede yer alan bloklara ait yapı denetim kuruluşları farklılık göstermektedir.

Buna göre;

- 16771 ada 1 parsel, A1, A2, A3, A04, A05 ve Kafeterya Blokları için Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi, No:39/4 Üsküdar/İstanbul adresinde kayıtlı olan Dost Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.
- 16772 ada 1 parsel, B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11 Blokları için Tantavi Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:3/8 Ümraniye/İstanbul adresinde kayıtlı olan Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.
- 16772 ada 2 parsel, B12, B13, B14, B15 Blokları için Molla Gürani Mahallesi Turgut Özal Millet Caddesi No:14 Fatih/İstanbul Beyran Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.
- 16772 ada 3 parsel, C01, C02, C03, C04, C05, C06 Blokları için Molla Gürani Mahallesi Turgut Özal Millet Caddesi No:14 Fatih/İstanbul Beyran Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu Nidapark Küçükyalı Projesi, toplamda 67.316,49 m² yüzölçüme sahip 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ve 16773 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır.

16771 ada 1 parsel bünyesinde A1, A2, A3, A4, A5 ve Kafeterya Bloklar bünyesinde 296 adet konut ve 172 adet dükkan nitelikli toplamda 468 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

16772 ada 1 parsel bünyesinde B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14 ve B15 Bloklar bünyesinde 983 adet konut, 162 adet ofis ve 211 adet dükkan nitelikli toplamda 1356 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

16773 ada 2 parsel bünyesinde C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 Bloklar bünyesinde 333 adet konut, 29 adet ofis ve 58 adet dükkan nitelikli toplamda 420 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje bünyesinde yürüyüş ve koşu yolları, açık yüzme havuzu, güneşlenme terasları, kafeterya, spor salonları, 7/24 güvenlik, kapalı otopark ve proje içinde 350 metre uzunluğunda bir cadde bulunmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgilere göre son hakediş raporu doğrultusunda projenin tamamlanma oranı % 74,47'dir.

Parsellerde yer alan bağımsız bölümlere ait tip ve nitelik dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tip / Nitelik	1+1	2+1	2+1 Dubleks	3+1	3+1 Dubleks	4+1	4+1 Dubleks	5+1	5+1 Dubleks	Ofis	Dubleks Ofis	Dükkan	Toplam
16771	-	106	-	178	-	12	-	-	-	-	-	172	468
16772	306	410	24	202	18	12	7	-	4	158	4	211	1356
16773	179	154	-	-	-	-	-	-	-	29		58	420
Toplam	485	670	24	380	18	24	7	0	4	187	4	441	2244

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Tercih edilen bölgede konumlu olmaları.
- Parsel üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmiş olması.
- Bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması.
- Bölgede benzer nitelikte proje arzının az olması

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

16771 ada 1 parselde yer alan A1, A2, A3 ve Kafeterya Blokları 29.01.2021 tarihinde Kat Mülkiyetine geçmiştir.

16772 ada 1 parselde ve 16773 ada 2 parselde yer alan bloklar 10.10.2023 tarihinde Kat Mülkiyetine geçmiştir.

Son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki ve mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Tahincioğlu Gayrimenkul İnşaat ve Turizm A.Ş.-Tahincioğlu Küçükalyalı İnşaat ve Turizm A.Ş.-Kızken İnşaat Taahhüt ve Turizm A.Ş.

02.09.2016 tarihinde 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 % 42,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmış ve sözleşme imzalanmıştır.

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.11 ve 5.12. bölümlerinde verilmiştir.

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor 'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, tarafımıza iletilen bağımsız bölüm listesi esas alınarak, pazar araştırması yapılarak gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, piyasa değeri tespitinde Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

