

Gayrimenkul Değerleme Raporu

MALTEPE / İSTANBUL



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 29.12.2023

Rapor No: VAKIF_GYO_2023_15



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4.	İşin Kapsamı	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	12
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	15
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	15
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	15
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
3.1.13.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
3.1.14.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
3.1.15.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	18
4.1.1.	İstanbul İli.....	18
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	18
4.1.3.	Maltepe İlçesi.....	18
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	29
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	29
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	30
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	30
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	30
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	32

5.1.1.	Maliyet Yöntemi	32
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	32
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	32
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	32
5.3.	Pazar Yaklaşımı	33
5.3.1.	Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri	33
5.3.2.	Satılık Ofis Emsalleri	40
5.3.3.	Şerefiyelendirme Çalışması (12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre).....	41
5.3.4.	12 Adet Ünitenin Mevcut Durum Değeri (12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre)	42
5.3.5.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	43
5.3.6.	Hâsılât Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	43
5.3.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	43
5.3.8.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	43
5.3.9.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	43
5.3.10.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	46
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	46
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	46
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	46
6.6.	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	46
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	49
7.2.	Nihai Değer Takdiri	49
7.3.	Beyan.....	50
Ekler		50

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	VAKIF_GYO_2023_15
Raporun Türü	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16772 ada 1 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesinin B10 ofis bloklarındaki 12 adet Bağımsız Bölüm nitelikli taşınmazın Satış Değeri (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 23.12.2021 tarihinde VAKIF_GYO_2021_18 numaralı rapor bulunmaktadır.

29.12.2023 Tarihli Taşınmazların Değeri;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV hariç Toplam Hasılat Değeri	238.230.000,00
İki Yüz Otuz Sekiz Milyon İki Yüz Otuz Bin TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV dahil Toplam Hasılat Değeri	285.876.000,00
İki Yüz Seksen Beş Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Altı Bin TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Değeri KDV hariç	125.554.066,84
Yüz Yirmi Beş Milyon Beş Yüz Elli Dört Bin Altmış Yedi TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Değeri KDV dahil	150.664.880,21
Yüz Elli Milyon Altı Yüz Altmış Dört Bin Sekiz Yüz Seksen TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %10 Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Değeri KDV hariç	12.555.406,68
On İki Milyon Beş Yüz Elli Beş Bin Dört Yüz Yedi TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %10 Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Değeri KDV dahil	15.066.488,00
On Beş Milyon Altmış Altı Bin Dört Yüz Seksen Sekiz TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16772 ada 1 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesinin B10 ofis bloklarındaki 12 adet Bağımsız Bölüm nitelikli taşınmazın Satış Değeri (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) değerinin TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, Rıfki Tongsir Caddesi Nidapark Küçükyalı projesinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu konuma ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde Tuzla istikametinde ilerlerken Küçükyalı Kavşağını geçtikten sonra Rıfki Tongsir Caddesi yönüne doğru sağa dönülür. Taşınmazların bulunduğu site cadde üzerinde sağ tarafta kalmaktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölge genellikle alt ve orta gelir grubuna hitap eden konut amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde Küçükyalı Metro İstasyonu, Hilltown AVM ve Mustafa Kemal Atatürk Caddesi gibi röper noktaları yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Gayrimenkulün yakın çevresinde konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi Nidapark Küçükyalı projesi 16772 ada 1 parsel ve Satış Vaadi Sözleşmesi ile Vakıf GYO'ya verilen B10 ve B11 Bloklardaki 106 adet ünitelerdir. Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmektedir. Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole konu edilen değerleme konusu B10 Bloкта konumlandırılacak olan 12 adet ünite 16772 ada 1 parselde inşa edilmektedir.

Taşınmazların yer aldığı 16772 ada 1 parsel üzerinde B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10 ve B11 olmak üzere 11 adet blok bulunmaktadır. Değerlemesi talep edilen ünitelerin 09.07.2020 tarihli ruhsat ve eklerinde yer alan mimari projede B10 blokta 109 mesken, 145 ofis ve iş yeri toplamda 254 adet ünite; B11 blokta 109 mesken, 149 ofis ve iş yeri toplamda 258 adet ünite bulunurken, 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsat ve eklerinde yer alan mimari projede; B10 blokta 174 mesken, 114 ofis

ve iş yeri toplamda 288 adet ünite; B11 blokta 174 mesken, 120 ofis ve iş yeri toplamda 294 adet ünite olarak revizyona uğramıştır.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklarda kaba inşaatlar devam etmekte olup, bazı bloklarda dış cephe çalışmalarının yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandırılacağı B10 nolu bloğun inşaat çalışmaları devam etmekte olup normal katların inşasına henüz gelinmemiş, B10 blok hafriyat aşamasındadır.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL	Blok No	Tablo1
İlçesi	MALTEPE	Bağımsız Bölüm No	Tablo1
Mahallesi	ÇINAR	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo1
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo1
Mevki	-	Cilt No	Tablo1
Niteliği	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	Sahife No	Tablo1
Pafta	-	Edinme Tarihi	Tablo1
Ada	16772	Edinme Yevmiye No	Tablo1
Parsel	1	Zemin Tipi	Tablo1
Yüzölçümü	34.985,90 m ²	Taşınmaz ID	Tablo1
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Payı	Tablo1
		Hisse Payda	Tablo1