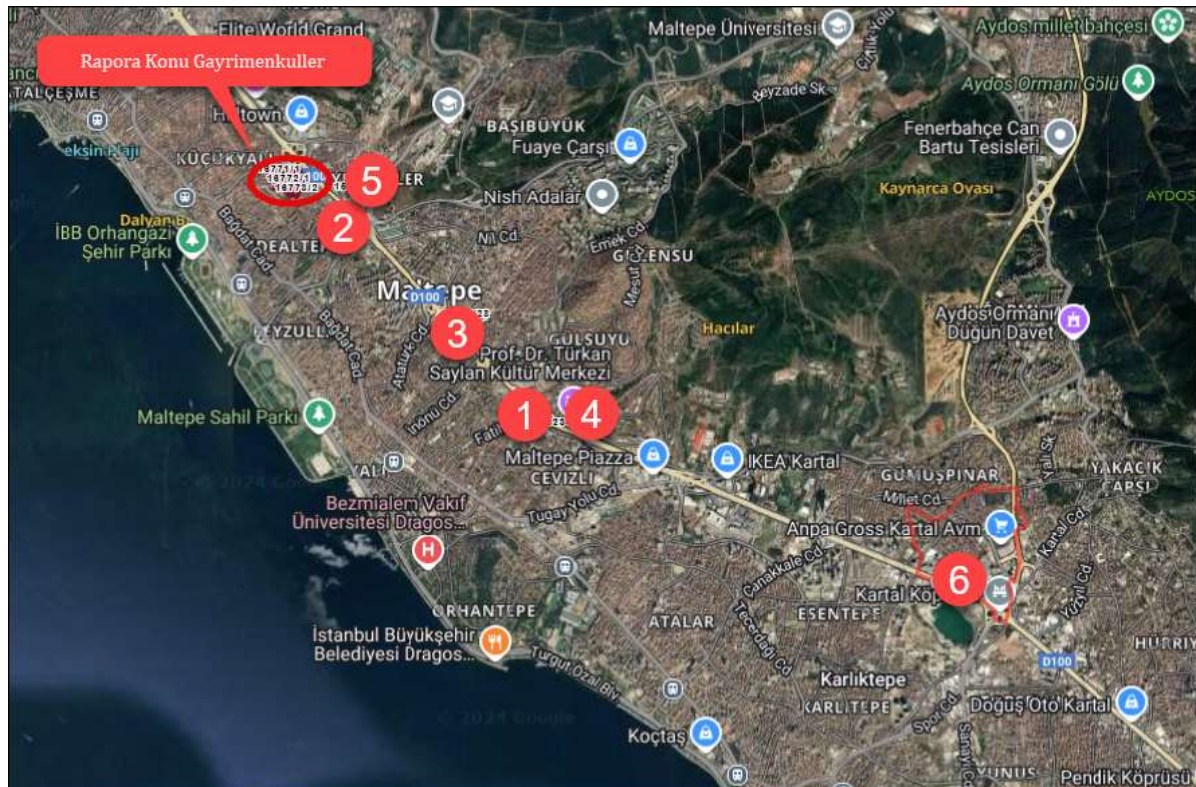
Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız birimlerin piyasa değeri tespitinde ise Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 16772 ada 2 ve 3 parsellerin DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) parselleri olmaları nedeni ile değer takdir edilmemiştir.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Arsa Emsal Araştırması



No	Ada/ Parsel	Tapu Mahalle	Tapu Yüzölçümü, m ²	İmar Fonksiyonu	Brüt/Net	Değeri	Birim Değeri, ₺/m ²	İlgilisi
1	16227/1-2	Cevizli	2.671,85	Kısmen Park - Kısmen Ticaret - Konut KAKS: 1,75	Brüt	615.000.000,00	230.177,59	Coldwell Banker Tim 0532 732 31 24
2	15707/5	İdealtepe	1.235,44	Kısmen Park - Kısmen Ticaret - Konut KAKS: 1,75	Brüt	275.000.000,00	222.592,76	Clas s Gayrimenkul 0532 224 27 15
3	16298/25- 27-28	Zümrütevler	2.279,00	Ticaret - Konut KAKS: 1,50	Net	295.000.000,00	129.442,74	Coldwell Banker Neta 0532 409 67 64
4	16234/15	Gülsuyu	524,13	Ticaret - Konut KAKS: 175	Net	108.000.000,00	206.055,75	Remax Pusula 0532 321 11 43
5	15516/10	Aydınevler	424,64	Konut Alanı, Ayrık Nizam, 3 Kat	Net	40.000.000,00	94.197,44	Caner T. 0 (532) 303 37 43
6	10004/321	Kartal - Orta	2.025,79	Ticaret + Turizm + Konut KAKS: 1,80	Brüt	420.000.000,00	207.326,52	Remax İkon 0532 507 96 69