Tablo1:

BLOK	BB NO	TAŞINMAZ KİMLİK NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	HİSSE PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE NO
B10	213	129351681	Ofis	22. Kat	1/1	112	11167	25.07.2023	26475
B10	214	129351684	Ofis	22. Kat	1/1	112	11168	25.07.2023	26475
B10	215	129351687	Ofis	22. Kat	1/1	112	11169	25.07.2023	26475
B10	216	129351690	Ofis	22. Kat	1/1	112	11170	25.07.2023	26475
B10	217	129351693	Ofis	22. Kat	1/1	112	11171	25.07.2023	26475
B10	218	129351696	Ofis	22. Kat	1/1	112	11172	25.07.2023	26475
B10	219	129351699	Ofis	23. Kat	1/1	112	11173	25.07.2023	26475
B10	220	129351712	Ofis	23. Kat	1/1	112	11174	25.07.2023	26475
B10	221	129351715	Ofis	23. Kat	1/1	112	11175	25.07.2023	26475
B10	222	129351718	Ofis	23. Kat	1/1	112	11176	25.07.2023	26475
B10	223	129351721	Ofis	23. Kat	1/1	112	11177	25.07.2023	26475
B10	224	129351724	Ofis	23. Kat	1/1	112	11178	25.07.2023	26475

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 18.12.2023, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: 02.01.2018 tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan notlarının A. Genel Hükümler başlıklı 8. Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m2 emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parselde transfer edilmiştir.) Tarih: 01.04.2021 Sayı: E.1381264(Şablon: Diğer) – 01.04.2021 Tarih ve 10683 Yevmiye numarası
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) – 22.08.2016 Tarih ve 21157 Yevmiye numarası
- Yönetim Planı : 14/07/2023 – 25.07.2023 Tarih ve 26475 yevmiye numarası
- ...KM ne Çevrilmiştir. – 10.10.2023 Tarih ve 30503 yevmiye numarası

Şerhler Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	
B10	YENİ YAPI	28.12.2016	2016/12-13	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	0	237	237
B10	TADİLAT	9.07.2020	2020/2-46	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	109	145	254
B10	TADİLAT	12.07.2021	2021/3-29	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	174	114	288

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 25/11/2021 tarihli ve 1505674 sayılı talebimize cevaben; Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada, 1 parsel sayılı yerle ilgili dilekçeniz tetkik edilmiştir. 16771 ada, 1 parsel sayılı yer ; 1/1000 ölçekli, 26.02.2007 - 21.05.2008 - 30.10.2008 - 08.10.2010 - 16.06.2012 - 15.11.2013 - 13.09.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 T.T.'li, Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18.04.2016-02.01.2018 T.T.'li, İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almakta olup, yazımız eki plan örneğinde belirtilen kısmen Ön bahçe:5.00 m/10.00 mYan bahçe:5.00 m., Arka bahçe:5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80-Yençok: 91 m., kısmen de Ön bahçe: 5.00 m -Yan bahçe: 5.00 m., Arka bahçe :5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80 - Yençok:91m. / Yençok:119 m, Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. Plan değişikliğine ilişkin Plan notunda belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilir. İ.B.B.B. Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ, İGDAŞ kurum görüşleri ve ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz.



T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-622-1520172
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

17.12.2021

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İlgi : 25/11/2021 tarihli ve 1505674 sayılı yazınız.

Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada, 1 parsel sayılı yerle ilgili dilekçeniz tetkik edilmiştir. 16771 ada, 1 parsel sayılı yer ; 1/1000 ölçekli, 26.02.2007 - 21.05.2008 - 30.10.2008 - 08.10.2010 - 16.06.2012 - 15.11.2013 - 13.09.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 T.T.'li, Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18.04.2016-02.01.2018 T.T.'li, İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almakta olup, yazımız eki plan örneğinde belirtilen kısmen Ön bahçe:5.00 m / 10.00 m- Yan bahçe:5.00 m., Arka bahçe:5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 -Emsal:1.80-Yençok: 91 m., kısmen de Ön bahçe: 5.00 m -Yan bahçe: 5.00 m., Arka bahçe :5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80 - Yençok:91m. / Yençok:119 m , Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. Plan değişikliğine ilişkin Plan notunda belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilir. İ.B.B.B. Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ , İGDAŞ kurum görüşleri ve İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz. Bilgilerinize rica olunur.