Emsal Analizi

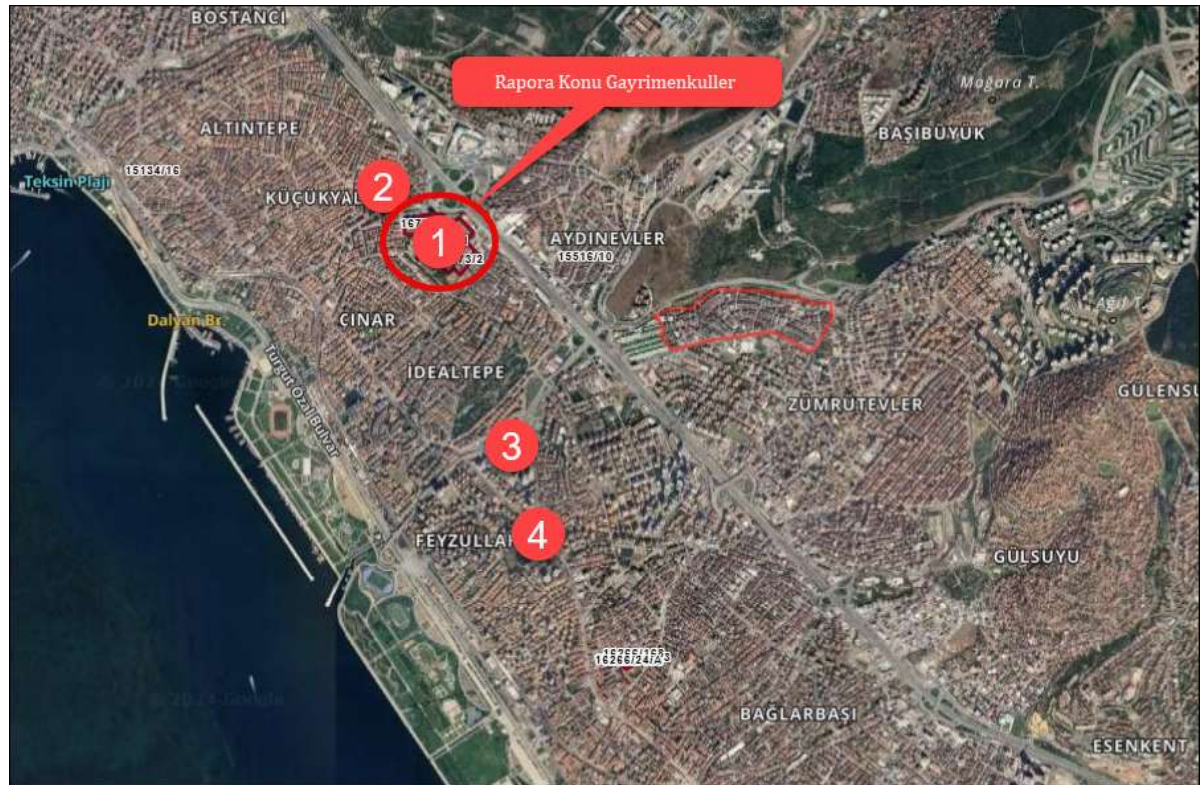
Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumuna göre bölgede emsal araştırması yapılmış ve raporda yer verilmiştir. Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, parselin konumu, cephesi vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, imar durumu, konum, büyüklük, mülkiyet yapısı, manzara kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak arsa birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	230.177,59	222.592,76	129.442,74	206.055,75	94.197,44	207.326,52
Pazarlık Payı	25,00%	25,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	172.633,19	166.944,57	103.554,19	164.844,60	75.357,95	165.861,22
Konum	İyi	İyi	Kötü	İyi	Benzer	İyi
Düzeltilme	-20,00%	-20,00%	20,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%
Parsel Şekli	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Brüt / Net	Brüt	Brüt	Benzer	Benzer	Benzer	Brüt
Düzeltilme	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Mülkiyet Yapısı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-10,00%	-10,00%	20,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
Düzeltilme	-17.263,32	-16.694,46	20.710,84	-32.968,92	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	155.369,87	150.250,11	124.265,03	131.875,68	75.357,95	165.861,22
Ortalama Birim Değer, ₺/m²	133.829,98					

Emsal analizi sonucu arsa m² birim değeri **~134.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Konut Emsal Araştırması



Nidapark Küçükyalı							
İletişim	Tip	Kat	Manzara	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Brüt Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değer, ₺/m ²
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	1+1	10	-	73,00	7.250.000,00	99.315,07	101.069,41
KW Cadde 0533 600 28 87	1+1	14	Deniz	60,00	7.350.000,00	122.500,00	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	1+1	24	Şehir	65,00	6.750.000,00	103.846,15	
Worlwide Gayrimenkul 0532 481 47 66	2+1	14	Deniz	118,00	8.500.000,00	72.033,90	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	2+1	Bahçe Katı	-	148,00	14.250.000,00	96.283,78	
Worlwide Gayrimenkul 0532 481 47 66	2+1	6	Deniz	118,00	8.400.000,00	71.186,44	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	2+1	16	Deniz	124,00	9.500.000,00	76.612,90	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	2+1 D	Bahçe Katı	-	110,00	9.500.000,00	86.363,64	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	3+1 D	1	-	185,00	22.500.000,00	121.621,62	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	4+1	7	Deniz	250,00	33.500.000,00	134.000,00	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	4+1	3	Deniz	250,00	32.000.000,00	128.000,00	

Yavuz Plaza							
İletişim	Tip	Kat	Manzara	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Brüt Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değer, ₺/m ²
Yavuz Yapı 0532 280 84 53	2+1-A	-	-	84,00	7.600.000,00	90.476,19	87.507,00
	2+1 B	-	-	85,00	7.500.000,00	88.235,29	
	3+1 A	-	-	105,00	8.800.000,00	83.809,52	