Hazel Şafak ÇELİK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği

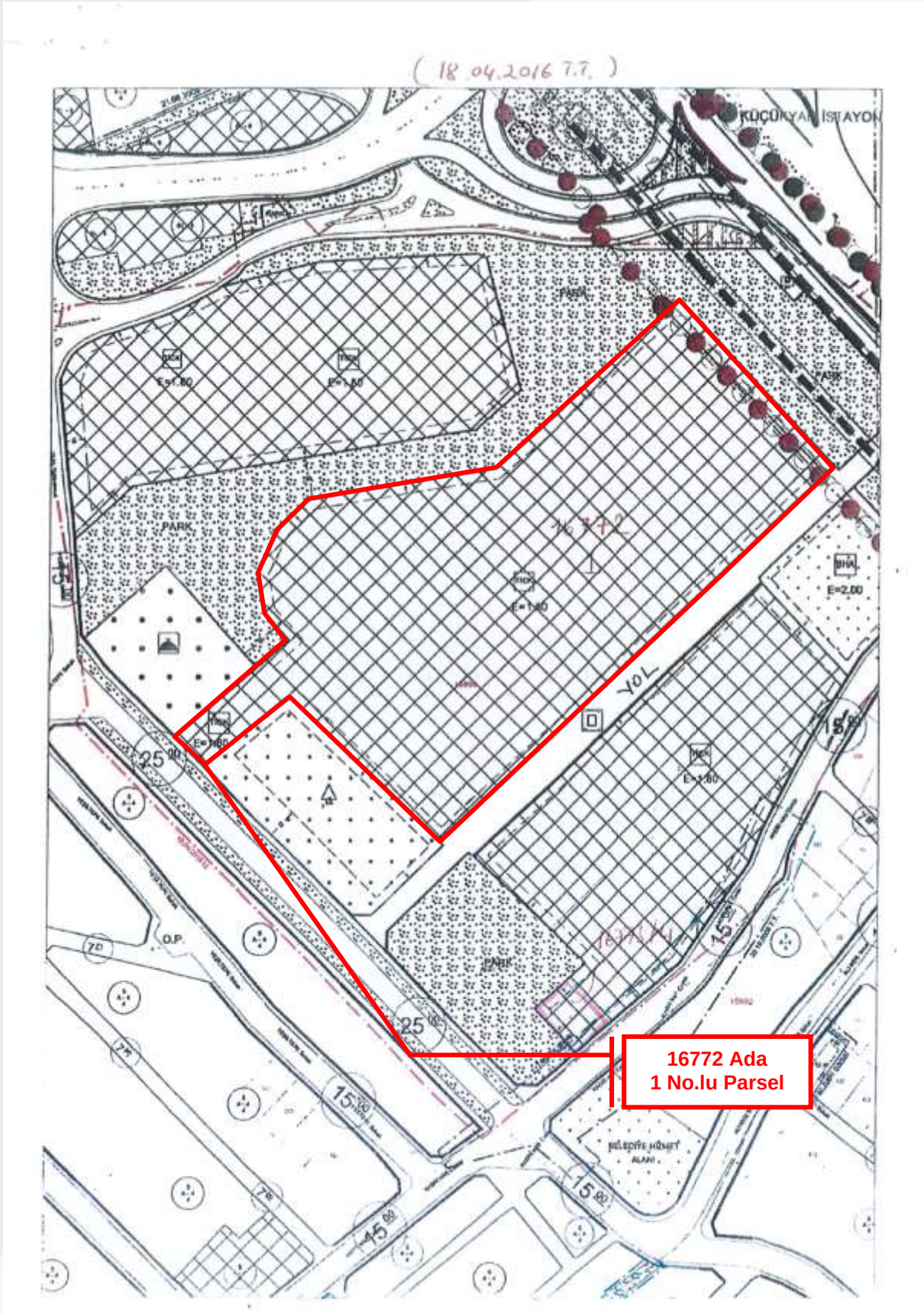
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:A2A82A29A80B Doküman No:1520172 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ehys>
Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No: 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1188(*) Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:
Musa ERORHAN



1 / 1



3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sakıncalı koşul bulunmamaktadır.

3.1.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

- Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde; 16772 ada 1 parsel, TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyetindeyken; 06.09.2019 tarihinde 3402 sayılı kanunun Ek 1. Maddesi işleminden taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmesi sonrası 25.07.2023 Tarihinde Kat İrtifakı Tesisi ile Tapuya tescil edilmiştir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne temin edilen bilgilere göre Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada, 1 parsel sayılı yerle ilgili dilekçeniz tetkik edilmiştir. 16771 ada, 1 parsel sayılı yer ; 1/1000 ölçekli, 26.02.2007 - 21.05.2008 - 30.10.2008 - 08.10.2010 - 16.06.2012 - 15.11.2013 - 13.09.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 T.T.'li, Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18.04.2016-02.01.2018 T.T.'li, İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükalyalı ve Başbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almakta olup, yazımız eki plan örneğinde belirtilen kısmen Ön bahçe:5.00 m/10.00 mYan bahçe:5.00 m., Arka bahçe:5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80-Yençok: 91 m., kısmen de Ön bahçe: 5.00 m -Yan bahçe: 5.00 m., Arka bahçe :5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80 - Yençok:91m./Yençok:119 m, Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. Plan değişikliğine ilişkin Plan notunda belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir. İ.B.B.B. Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ, İGDAŞ kurum görüşleri ve ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Mülkiyeti Emlak Konut A.Ş.'ne ait olan, 16722 ada 1 parsel numarasında kayıtlı henüz inşaat halinde bulunan ve yüklenicisi Tahincioğlu Küçükalyalı Adi ortaklığı olan Nidapark Küçükalyalı projesinde yer alan B-10 ve B-11 Bloкта brüt 20.439,61 m2 kullanım alanlı toplam 102 adet ünitenin KDV hariç 220.747.788, -TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş.'ye "Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Projede teknik zorunluluktan dolayı tadilat yapılmış ve taraflar arasında 13.10.2020 tarihli Ek Protokol yapılarak Satış Vadi Sözleşmesi yenilenmiştir. Ek protokol ile B10 ve B11 Bloкта satışa esas brüt 20.427,73 m2 kullanım alanlı 106 ünitenin toplam satış bedeli KDV hariç 220.619.484, -TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş.'ye satılmıştır. Ayrıca 12.07.2021 tarih 2021/3-29 sayılı tadilat ruhsatları ve ekleri mimari projeye göre ünitelerin yer aldığı bloklarda değişiklikler yapılmış ve bağımsız bölüm sayılarında artış olmuştur. Bu değişiklik ile ilgili Satış Vaadi Sözleşmesi henüz yenilenmemiş farklı bir protokol düzenlenmemiştir. Rapor içeriğinde 09.07.2020 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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



3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	
B10	YENİ YAPI	28.12.2016	2016/12-13	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	0	237	237
B10	TADİLAT	9.07.2020	2020/2-46	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	109	145	254
B10	TADİLAT	12.07.2021	2021/3-29	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	174	114	288

3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Tantavi Mah. Alemdağ Cad., No:3/8 Ümraniye/İSTANBUL adresinde yer alan Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmaktadır.

3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda çalışma yapılmamıştır.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için S343EDEAA89D6 Numaralı 29.11.2016 tarihli Enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada

ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493

4.1.3. Maltepe İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçedir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un dokuzuncu, Anadolu Yakası'nın dördüncü büyük ilçesi konumundadır. Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı vardır. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 440 m'ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyından 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 Kayış Dağı'dır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci 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 %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir.

Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir.

Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengesideki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır.

2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir.

Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yayınlanma tarihi: 29.12.2023
**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

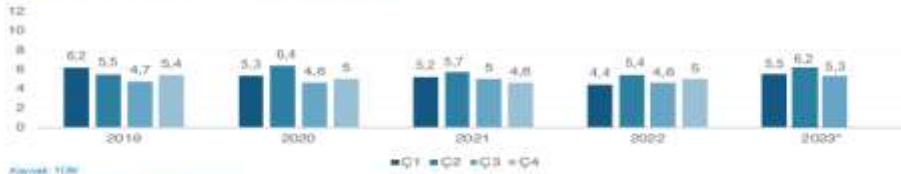
	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

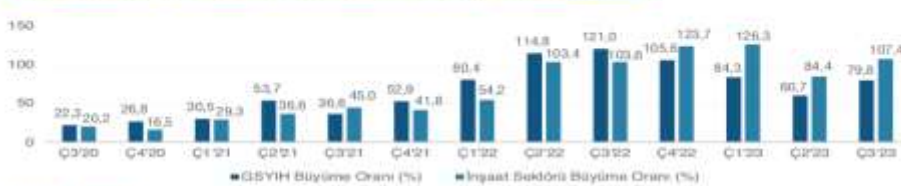
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)**



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)**



2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2. nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
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

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

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.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

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.