Newada Residence							
İletişim	Tip	Kat	Manzara	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Brüt Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değer, ₺/m ²
Deal Team 0530 526 05 66	1+1	20	K. Deniz	80,00	4.950.000,00	61.875,00	66.651,06
Hocaoğlu Grup 0552 698 21 98	2+1	3	Şehir	122,00	7.500.000,00	61.475,41	
Home Garden 0532 179 03 71	2+1	6	Şehir	110,00	6.700.000,00	60.909,09	
Kaçmaz Emlak 0532 322 58 58	3+1	9	Şehir	135,00	9.850.000,00	72.962,96	
Modernist 0542 212 47 74	3+1	4	Şehir	135,00	11.600.000,00	85.925,93	
Remax Lotus 0530 080 22 40	3+1	15	Deniz	153,00	8.950.000,00	58.496,73	
Home Garden 0532 179 03 71	5+1	19	Deniz	285,00	18.500.000,00	64.912,28	

Mesa Caddesi							
İletişim	Tip	Kat	Manzara	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Brüt Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değer, ₺/m ²
Property Turkey 0507 471 01 34	1+1	16	Deniz	57,00	8.500.000,00	149.122,81	106.809,11
Balkan Gayrimenkul 0535 207 06 84	1+1	7	Şehir	76,00	8.200.000,00	107.894,74	
Centrui 21 Best 0505 036 42 35	2+1	16	K. Deniz	116,00	12.900.000,00	111.206,90	
Arx Luxury 0532 257 48 42	2+1	8	K. Deniz	118,00	11.000.000,00	93.220,34	
DG Gayrimenkul 0507 854 53 88	2+1	12	K. Deniz	130,00	12.950.000,00	99.615,38	
Centrui 21 Best 0505 036 42 35	2+1	Z	Proje	146,00	11.650.000,00	79.794,52	

Emsal Analizi

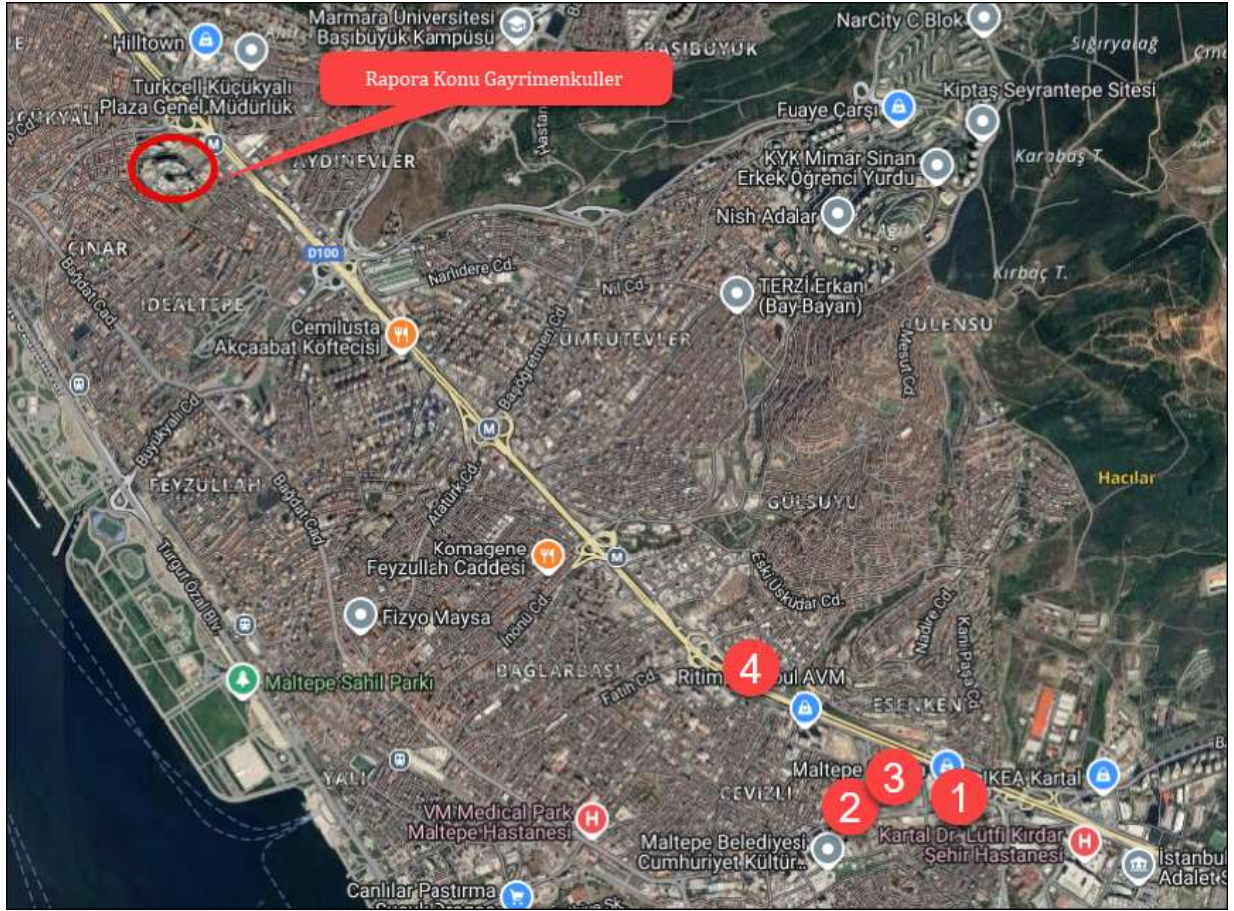
Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için proje özellikleri, sosyal imkanlar, büyüklük, yapı yaşı, manzara, bahçe kullanımı, kat sayısı, vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, büyüklük, konum, yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Değer, ₺/m ²	101.069,41	87.507,00	66.651,06	106.809,11
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	85.909,00	74.380,95	56.653,40	90.787,75
Konum	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Proje Büyüklüğü	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kötü	Benzer	İyi
Düzeltilme	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%
Manzara	İyi	Kötü	Benzer	Benzer
Düzeltilme	-5,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-5,00%	35,00%	-5,00%	0,00%
Düzeltilme	-4.295,45	26.033,33	-2.832,67	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	81.613,55	100.414,29	53.820,73	90.787,75
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	81.659,08			