İpotekli Konut Satışları

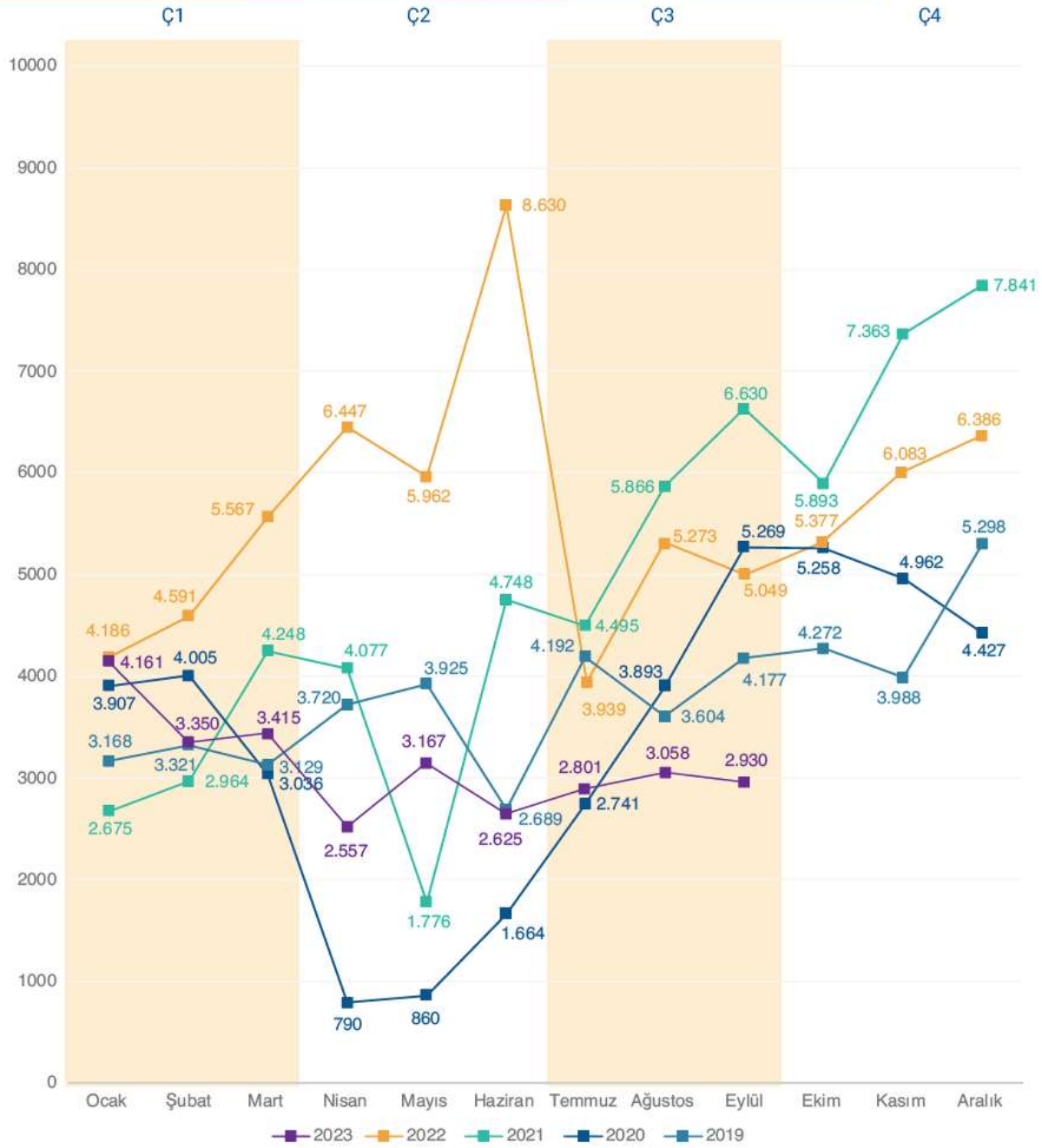


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

25

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretilmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir.

Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.



En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi 0,27 ile Hatay, %0,22 oranla Artvin takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTük

*Ç3'23 sonu verisidir.

**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Ulaşım akslarına yakın konumda yer almaları

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Taşınmazların henüz inşa edilmemiş olması



4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi Nidapark Küçükalyalı projesi 16772 ada 1 parsel ve Satış Vaadi Sözleşmesi ile Vakıf GYO'ya verilen B10 ve B11 Bloklardaki 106 adet ünite. Değerleme konusu Nidapark Küçükalyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmektedir. Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole konu edilen değerleme konusu B10 Blokta konumlandırılacak olan 12 adet ünite 16772 ada 1 parselde inşa edilmektedir.

Taşınmazların yer aldığı 16772 ada 1 parsel üzerinde B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10 ve B11 olmak üzere 11 adet blok bulunmaktadır. Değerlemesi talep edilen ünitelerin 09.07.2020 tarihli ruhsat ve eklerinde yer alan mimari projede B10 blokta 109 mesken, 145 ofis ve iş yeri toplamda 254 adet ünite; B11 blokta 109 mesken, 149 ofis ve iş yeri toplamda 258 adet ünite bulunurken, 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsat ve eklerinde yer alan mimari projede; B10 blokta 174 mesken, 114 ofis ve iş yeri toplamda 288 adet ünite; B11 blokta 174 mesken, 120 ofis ve iş yeri toplamda 294 adet ünite olarak revizyona uğramıştır.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklarda kaba inşaatlar devam etmekte olup, bazı bloklarda dış cephe çalışmalarının yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandırılacağı B10 nolu bloğun inşaat çalışmaları devam etmekte olup normal katların inşasına henüz gelinmemiş, B10 blok hafriyat aşamasındadır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar henüz inşa edilmemiş olduğundan aykırı durum tespiti yapılamamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Ofis nitelikli kullanıma sahip olacak olup yer alması planlanan bloklar henüz inşa aşamasındadır. Arsa kullanımı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO’ya satışı yapılan 12 adet büro tamamlanması halindeki değerine ulaşmak için Pazar Yaklaşımı ve ünitelerin mevcut durum değeri için Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Rapor içeriğinde 12.07.2021 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerlendirme çalışması yapılmıştır.

5.3. Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet bünunun yakın çevresindeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.3.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri

PROJENİN ADI: NOUVEL MALTEPE			
Projenin Konumu		MALTEPE, YALI MH.	
Projenin Sahibi		AĞAOĞLU OMAK İNŞAAT	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut	
Proje Başlangıç-Bitiş		2017 - 2022	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		5.253	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		-	
Konu-Rezidans		163	
Dükkan-İş Yeri		0	
Ofis-Büro		0	
Mağaza		-	
Sosyal Tesis İmkânı		Fitness,Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Türk Hamamı,Teras yüzme Havuzları, Bisiklet Parkuru ve Yürüyüş Yolları, Kapalı yüzme havuzu, Güzellik merkezi, Kapalı ve Açık Otopark	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1, 4+1 , 5+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	42	60	4.500.000
2+1	72	103	7.250.000
3+1	90	133	9.750.000
4+1	180	260	21.000.000
5+1	180	260	21.000.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		76.047,02	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler		Nouvel Maltepe; 16 katlı 2 blokta toplam 163 bağımsız bölümden oluşuyor. 12 adet 1+1 (60 m2 -70 m2). 8 adet 2+1 (103 m2), 128 adet 3+1 (133m2-157 m2), 3 adet 4+1 (255 m2), 2 adet 4+2 (255 m2). 5 adet 5+1(250 m2-260 m2) teraslı dubleks seçeneklerinin yanısıra muhteşem keyif alabileceğiniz 5 adet 3+1 (157 m2) bahçe katı daire seçenekleri de bulunuyor.	
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
			

PROJENİN ADI: NUVO DRAGOS			
Projenin Konumu		MALTEPE, CEVİZLİ MH.	
Projenin Sahibi		ÖZDERİCİ GYO	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut	
Proje Başlangıç-Bitiş		2014 - 2017	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		28.072	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		-	
Konu-Rezidans		999	
Dükkan-İş Yeri		0	
Ofis-Büro		0	
Mağaza		-	
Sosyal Tesis İmkânı		424 metrekarelik açık, 232 metrekarelik kapalı yüzme havuzu, yürüyüş parkurları, tenis kortu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları, jimnastik salonu, sauna, 2+1 ve 3+1 dairelere 2 araçlık, 1+1 dairelere 1 araçlık tahsisli otopark imkanı bulunuyor.	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	70	5.150.000
2+1	90	125	8.500.000
3+1	125	192	12.700.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		69.239,09	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler		Nuvo Dragos projesinde 66 ile 219 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 seçenekleri yer alıyor.	
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
Ofis Teslim Şekli		-	



PROJENİN ADI: ROTA MALTEPE			
Projenin Konumu		MALTEPE, GİRNE MH.	
Projenin Sahibi		AYDINOĞLU YAPI	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut	
Proje Başlangıç-Bitiş		2017 - 2020	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		7.654	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		-	
Konu-Rezidans		439	
Dükkan-İş Yeri		0	
Ofis-Büro		0	
Mağaza		-	
Sosyal Tesis İmkanı		Fitness,Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Çocuk oyun alanları , Kapalı ve Açık Otopark	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1, 4+2	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	36	48	3.650.000
2+1	80	95	7.150.000
3+1	90	115	7.500.000
4+2	182	244	16.500.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		71.036,29	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Aydinoğlu Yapı tarafından inşa edilen Rota Aydınoğlu Maltepe projesi 8 bin metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. 6 bloktan oluşan projede 439 daire yer alıyor. Rota Aydınoğlu Maltepe'de 54 ila 82 metrekarelik 1+1'ler, 82 ila 134 metrekarelik 2+1'ler, 130 ila 162 metrekarelik 3+1'ler, 3+2 ve 4+2 dubleks daire tipleri bulunuyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: NEST DRAGOSE			
Projenin Konumu		MALTEPE, CEVİZLİ MH.	
Projenin Sahibi		BGS NEST YAŞAM	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut	
Proje Başlangıç-Bitiş		2017 - 2019	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		30.000	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		-	
Konu-Rezidans		181	
Dükkan-İş Yeri		0	
Ofis-Büro		0	
Mağaza		-	
Sosyal Tesis İmkanı		Nest Dragos projesinde bisiklet ve yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları , Kapalı ve Açık Otopark bulunuyor	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	38	57	4.250.000
2+1	62	92	6.600.000
3+1	121	197	13.000.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		70.763,46	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler		BGS Nest Yaşam tarafından İstanbul Anadolu Yakası Maltepe'de hayata geçirilen Nest Dragos projesi 30 bin metrekare alan üzerinde yükseliyor. Nest Dragos Maltepe projesi toplamda 181 konuttan oluşuyor. Projede 71 ile 206 metrekare arasında değişen 2+1 ve 3+1 konut seçenekleri yer alıyor. Nest Dragos Maltepe projesi Minibüs yoluna 50 metre, Maltepe Park AVM'ye 500 metre, Sahil yoluna 1 kilometre, Bostancı iskelesine 6 kilometre, Pendik Marinaya 8 kilometre, Bağdat Caddesine 7 kilometre, Sabiha Gökçen Havalimanına ise 25 kilometre uzaklıkta yer alıyor.	
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
			

PROJENİN ADI: OYAK DRAGOS			
Projenin Konumu		SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.	
Projenin Sahibi		OYAK	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut-Ofis-İşyeri	
Proje Başlangıç-Bitiş		2020-2022	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		14.900	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		-	
Konu-Rezidans		414	
Dükkan-İş Yeri		14	
Ofis-Büro		156	
Mağaza		-	
Sosyal Tesis İmkanı		Oyak Dragos projesinde sosyal tesis, kreş, mescit , kafeterya ve yüzme havuzu, otopark gibi sosyal alanlara yer verildi.	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1 2+2 3+1 4+1 3+1(D) 4+1(D) 5+1(D)	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	51	82	6.500.000
2+1	94	147	11.000.000
3+1	118	174	12.000.000
4+1	157	226	15.750.000
3+1(D)	187	278	19.750.000
4+1(D)	311	471	30.500.000
5+1(D)	237	343	21.500.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		70.176,46	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler		Oyak Dragos projesi kapsamında 192 adet 1+1 daire, 122 adet 2+1 daire, 59 adet 3+1 daire, 32 adet 4+1 daire, 9 adet dubleks olmak üzere toplam 414 konut yer alıyor.	
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
Ofis Teslim Şekli		0	
			