Emsal analizi sonucu arsa m² birim değeri **~82.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.5 Ofis Emsal Araştırması



İletişim	Tip	Kat	Yaş	Durum	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Brüt Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değer, ₺/m ²
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	Nidapark Küçükyalı	18	0	Natamam	192,00	26.200.000,00	136.458,33	134.732,40
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543		15	0	Natamam	1.160,00	164.000.000,00	141.379,31	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543		20	0	Natamam	206,00	22.000.000,00	106.796,12	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543		20+	0	Natamam	391,00	54.400.000,00	139.130,43	
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543		19	0	Natamam	580,00	78.300.000,00	135.000,00	
Vakıf Katılım		23	0	Tamam	198,00	27.100.000,00	136.868,69	
Vakıf Katılım		22	0	-	198,00	26.900.000,00	135.858,59	
Vakıf Katılım		12	0	-	191,00	28.400.000,00	148.691,10	
Vakıf Katılım		5	0	-	1.154,00	152.800.000,00	132.409,01	

Coldwell Banker Söz 0 (542) 675 07 96	Deluxia Park	13	0	-	133,00	15.900.000,00	119.548,87	123.724,00
Remax Cadde 0 (537) 549 02 35		7	0	-	338,00	29.950.000,00	88.609,47	
Remax Smart 0 (532) 627 42 26		5	0	-	338,00	55.000.000,00	162.721,89	
Coldwell Banker Söz 0 (542) 675 07 96		13	0	-	127,00	15.750.000,00	124.015,75	
Egemen Gayrimenkul 0 (532) 322 40 43	Ritm İstanbul	2	5-10	-	78,00	4.790.000,00	61.410,26	70.049,03
Remax Tan 0 (531) 681 54 66		Giriş Katı	5-10	-	60,00	4.250.000,00	70.833,33	
Aklımdakiev Gayrimenkul 0 (530) 215 25 73		10	5-10	-	160,00	10.750.000,00	67.187,50	
Aklımdakiev Gayrimenkul 0 (530) 215 25 73		1	5-10	-	183,00	14.780.000,00	80.765,03	
Lux Properties Real Estate 0 (531) 815 69 58	Piazza AVM	15	2	-	384,00	57.000.000,00	148.437,50	148.437,50

Emsal Analizi

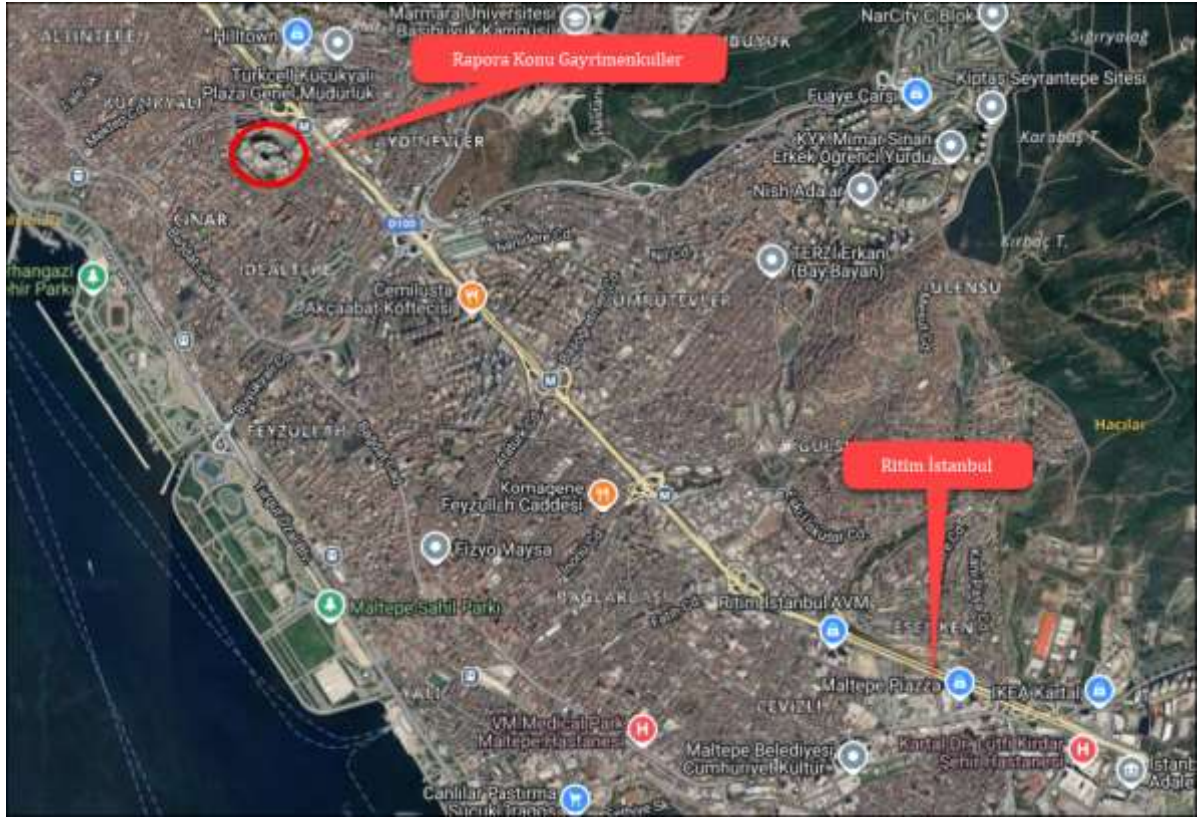
Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için proje özellikleri, reklam kabiliyeti, kat sayısı, vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, büyüklük, konum, yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Değer, ₺/m ²	134.732,40	123.724,00	70.049,03	148.437,50
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	114.522,54	105.165,40	59.541,67	126.171,88
Konum	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Proje Büyüklüğü	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Reklam Kabiliyeti	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Düzeltilme	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	15,00%	-5,00%	-5,00%
Düzeltilme	0,00	15.774,81	-2.977,08	-6.308,59
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	114.522,54	120.940,21	56.564,59	119.863,28
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	102.972,65			

Emsal analizi sonucu konut m² birim değeri **~103.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Proje	Zemin Kat Alanı, m ²	Bodrum Kat Alanı, m ²	Asma Kat Alanı, m ²	Ön Kullanım Alanı, m ²	Toplam Alan, m ²	Paçal Alan, m ²	Satılık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	Nidapark Küçükyalı	33,00	0,00	0,00	22,00	55,00	40,33	16.000.000,00	396.694,21
2	Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 543	Nidapark Küçükyalı	203,00	0,00	0,00	12,00	215,00	207,00	42.000.000,00	202.898,55
3	Reeworld Property 0532 735 48 62	Nidapark Küçükyalı	40,00	0,00	0,00	10,00	50,00	43,33	16.750.000,00	386.538,46
4	Reeworld Property 0532 735 48 62	Nidapark Küçükyalı	33,00	0,00	0,00	22,00	55,00	40,33	16.000.000,00	396.694,21
5	Sahibi	Nidapark Küçükyalı	63,85	0,00	0,00	0,00	63,85	63,85	23.500.000,00	368.050,12
6	Fırsat Müzayede 0542 315 90 09	Ritim	200,00	0,00	0,00	200,00	400,00	266,67	19.900.000,00	74.625,00
7	KLC Art Gayrimenkul 0533 329 32 00	Ritim	56,00	0,00	0,00	0,00	56,00	56,00	4.380.000,00	78.214,29

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük, bina yaşı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, büyüklük, konum, yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi							
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Birim Değer, ₺/m ²	396.694,21	202.898,55	386.538,46	396.694,21	368.050,12	74.625,00	78.214,29
Pazarlık Payı	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	317.355,37	162.318,84	309.230,77	317.355,37	294.440,09	63.431,25	66.482,14
Büyüklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Proje Bünyesinde Reklam Kabiliyeti	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Çok Kötü	Çok Kötü
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%
Reklam Kabiliyeti	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Çok Kötü	Çok Kötü
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	20,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Düzeltilme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.715,63	33.241,07
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	317.355,37	162.318,84	309.230,77	317.355,37	294.440,09	95.146,88	99.723,21
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	227.938,65						

Emsal analizi sonucu dükkan m² birim değeri **~228.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.7 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Arsa Değeri:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek takdir edilen m² birim değerleri aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 16772 ada 2 ve 3 parsellerin DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) parselleri olmaları nedeni ile değer takdir edilmemiştir.

Arsa Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²) olarak hesap edilmiştir.

Ada/Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Birim Değer,₺/m ²	Değer,₺
16671/1	17.368,83	140.000,00	2.431.636.200,00
16772/1	34.985,90	130.000,00	4.548.167.000,00
16773/2	14.961,76	140.000,00	2.094.646.400,00
Toplam	67.316,49		9.074.449.600,00

Yapı Değeri

Parsel üzerinde yer alan villa nitelikli yapılar için 20.02.2024 tarih ve 32466 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 2/B, 3/B, 4/A ve 5/A yapı sınıfı birim maliyetikullanılmış olup mevcut piyasa şartları ve projenin niteliği göz önünde bulundurularak %10 oranında arttırılmıştır.

Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim maliyet bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
16671/1	A1	23.787,12	VA	23.430,00	557.332.221,60
	A2	18.999,21	VA	23.430,00	445.151.490,30
	A3	17.702,89	VA	23.430,00	414.778.712,70
	A4	41.840,87	VA	23.430,00	980.331.584,10
	A5	36,00	IIB	5.775,00	207.900,00
	Kafeterya	50.028,88	IIIB	15.840,00	792.457.459,20
16772/1	B01	22.384,90	VA	23.430,00	524.478.207,00
	B02	17.883,40	VA	23.430,00	419.008.062,00
	B03	15.199,06	VA	23.430,00	356.113.975,80
	B04	13.313,59	VA	23.430,00	311.937.413,70
	B05	26.139,05	VA	23.430,00	612.437.941,50
	B06	55.545,21	IVA	16.830,00	934.825.884,30
	B07	1.234,53	IVA	16.830,00	20.777.139,90
	B08	3.307,60	IVA	16.830,00	55.666.908,00
	B09	66.286,41	VA	23.430,00	1.553.090.586,30
	B10	59.602,28	VA	23.430,00	1.396.481.420,40
	B11	60.267,71	VA	23.430,00	1.412.072.445,30
	B12	8,16	IIB	5.775,00	47.124,00
	B13	8,16	IIB	5.775,00	47.124,00
	B14	9,60	IIB	5.775,00	55.440,00
	B15	9,60	IIB	5.775,00	55.440,00
16773/2	C1	19.330,86	VA	23.430,00	452.922.049,80
	C2	27.263,19	VA	23.430,00	638.776.541,70
	C3	43.263,18	VA	23.430,00	1.013.656.307,40
	C4	48.302,12	IVA	16.830,00	812.924.679,60
	C5	1.226,95	IVA	16.830,00	20.649.568,50
	C6	8,16	IIB	5.775,00	47.124,00
	C7	8,16	IIB	5.775,00	47.124,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				5%	686.318.893,76
Toplam					14.412.696.768,86

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	
Arsa Değeri	9.074.449.600,00
Yapının Tamamlanma Oranı	74,47%
Yapının Mevcut Durum Değeri	10.733.135.283,77
Toplam Değer	19.807.584.883,77
Emlak Konut A.Ş. Payı	42,00%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	8.319.185.651,18

olarak hesap edilmiştir.

6.8 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri, ₺	
Arsa Değeri	9.074.449.600,00
Yapı Değeri	14.412.696.768,86
Toplam Değer	23.487.146.368,86
Emlak Konut A.Ş. Payı	42,00%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	9.864.601.474,92

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri **5.943.273.237,34 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.9 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Rapora konu projede satılabilir alanlar tarafımıza iletilen çarşaf listeden temin edilmiştir. Buna göre satılabilir alan ve toplam inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibidir

Alan Bilgileri, m ²	
Parsel Yüzölçümü, m ²	67.316,49
Satılabilir Konut Alanı, m ²	192.564,31
Satılabilir Ofis Alanı, m ²	102.928,11
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	19.442,62
Toplam Satılabilir Alan, m²	212.006,93
Toplam İnşaat Alanı, m²	632.996,85

Proje için tahmini tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	14.11.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0%	5%	30%	45%	20%
Tamamlanan İnşaat Alanı, m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yıllara Göre Birim Maliyet, ₺/m ²	22.500,00	22.500,00	28.125,00	35.156,25	43.945,31
Yıllara Göre Maliyet, ₺	0,00	712.121.456,25	5.340.910.921,88	10.014.207.978,52	5.563.448.876,95

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	14.11.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Konut Satış Hızı, %	0,00%	15,00%	50,00%	35,00%	0,00%
Satılan Konut Alanı, m ²	0,00	28.884,65	96.282,16	67.397,51	0,00
Ofis Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	30,00%	50,00%	20,00%
Satılan Ofis Alanı, m ²	0,00	0,00	30.878,43	51.464,06	20.585,62
Dükkan Satış Hızı, %	0,00%	0,00%	25,00%	75,00%	0,00%
Satılan Dükkan Alanı, m ²	0,00	0,00	4.860,66	14.581,97	0,00

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 82.500,00 ₺/m², ofisler için ortalama satış birim değerleri 92.700,00 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 245.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 50 olarak hesaplanmıştır.

İndirgeme Oranı	50,00%
Kupon Faiz Oranı	20,24%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	40,48%
Piyasa Risk Primi	9,52%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %50 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	21.252.150.523,25
Maliyetin Bugünkü Değeri, ₺	9.844.287.157,05
Projenin Bugünkü Değeri, ₺ (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	11.407.863.366,20

Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **21.252.150.523,25 TL** olarak öngörülmüştür.

6.10 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Kat mülkiyeti kurulu olan 16772 ada 2 parsel üzerinde yer alan 53 adet bağımsız bölüm için Pazar yaklaşımı doğrultusunda bağımsız bölüm değerlemesi yapılmıştır.

Bölgede yapılan pazar araştırması neticesinde rapora konu gayrimenkuller ile benzer nitelikte olan ve halihazırda kiralık durumda olan gayrimenkuller araştırılmıştır. Rapora konu gayrimenkullerin konum, büyüklük, cephe, fiziksel özellikleri gibi nitelikleri ile emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda başlangıç birim değerleri daire tiplerine göre belirlenerek;

- Blokların vaziyet planındaki ve birbirlerine göre konumları, kat sayıları, nitelikleri
- Yapı yoğunluğundan etkilenmeleri,
- Bağımsız bölüm büyüklüğü,
- Bağımsız bölüm tipleri,
- Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları,
- Cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanları,
- Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar,
- Bağımsız bölümlerin depo / teras / bahçe / havuz / mimari kullanım alanları
- Ofisler için içlerinin tamam / natamam olması,
- Dükkanlar için cephe görünürlüğü, ticari potansiyel,

gibi bağımsız bölümlerin değerlerinde etkili olabilecek kriterler dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Şerefiyelendirme çalışması neticesinde 53 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün KDV hariç toplam pazar değeri **479.248.525,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiş olup ayrı ayrı değer listesi rapor eklerinde sunulmuştur.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında söz konusu taşınmazların arsa vasıflı olması, proje inşaatının devam ediyor nedeni ile projenin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsanın değer tespitinde, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ayrıca taşınmazların gelir getirici mülkler olması sebebiyle de “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız birimlerin piyasa değeri tespitinde ise Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu yaklaşım çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ise nitelikli bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen değeri takdir edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo		
Yöntemler	Projenin Mevcut Durum Değeri	Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri
Maliyet Yaklaşımı	19.807.5584.883,77	23.487.146.368,86
Gelir Yaklaşımı	-	21.252.150.523,25
Pazar Yaklaşımı (53 Adet Bağımsız Bölüm)	479.248.525,00	

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, iskân belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde Nidapark Küçükyalı Projesi yer almaktadır

7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parseller üzerinde yer alan blokların tamamında inşaat tamamlanmış olup Kat Mülkiyeti kurulmuştur.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi: (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden

oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.4 İmar Durum Bilgileri, 5.5 Yasal İzin ve Belgeler, 5.6 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri, 5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, 7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde” belirtilen hususlar birlikte değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Proje ve Bağımsız Bölüm**” olarak bulunmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınca; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ile 16773 ada 2 parseller üzerinde yer alan Nidapark Küçükalyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sonuç itibarıyla rapora konu taşınmazların 16772 ada 1 parselde yer alan 53 adet bağımsız bölümün ve 16773 ada 2 parselde yer alan projenin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "**bağımsız bölüm ve proje**" olarak alınmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2 3 parsel ile 16773 ada 2 parseller üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün toplam güncel piyasa değeri aşağıdaki tabloda, detaylı değer listesi ise rapor eklerinde sunulmuştur.

	KDV Hariç Değer, ₺	KDV Dahil Değer, ₺
Projenin Mevcut Durum Değeri	19.807.584.883,77	23.769.101.860,52
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut Gyo. A.Ş. Payına Düşen Değeri	8.319.185.651,18	9.983.022.781,42
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	21.252.150.523,25	25.502.580.627,90
Projenin Tamamlanması Durumuyla Emlak Konut Gyo. A.Ş. Payına Düşen Değeri	8.925.903.219,77	10.711.083.863,72
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	479.248.525,00	575.098.230,00

Esra DERE
İşletme
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

Hakkı Erdem ÜNAL
Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisi
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
Lisans No: 400446