PROJENİN ADI: MESA CADDE			
Projenin Konumu		MALTEPE, MALTEPE MH.	
Projenin Sahibi		MESA MESKEN - ASLAN YAPI - CABA	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut, Dükkan	
Proje Başlangıç-Bitiş		2019-2021	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		11.674	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		-	
Konut-Rezidans		253	
Dükkan-İş Yeri		-	
Ofis-Büro		0	
Mağaza		-	
Sosyal Tesis İmkanı		Açık hava şöminesi - Çocuk parkı, organik bahçe - Açık hava sineması - Açık hava yoga alanları ve fitness center - Kapalı ve Açık Otopark	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1, 4+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	42	60	4.500.000
2+1	48	77	5.500.000
3+1	115	189	13.450.000
4+1	145	175	12.200.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		71.826,72	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler		Yeni sahiplerinin konforunu ön planda tutan Mesa Cadde'de, her ihtiyaca uygun daire karması bulunuyor. Büyük çoğunluğu panoramik Adalar manzaralı 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri ile alternatif yaşam alanları sunuyor.	
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
Ofis Teslim Şekli		-	



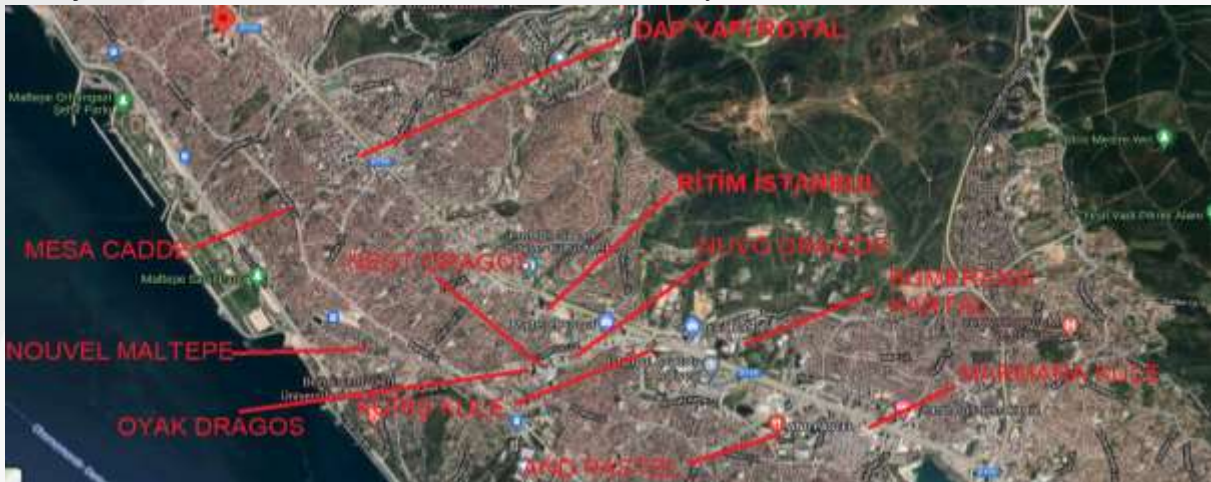
PROJENİN ADI: MARMARA KULE			
Projenin Konumu		KARTAL/İSTANBUL	
Projenin Sahibi		GİZER-YASİN IŞIK İNŞAAT	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut-Ofis-Home Ofis	
Proje Başlangıç-Bitiş		2020-Yaşam Başladı	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		B.A.	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		38.270	
Konut-Rezidans		0	
Dükkan-İş Yeri		0	
Ofis-Büro		246	
Mağaza		0	
Sosyal Tesis İmkanı		Toplantı, Loi	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri		1+1 ve 3+1	
Satılık Ofisler			
Ofis Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Ofis Katı	621	955	60.000.000
3+1	621	1000	65.000.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. Satılık emsaller ofis katı olarak pazarlanmaktadır.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		63.913,61	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler		38.270 m2 toplam inşaat alanı, 195 adet 1+1 ve 51 adet 3+1 home office veya office	
Konut Teslim Şekli		-	
Ofis Teslim Şekli		Dekorasyonlu-Shell&core	
			

5.3.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Tip	Kat	Beyan Edilen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer sitede 20. normal katta yer alan 140 m ² alanlı olduğu beyan edilen 1+0 tip, büro nitelikli taşınmaz 19.9500.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Double Team 0532 620 88 69 İstanbul / Maltepe	1+0	20	140,00 m ²	19.950.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer sitede 15. normal katta yer alan 207 m ² alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip, büro nitelikli taşınmaz 25.750.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Serra Emlak 0545 546 34 19 İstanbul / Maltepe	1+0	15	207,00 m ²	25.750.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer sitede 24. normal katta yer alan 207 m ² alanlı olduğu beyan edilen 1+0 tip, büro nitelikli taşınmaz 18.500.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0537 065 85 86 İstanbul / Maltepe	1+0	24	207,00 m ²	18.500.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer sitede 5. normal katta yer alan 180 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 15.000.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Kavalcıoğlu Gayrimenkul 0530 265 50 70 İstanbul / Maltepe	4+1	22	180,00 m ²	15.000.000,00 TL

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m ²)	140	207	207	180
İstenen Satış Fiyatı (TL)	19.950.000	25.750.000	18.500.000	15.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	142.500	124.396	89.372	83.333
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	0%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	128.250	105.737	75.966	83.333
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				98.322

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu nitelikli projelerde, benzer segmentte hem ofis hem konut kullanımında ofisler ve ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projeler satışı veya inşaatı devam eden projelerdir. İncelenen projelerde ofislerin bir kısmı dekorasyonlu bir kısmı Shell & Core şeklinde teslim edilmektedir. Home ofisler ise dekorasyonlu olarak teslim edilmektedir.



5.3.3. Şerefiyelendirme Çalışması (12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre)

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerleme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir. Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirileceği yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelenmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerleme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Ofis Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında ofisler için 5 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Yönü
- 4- Ofis Tipi
- 5- Manzara Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **ofis** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **80.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Ofis Tipi	Puan	Manzara Durumu	Puan
130 m ² den Büyük	4,0%	19-20	5,0%	KB	1,0%	1+1	4,0%	Şehir Manzarası	0,0%
120-130 m ² arası	8,0%	21-25	8,0%	KB-KD	3,0%	2+1	2,0%	Kısmi Deniz Manzarası	6,0%
		26 ve Üzeri	10,0%	GD	5,0%			Açık Deniz Manzarası	11,0%
				KD-GD	6,0%				
				GB-KB	7,0%				
				GD-GB	10,0%				

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL)
TOPLAMLAR	184.979.200	238.233.984	238.230.000	103.198

5.3.4. 12 Adet Ünitenin Mevcut Durum Değeri (12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre)

Bu yaklaşım varlığın ulaşılabilen maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %10,00 olduğu tespit edilmiştir.

Projede;

- Ofis alanları için birim maliyeti 21.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
16772 / 1	486,02	79.211,79	38.498.513,42
Toplam Arsa Değeri			38.498.513,42

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Üniteler Alanı Maliyeti	2.312,24	21.000,00	48.557.040
Toplam Üst Yapı Maliyeti	2.312,24		48.557.040

Hesaplamalar sonucunda Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projesine göre **2.312,24 m²** inşaat alanı için; birim inşaat maliyeti **21.000-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **48.557.040,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete Oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		48.557.040
PROJE	5%	486,02	3.034.815
KAZI VE HAFRİYAT	6%	460,79	3.641.778
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	460,79	4.248.741
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	460,79	1.213.926
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	460,79	87.055.553

12 Adet Ünitelerin %100 tamamlanması için gerekli toplam inşaat maliyeti **87.055.553,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmazların %10 tamamlanma oranına sahip olduğu tespit edilmiş olup 12 Adet taşınmazın mevcut maliyet değeri **12.155.704-TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yönetimine Göre 12 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	125.554.066,84
Maliyet Yönetimine Göre 12 Adet Taşınmazın %10 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	12.555.406,68

5.3.5. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

5.3.6. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin tamamlanması durumundaki değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.3.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin ve satış vaadi ve ek protokolde belirtilen 12.07.2021 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.3.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin ve satış vaadi ve ek protokolde belirtilen 12.07.2021 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerlendirme çalışması yapılmıştır.

5.3.9. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.



Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazların yer aldığı parselin “Konut+Ticari+Ofis” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.3.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünite ve satış vaadi ve ek protokol ile VAKIF GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünite için kat irtifakı kurulmuş olup henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu ünitelerin tamamlanması halindeki değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar(emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca 12.07.2021 tarih 2021/3-29 sayılı tadilat ruhsatları ve ekleri mimari projeye göre ünitelerin yer aldığı bloklarda değişiklikler yapılmış ve bağımsız bölüm sayılarında artış olmuştur.

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

Değerleme konusu ünitelerin yer aldığı parsel üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünite için kat irtifakı kurulmuş olup henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına dair incelemeye gerek olmamıştır.

6.6. 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 Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ofis için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaa başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." ibaresi yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde



tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaat başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yasal belgeler 'doğrultusunda bağımsız bölüm olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğin "Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler" başlıklı 26. Maddesinde belirtildiği üzere "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmekte olup, Emlak Konut GYO ile Vakıf GYO arasında düzenlenmiş olan ve konu taşınmazları kapsayan Satış Vaadi Sözleşmesinin ve Ek Protokol'ün 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatına göre tekrar düzenlenerek tapuya şerh edilmesi önerilmektedir. Ancak Vakıf GYO'nun ve Emlak Konut GYO'nun TOKİ hissedarı olması nedeniyle tapu şerh edilme zorunluluğu bulunmamaktadır

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünite ofis olarak projelendirilmesine istinaden değerlemesi yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda ünitelerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet büro 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

29.12.2023 Tarihli Taşınmazların Değeri;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV hariç Toplam Hasılat Değeri	238.230.000,00
İki Yüz Otuz Sekiz Milyon İki Yüz Otuz Bin TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV dahil Toplam Hasılat Değeri	285.876.000,00
İki Yüz Seksen Beş Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Altı Bin TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Değeri KDV hariç	125.554.066,84
Yüz Yirmi Beş Milyon Beş Yüz Elli Dört Bin Altmış Yedi TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Değeri KDV dahil	150.664.880,21
Yüz Elli Milyon Altı Yüz Altmış Dört Bin Sekiz Yüz Seksen TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %10 Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Değeri KDV hariç	12.555.406,68
On İki Milyon Beş Yüz Elli Beş Bin Dört Yüz Yedi TL	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %10 Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Değeri KDV dahil	15.066.488,00
On Beş Milyon Altmış Altı Bin Dört Yüz Seksen Sekiz TL	

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme Tabloları
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri