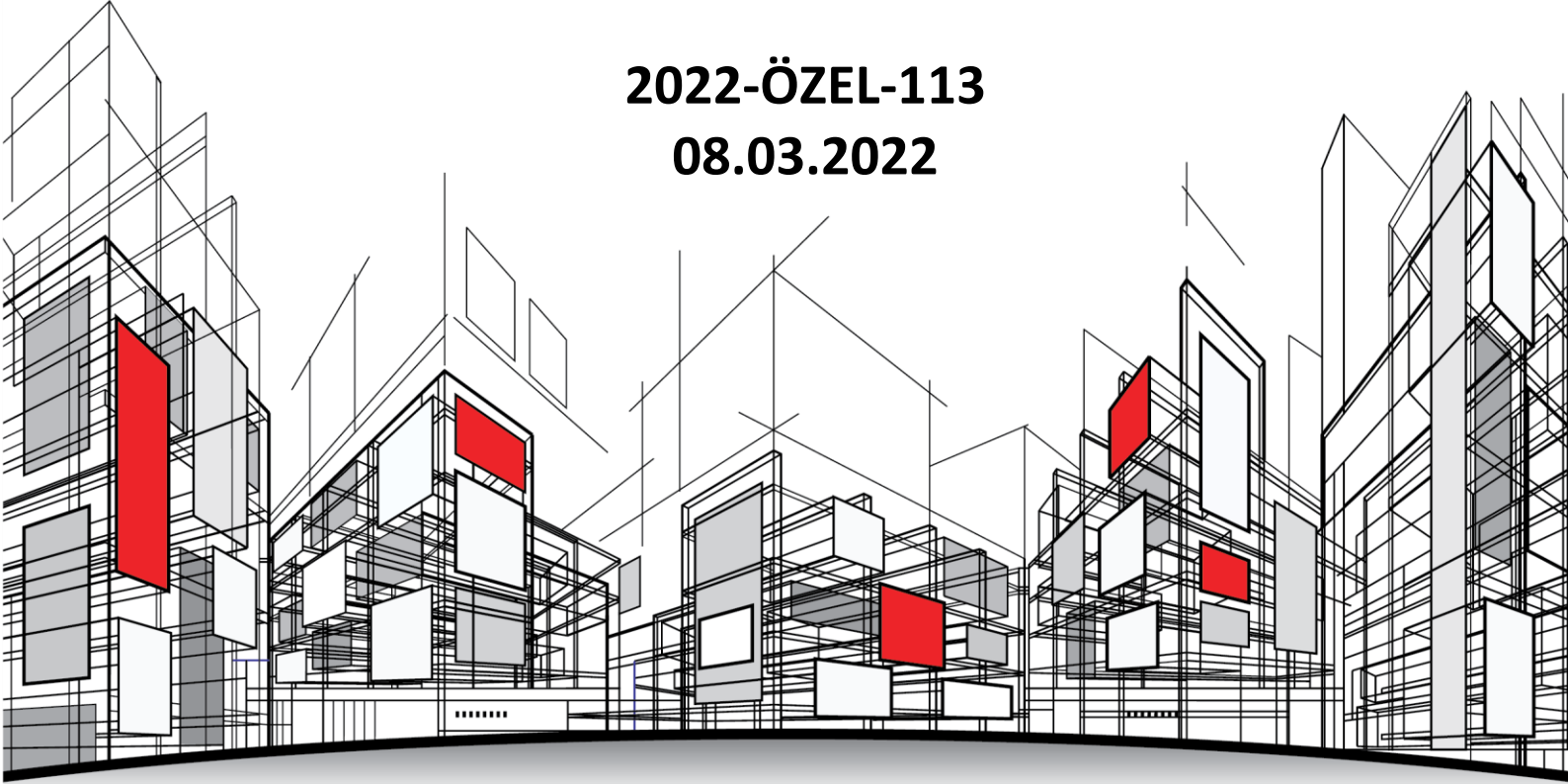


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

İSTANBUL – MALTEPE - KÜÇÜKYALI

**2022-ÖZEL-113
08.03.2022**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ ¹	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 18 -
4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TA VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 23 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 23 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 23 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 24 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 24 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 24 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 27 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 27 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 27 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 27 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 29 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 40 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 40 -
7. SONUÇ	- 42 -
7.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	- 42 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 42 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 42 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 42 -
8. RAPOR EKLERİ	- 44 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 07.02.2022/A037
Değerleme Tarihi	: 08.03.2022
Rapor Tarihi	: 09.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-113
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, 16772 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesi bünyesindeki B10- B11 ofis bloklarında 12.332,65 m ² brüt satış alanlı 64 adet ofis nitelikli taşınmazların değer tespiti (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Projenin Tamamlanması Durumundaki Vakıf GYO’ya ait 64 Adet Bağımsız Bölümün Hasılat Değeri)
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.
Takdir Edilen Mevcut Durum Değeri (TL) - KDV Hariç	: 52.281.000-TL ElliikiMilyonikiYüzSeksenBirBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Proje Maliyet Değeri (TL) - KDV Hariç	: 80.162.225 -TL SeksenMilyonYüzAltmışikiBinikiYüzYirmiBeş-Türk Lirası
Projenin Tamamlanması Durumundaki Vakıf GYO’ya ait 64 Adet Bağımsız Bölümün Hasılat Değeri (TL) - KDV Hariç	: 251.485.000-TL İkiYüzElliBirMilyonDörtYüzSeksenBeşBin-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Onaylayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

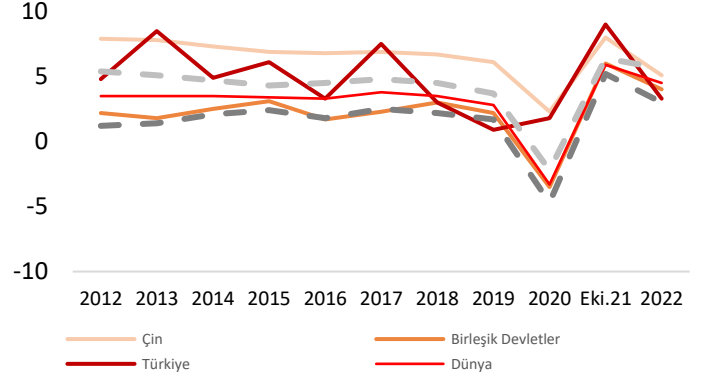
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. İkinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

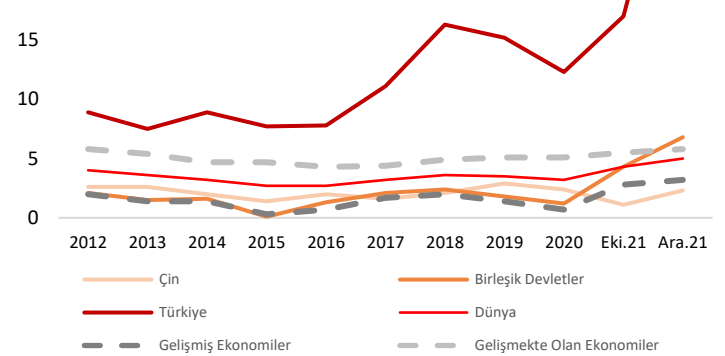
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)

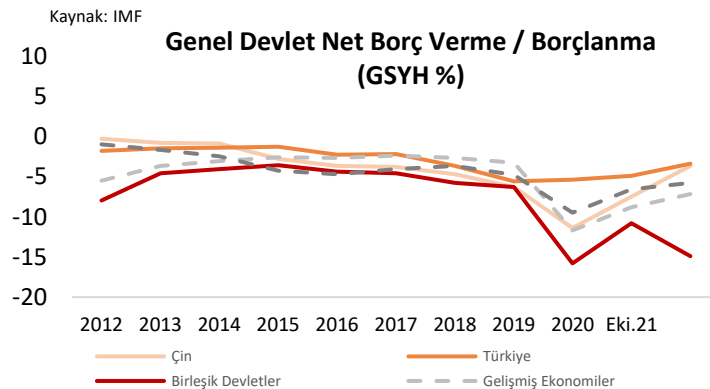


Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)

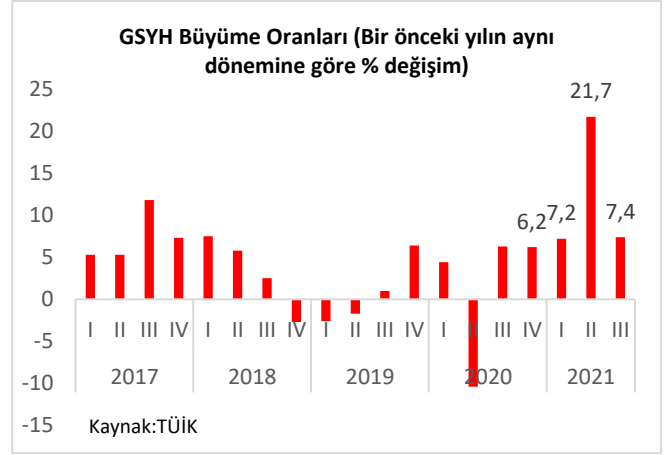


gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

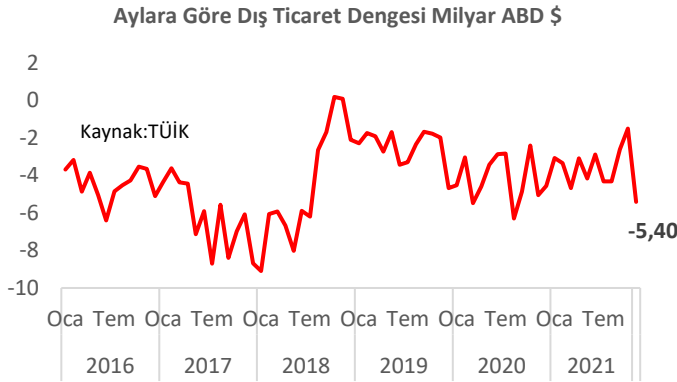
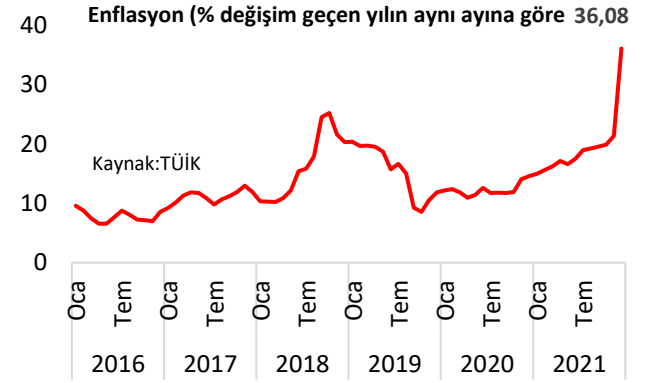
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı

3.2. Türkiye Ekonomisi¹

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.



Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat

sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

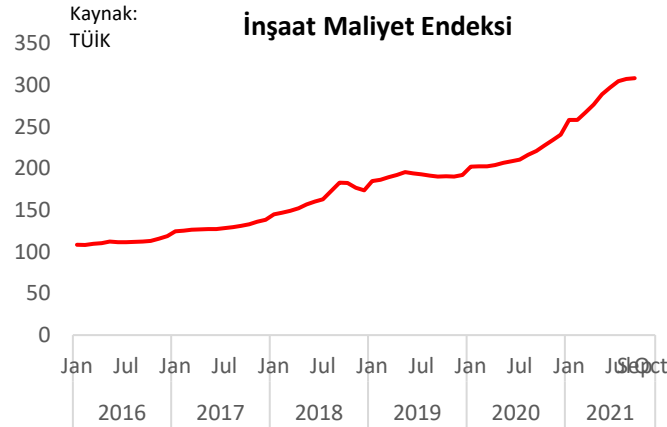
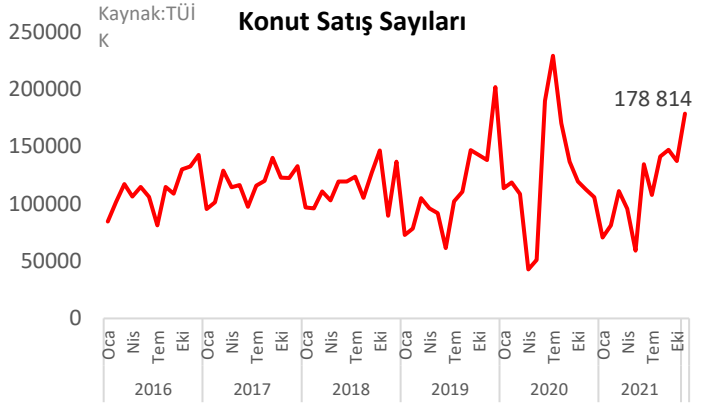
¹ TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü²

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.



Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı.

Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	34985,9
Bucağı	-	Tapu Tarihi	6.09.2019
Mahallesi	Çınar	Yevmiye No	22171
Ada	16772	Cilt No	8
Parsel	1	Sayfa No	792
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	40.9480724, 29.1206649		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
16772/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan eğimli bir yapıya ve geometrik olarak amorf forma sahiptir. Parsel sınırları belirgindir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, rehin bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	16772/1
İnceleme Tarih ve Saati	08.03.2022 – 17:52
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none">Diğer (Konusu: İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına istinaden imar iptali vardır) Tarih: 01/01/1900 Sayı:Diğer (Konusu: 02.01.2018 tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin (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 (Tarih: 01.04.2021 Yev:10683)Diğer (Konusu: İstanbul 4.idare Mah. 2017/1137 E- 1949 K. sayılı yazısı) Tarih:- Sayı: - (Tarih:05.03.2018 Yev:5261)6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih:22.08.2016 Yev:21157)
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none">0.99 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. Ana Taşınmazın Ölçü Krokisinde Gösterilen 2519,07 m² Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri (Tarih:12.12.2019 Yev:34338)İhtiyati Tedbir: Gaziosmanpaşa 4. Aile Mahkemesinin 05/03/2021 tarih 2021/313 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:- Kadıköy 1. Noterliği 29/01/2021 tarih 02486 yevmiye numaralı Dilan Özmen in hissesine) (Tarih:08.03.2021 Yev:7149)

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir. Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir. Ayrıca konu taşınmaz üzerindeki riskli yapı beyanı konulmuş yapılar yıkılmış olduğu tespit edilmiştir.

- **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup, konu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

- **Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sakıncalı koşul bulunmamaktadır.

- **Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi**

Arsa üzerinde proje geliştirilmiş olup inşai faaliyetlerin devam ettiği tespit edilmiştir.

- **Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Ana taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkına konu değildir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemeler göre Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada, 1 parsel no.lu taşınmaz 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 Başibüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almakta olup, 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 yapılabilecektir. İBB 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-27827246-310.05-1559149
Konu : İmar Durumu Verilmesi

22.02.2022

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

İlgi : 17/02/2022 tarihli başvurunuz.

Maltepe İlçesi, Çınar Mah, G22A08A2B pafta, 16771 ada, 1 parsel, G22A08A2B pafta, 16772 ada, 2 parsel, 16773 ada, 2 parsel sayılı yerle ilgili dilekçeniz tetkik edilmiştir.

1/1000 ölçekli 26.02.2007 - 08.10.2010 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 T.T.'li Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı-21.06.2009 T.T.'li Kadıköy-Kartal Toplu Taşım Projesi Plan Tadilatı-18.04.2016-02.01.2018 T.T.'li Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771,16772 ve 16773 Adalar İle Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde;

*G22A08A2B pafta, 16771 ada, 1 parsel, TAKS:0.25, E:1.80, Yençok:91 m, Yençok:119 m,

*G22A08A2B pafta, 16773 ada, 2 parsel, TAKS:0.50, E:1.80, Yençok:115 m, Yençok:86 m, yapılanma şartlarında TİCK (ticaret+konut) alanında kalmakta olup, İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ ve İGDAŞ'tan kurum görüşleri, UTK kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

*G22A08A2A pafta, 16772 ada, 2 parsel, İbadet Alanı (Cami)'nda kalmakta olup, Emsal:1.00 olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize rica olunur.

Hazel Şafak ÇELİK
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- Plan Örneği
- 2- Plan Örneği

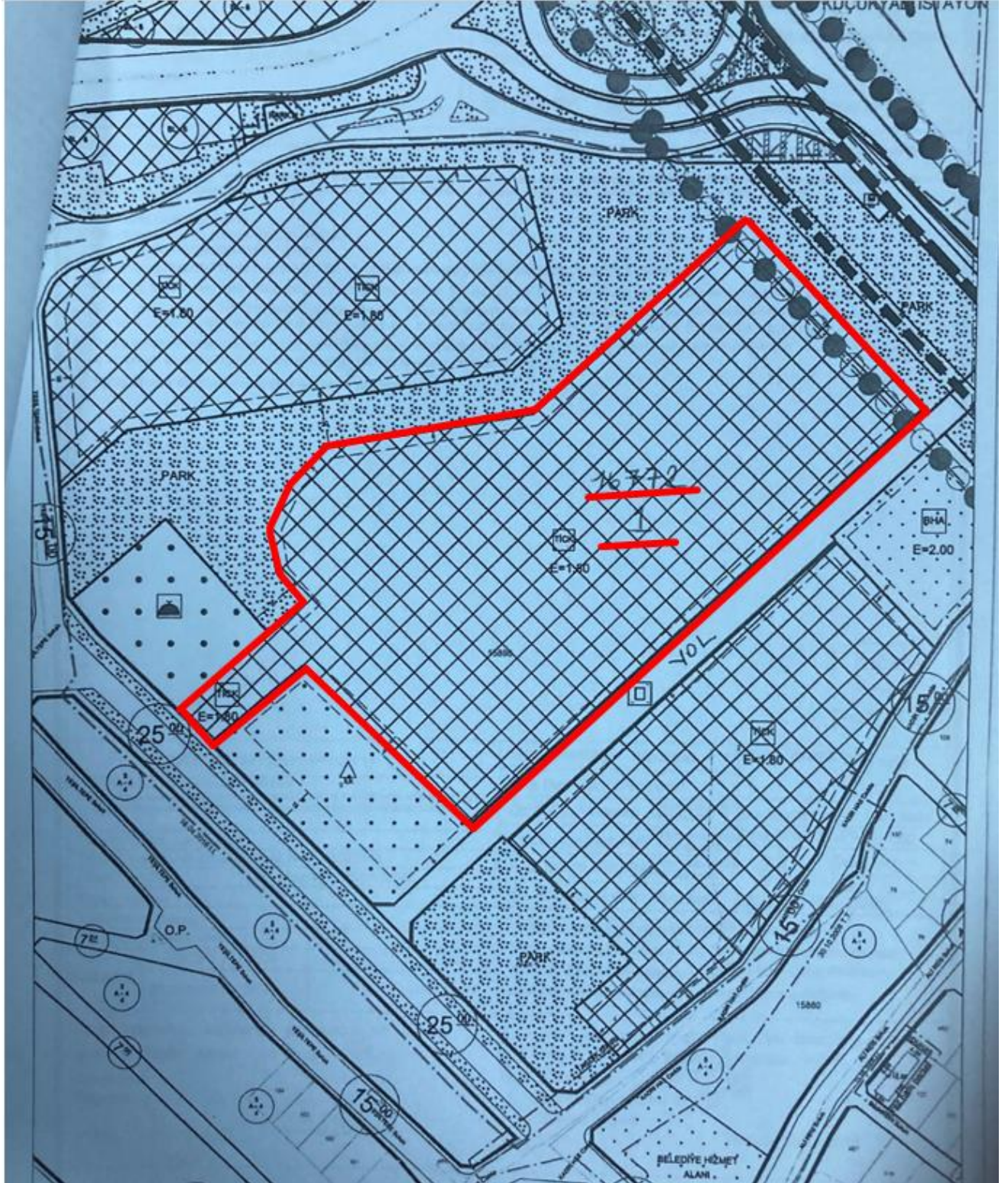
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:D4A91222F681 Doküman No:1559149 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-cby5>

Fezullah 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:
Semih ATALAN





➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu 16772 ada 1 parsel no.lu taşınmaz TİCK (Ticaret + Konut) lejantında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde 2020 yılında plan revizyonu yapılmıştır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapı bulunmamakta ancak temel seviyesinde inşai faaliyetlere başlandığı tespit edilmiştir.

YAPI RUHSATI								
VERİLİŞ AMACI	BLOK	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BB SAYISI		
						MESKEN	İŞYERİ	
YENİ YAPI	B10	OFİS VE İŞYERİ - ORTAK ALAN	28.12.2016	2016/12-13	66.143,08	0	237	
YENİ YAPI	B11	MESKEN - ORTAK ALAN	28.12.2016	2016/12-13	66.576,36	0	237	
TADİLAT	B10	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	9.07.2020	2020/2-46	57.021,91	109	145	
TADİLAT	B11	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	9.07.2020	2020/2-46	57,491,61	109	149	
TADİLAT	B10	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	12.07.2021	2021/3-29	59.602,28	174	114	
TADİLAT	B11	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	12.07.2021	2021/3-29	60.267,71	174	120	

TOPLAM 119.869,99

➤ Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi Tantavi Mah. Alemdağ Cad., Güneş Apt. Blok No:3 İç Kapı No: 8, Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış sözleşme bilgileri aşağıda verilmiştir.

Mülkiyeti Emlak Konut A.Ş.'ne ait olan, 16772 ada 1 parsel no.lu henüz inşaat halinde bulunan ve yüklenicisi Tahincioğlu Küçükalyalı Adi ortaklığı olan Nidapark Küçükalyalı projesinde yer alan B-10 ve B-11 Blokta 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 Blokta 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 19.01.2022 tarihli ek bir protokol düzenlenmiştir. Rapor içeriğinde 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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

➤ **Projeye ilişkin 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.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konu parsel 16772 ada 1 parsel üzerinde inşai faaliyetlerin yürütüldüğü tespit edilmiş olup, bazı bloklarda kaba inşaatlar devam etmekte, bazı bloklarda ise dış cephe çalışmalarının yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme günü itibariyle söz konusu ofis nitelikli taşınmazların projelendirildiği B10 ve B11 no.lu bloklar hafriyat aşamasındadır.

4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibariyle yapı bulunmamakta ancak temel seviyesinde inşai faaliyetlere başlandığı tespit edilmiştir. Blok bazlı alınan yapı ruhsatları aşağıda gösterilmekte olup, inşai faaliyetlerin tamamlanmaması dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Ayrıca değerlendirme günü tarihi itibariyle kat irtifakına geçilmediği tespit edilmiştir.

YAPI RUHSATI								
VERİLİŞ AMACI	BLOK	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BB SAYISI		
						MESKEN	İŞYERİ	
YENİ YAPI	B10	OFİS VE İŞYERİ - ORTAK ALAN	28.12.2016	2016/12-13	66.143,08	0	237	
YENİ YAPI	B11	MESKEN - ORTAK ALAN	28.12.2016	2016/12-13	66.576,36	0	237	
TADİLAT	B10	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	9.07.2020	2020/2-46	57.021,91	109	145	
TADİLAT	B11	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	9.07.2020	2020/2-46	57.491,61	109	149	
TADİLAT	B10	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	12.07.2021	2021/3-29	59.602,28	174	114	
TADİLAT	B11	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	12.07.2021	2021/3-29	60.267,71	174	120	

TOPLAM 119.869,99

Değerleme günü itibariyle mimari projelerin onaylanmış ve yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ancak kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir. 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 19.01.2022 tarihli ek bir protokol düzenlenmiştir. Rapor içeriğinde 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre değerlendirme çalışması yapılmıştır.

➤ **Gayrimenkulün Tapu 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, inşaata 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, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yasal belgeler ‘doğrultusunda Proje’ olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

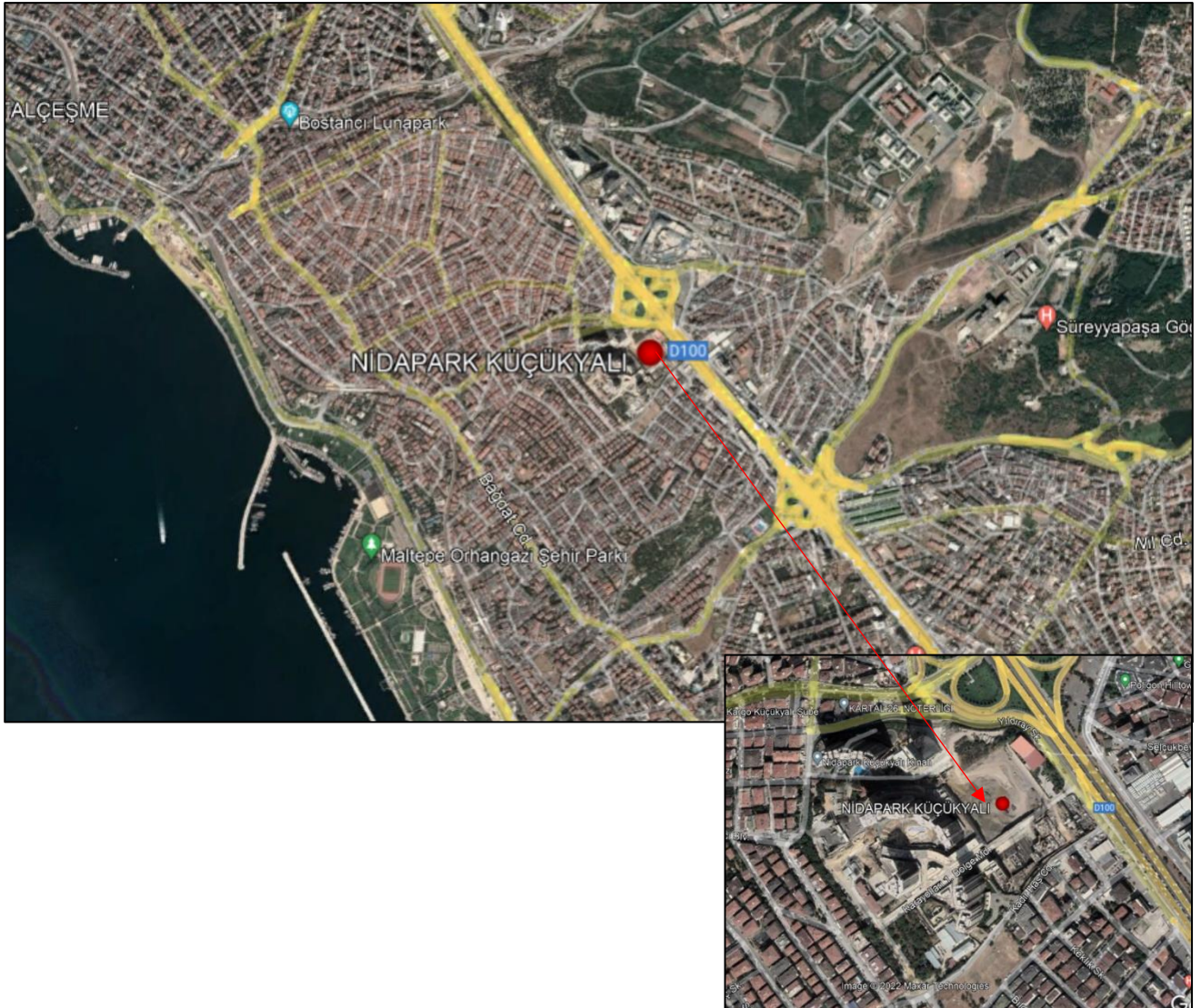
Tebliğin “Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler” başlıklı 26. Maddesinde belirtildiği üzere “Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların 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.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

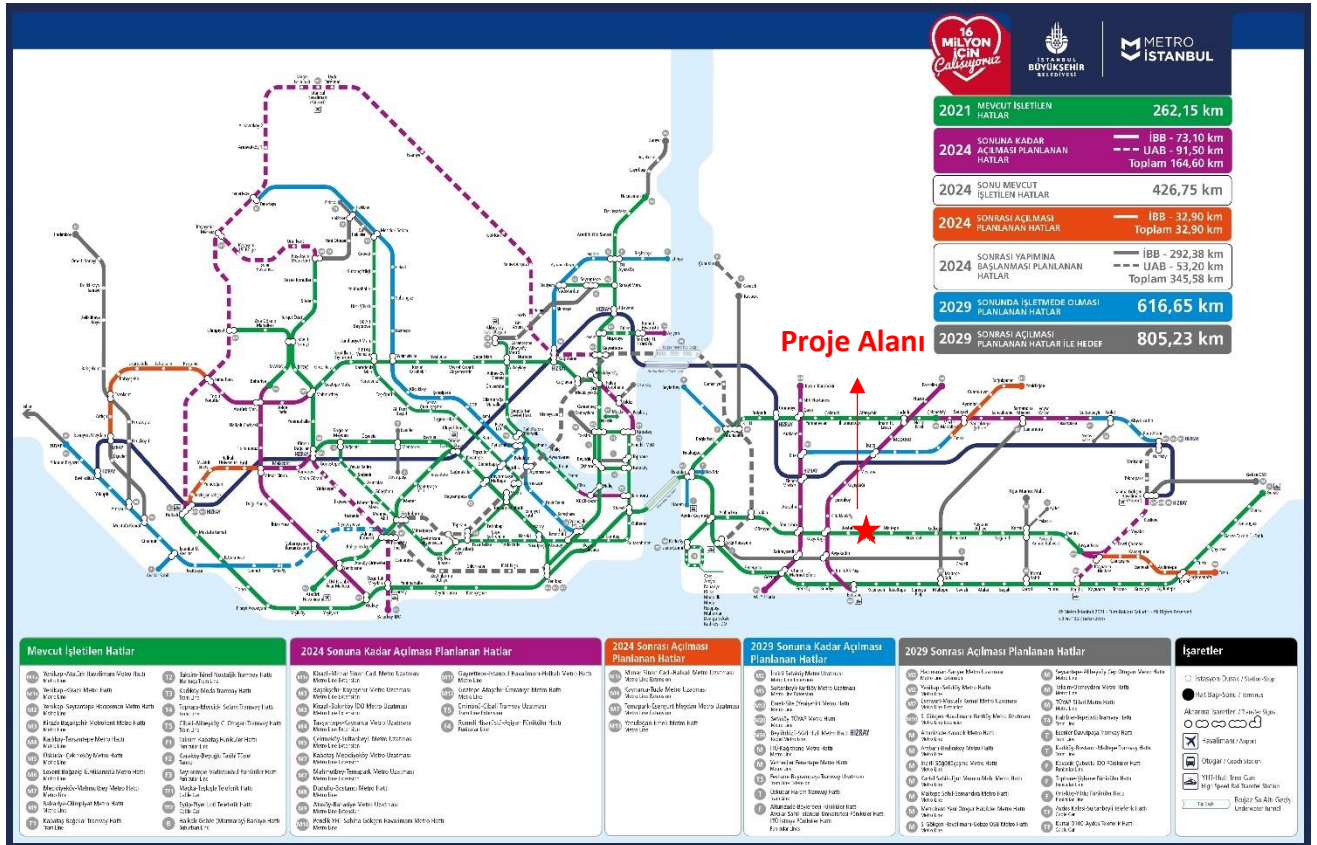
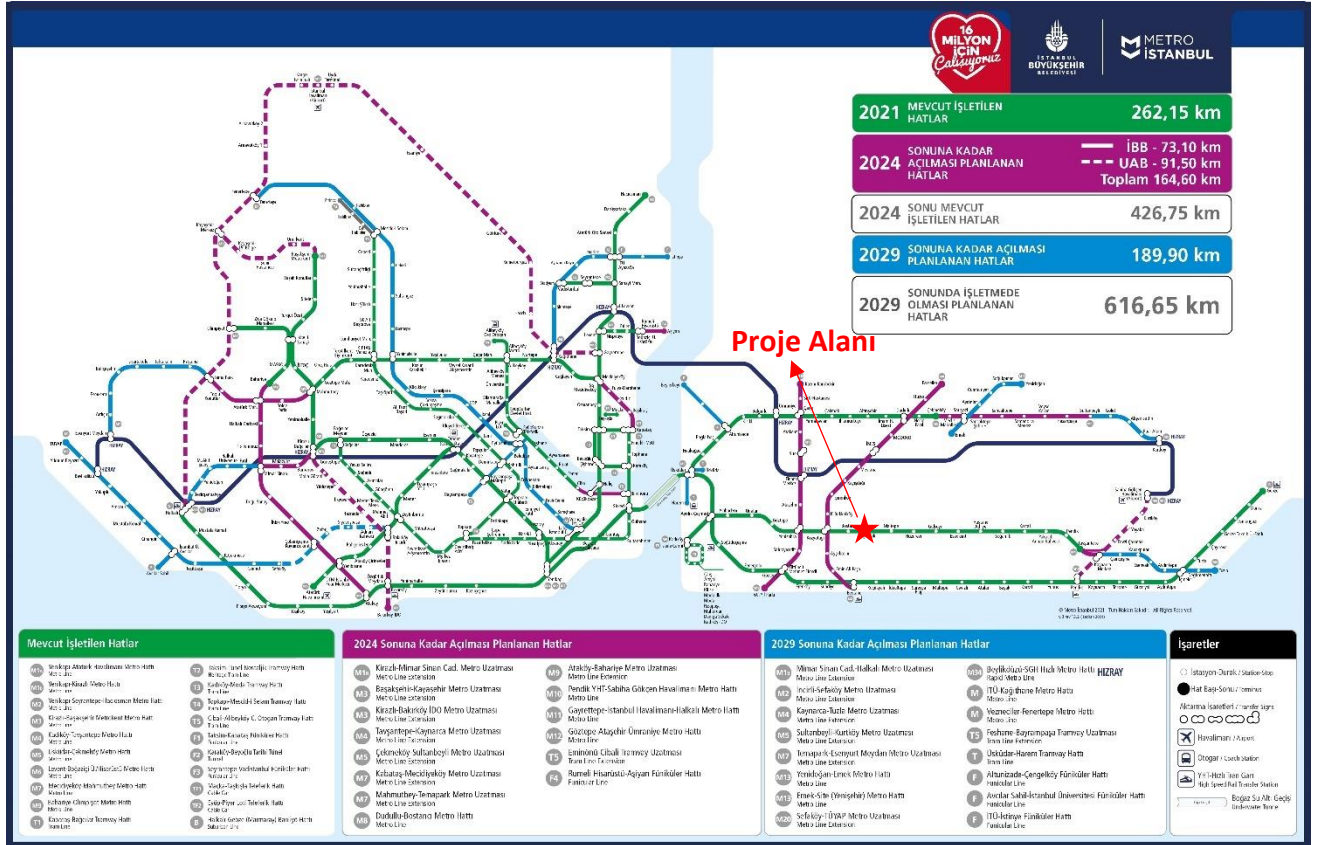
Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, Rifkı Tongsir Caddesi Nidapark Küçükyalı projesinde konumludur. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu konuma ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde Tuzla istikametinde ilerlerken Küçükyalı Kavşağını geçtikten sonra Rifkı 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 imkanı 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.

Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi	~7,00 km.
İstanbul Anadolu Adalet Sarayı	~8,00 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~28,00 km.
Boğaziçi Köprüsü	~18,00 km.



Proje Alanının Yakın Çevresindeki Mevcut Raylı Sistem Haritaları



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- 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 kullanımınıdır. 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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

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

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Açıklama	İmar Lejantı	Alan	Satış/Kira Değeri	Birim Değer	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer
		(m ²)	(TL)	(TL/m ²)	(TL)	(TL/m ²)
1 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Aydınevler Mahallesinde yer alan ticaret imarlı 916 m ² yüz ölçüme sahip arsa 25.300.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari	916	25.300.000	27.620	25.000.000	27.293
2 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Altıntepe Mahallesinde yer alan ticaret imarlı 2140 m ² yüz ölçüme sahip arsa 80.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari	2.140	80.000.000	37.383	75.000.000	35.047
3 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Zümrütevler Mahallesinde yer alan Konut + Ticaret imarlı 1.700 m ² yüz ölçüme sahip arsa 45.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari + Konut	1.700	45.000.000	26.471	42.000.000	24.706
4 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Girne Mahallesinde yer alan Konut + Ticaret imarlı 920 m ² yüz ölçüme sahip arsa 25.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari + Konut	920	25.000.000	27.174	23.000.000	25.000
5 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Gülsuyu Mahallesinde yer alan Konut + Ticaret imarlı 840 m ² yüz ölçüme sahip arsa 36.500.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari + Konut	840	36.500.000	43.452	35.000.000	41.667
6 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Zümrütevler Mahallesinde yer alan ticaret imarlı 858 m ² yüz ölçüme sahip arsa 30.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari	858	30.000.000	34.965	27.500.000	32.051
7 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Aydınevler Mahallesinde yer alan ticaret imarlı 525 m ² yüz ölçüme sahip arsa 33.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari	525	33.000.000	62.857	30.000.000	57.143
8 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Bağlarbaşı Mahallesinde yer alan Konut + Ticaret imarlı 3.006 m ² yüz ölçüme sahip arsa 120.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari + Konut	3.006	120.000.000	39.920	115.000.000	38.257
9 Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Bağlarbaşı Mahallesinde yer alan Konut + Ticaret imarlı 780 m ² yüz ölçüme sahip arsa 27.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari + Konut	780	27.000.000	34.615	25.000.000	32.051

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	27.293	35.047	24.706	25.000	41.667	32.051	57.143	38.257	32.051
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	10%	10%	0%	0%	0%	10%	10%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	20%	10%	25%	30%	0%	10%	-20%	0%	5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	32.424	38.166	29.338	30.875	37.500	34.904	45.257	36.344	30.288
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	35.000								

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin yaklaşık **24.700 - 57.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Satışa konu taşınmazlar arsa alanı olarak değerlendirilmiştir. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla benzer büyüklüğe ve E-5 cephesine sahip taşınmaz bulunmamaktadır. Satışa konu taşınmazlardan 1-2-6-7 no.lu taşınmazlar ticaret imarlı olup konu taşınmaza oranla düşük şerefiyeye sahiptir. 3-4-5 ve 8-9 no.lu taşınmazlar ise benzer imar lejantına sahiptir. 1-2-3-4 no.lu taşınmazların konum şerefiyesi düşüktür. 5-8 ve 9 no.lu taşınmazlar ise benzer konum şerefiyesine sahiptir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Arsa Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)*	12.292,51
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	35.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	430.237.932
Vakıf GYO Bağımsız Bölümlerin Kat İrtifakı Öncesi Oranı (%)	10,29 %
Taşınmazın Değeri (TL)	44.264.405
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	44.265.000

* Binaların proje aşamasında olması ve kat irtifakı kurulmamış olması nedeniyle arsa payları net olarak belirlenmemektedir. Bu nedenle parsel üzerinde yer alan blokların yapı ruhsatları arasında oranlama yapılarak B10-B11 no.lu blokların konumlandığı yaklaşık arsa alanı hesaplanmıştır.

Değerleme konusu parsellerin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile hesaplanan toplam arsa değerleri; **44.265.000 TL**'dir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) 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.

Yapı Adı	Değerlemeye Konu BB Sayısı	Değerlemeye Konu Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
B10 - MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	64	12.332,65	5A	6.500	80.162.225	10%	8.016.223
B11 - MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN							
Toplam Bina Değeri (TL)							8.016.223
Yaklaşık Toplam Bina Değeri (TL)							8.016.000

*Projedeki ofislerin tesliminin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.

**Yapının Çevre Şehircilik Bakanlığının yayınladığı yapı sınıfında 5A'ya karşılık gelmekte olup bu maliyete alt yapı projedirme çevresel düzenlemeler zemin iyileştirme vb. maliyet kalemleri eklenmiştir.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	44.265.000
Bina Değeri (TL)	8.016.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	52.281.000

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

➤ **Sektör Analizi**

Proje Alanı Çevresi Pazar Araştırması

➤ **İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri**

Uluslararası platformda ofis binaları için kabul görmese de birçok yerde kullanılan BOMA (Building Owners and Managers Association International) kriterleri yani Uluslararası Bina Yöneticileri ve Sahipleri Derneği'nin kriterleri bulunmaktadır. BOMA ofis alanlarını üç kategoriye ayırmıştır. Bu kategoriler A, B ve C sınıfıdır.³

- **A Sınıfı:** BOMA'ya göre A sınıfı ofis binaları en prestijli yapılar olup, bölgedeki ortalama kira bedelinin çok üzerinde değere sahiptirler. Bu sınıftaki ofislere ulaşım kolaydır ve mekanlarda yüksek kalitede mimari ve iç mimari malzemeler ve son teknoloji kullanılır.
- **B Sınıfı:** BOMA'ya göre bu sınıftaki ofisler ortalama ofis kira bedeline kiralanıyor olup, hitap ettiği grup da oldukça geniştir. Bu ofisler yeterli fonksiyonlara sahip olup; mimari ve iç mimari malzemeleri bulunduğu bölge için iyidir.
- **C Sınıfı:** BOMA'ya göre bu sınıftaki ofisler kullanıcıların ihtiyaçlarını bölgedeki ortalama kira bedelinin altında veren yerlerdir.

İstanbul'da inşa edilen ofis binaları incelendiğinde, mevcut binalar açısından önemli sorun yukarıda belirtilen kriterlere nasıl uyacaklarıdır. Cam cephe sistemi bulunan, kullanıcı gereksinimlerine uygun olmayan düzinelerce bina yıllardır alıcısını beklemektedir. Ayrıca birçok kullanıcı aylardır, hatta yıllardır optimum olarak uluslararası kriterleri karşılayan bina bulmaya çalışmaktadır. Bununla birlikte, talep ve arz arasındaki bu fark kapatılamamaktadır.

İstanbul'daki aktif yatırımcıların ve geliştiricilerin yatırımlarının geri dönüşümünü hızlandırmak için binalarda hi-tech (yüksek teknoloji) altyapı kullanmaları gereklidir.

³ Building Owners and Managers Association International

Diğer taraftan, A ve B sınıfı ofislerde bulunması gereken karşılaştırma kriterleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Özellikler	A Sınıfı	B Sınıfı
Malik	Tek Malik	Genelde Birden Fazla Malik
Merkezi Isıtma/Soğutma	Evet	Yok
Temiz Hava	Evet	Yok
Güvenlik	Evet	Belki
Kapalı Otopark	Evet (Ortalama her 75-100 m ² için 1 adet kapalı otopark)	Kısmen
Güvenlik Sistemi	Evet	Kısmen
Merkezi Yönetim	Evet	Belki
Binanın Yaşı	Genellikle 12 yaşın altında	Genellikle 12 yaşın üzerinde
Dış Kaplama	Camla kaplı, Granit, Alüminyum	İstek üzerine
Yer	MIA veya Dışı	MIA veya Dışı
Kullanıcı Profili	Yüksek Kalite PR	Orta kalite
Kafeterya	Belki	Belki
Temizlik Hizmeti	Evet	Yok
Bina kalitesi	Yüksek	Orta
Yangın Koruma Sistemi	Sprinkler	Yok
Deprem Erken Uyarı	Belki	Yok
Jeneratör	Evet	Yok
UPS	Evet	Yok
Yükseltilmiş döşeme	Evet	Yok
Sistem Odası	Belki	Yok
Toplantı Odaları	Evet	Belki
Konferans Salonu	Evet	Yok
Vale Park	Opsiyonel	Yok
Lobi Alanı	Evet	Yok
Giriş Kart Güvenliği	Opsiyonel	Yok
Café ve Servis Alanı	Opsiyonel	Yok
Fitness Salonu	Opsiyonel	Yok

Yukarıda yazılı standart özelliklerden başka, A sınıfı ofis binaları, profesyonel yönetim şirketleri vasıtasıyla, bina çalışanlarına ulaşım servisi, katlara yemek hizmeti, VIP taşıma servisi, bağımsız güvenlik denetimi, tesisat bakım ve tadilat servisi vb. hizmetler sunulabilmektedir.

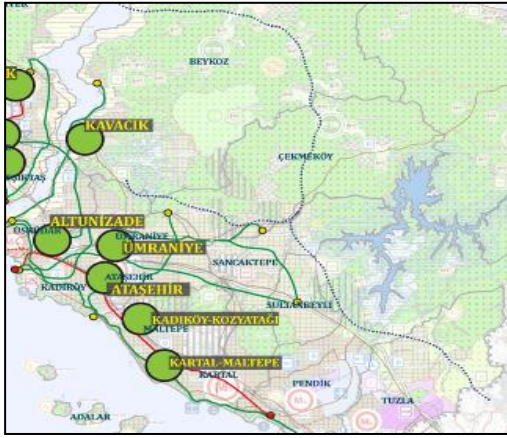
Ayrıca kiracı sözleşmeleri ve talepleri takip edilerek, ofis üniteleri boşalmadan yeni kiracılara pazarlama yolları aranmakta, bu sayede kira kaybı önlenabilmektedir.

A sınıfı binalarda yer alan teknik ekipmanlar ve yapı malzemelerinin uluslararası standartlarda ve üst düzey inşaat kalitesinde seçilmesi en önemli standart özelliklerindendir.

İstanbul genelinde yeni yapılan ofis binalarının kira veya satın alma fark etmeksizin shell&core (kaba teslim) denilen şekilde teslim edilmesi kabul görmüş bir uygulamadır. Bu teslim şekli tüm klima tesisatlarının ofisin kapısına kadar geldiği, iç mekânda ise mülkün çıplak olarak teslim edildiği ancak asansör, bina girişi ve ortak kullanım hacimlerinin-yani binanın çekirdek kısmının-tamamen inşa edilerek teslim edildiği bir uygulamadır. Ofislerin yapıldıktan sonra ilk teslimlerinde iç hacimlerinde ıslak mekânlar, bölme duvarlar, iç havalandırma tesisat ve cihazları, yükseltilmiş döşeme ve tavan yapılmamış olarak teslim gerçekleştirilmektedir. İlk yatırım maliyetlerinin yüksekliği sebebi ile ofislerin ilk kiralama yavaş olmaktadır. Öte yandan bu harcamalar kiracıların ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

Gösterdiği gelişim nedeni ile bugün İstanbul ofis piyasasını, Avrupa yakası ve Anadolu yakası olarak incelemek gereklidir.

Anadolu Yakası Ofis Bölgeleri



Asya Yakası'nda bulunan ofisler, Kozyatağı, Altunizade, Ümraniye ve Kavacık'ta, E-5 ve TEM bağlantılarının kolay olduğu, erişilebilirliğin yüksek olduğu noktalarda yoğunlaşmıştır.

Anadolu Yakası, Avrupa Yakası'na oranla daha ucuz kira oranlarına sahip olduğu için, gün geçtikçe daha çok tercih edilmektedir. Ayrıca ulaşım bağlantılarının Maslak, Levent, Etiler bölgesine kıyasla daha kuvvetli olduğu gerçeğinden yola çıkarak Asya Yakası'nın yakın tarihte daha üst seviyelere çıkacağı beklenmektedir.

Anadolu Yakası Genel Değerlendirme

Asya yakası ofis piyasasını oluşturan bölgelerin başında Altunizade, Kozyatağı, Kavacık ve Ümraniye gelmektedir. Altunizade bölgesindeki yapılaşma imkânlarının kısıtlı kalması 2000'li yılların başında yapılaşmayı Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru kaydırmıştır. Kavacık daha önce yapılaşmaya başlamış olsa da altyapı imkânlarının yıllarca geliştirilememesi ve imar sorunları bölgenin gelişmesine engel olmuştur. Bu nedenle alternatif kiralama imkânları arayan ofisler yeni bölgelere kaymıştır. Sanayi alanlarının dönüşüme konu olmasıyla birlikte Maltepe - Kartal hattında özellikle E-5 çevreyolu güzergâhı birçok yeni ofis projesine konu olmuştur.

Anadolu Yakası'nda Kozyatağı bölgesinde en çok Atatürk Caddesi ile Bostancı E-5 köprüsü arası tercih edilmektedir. Bostancı Sanayi Sitesi girişi ve Ataşehir girişindeki B ve C sınıfı ofis binalarının bir kısmı boş durumdadır. Konut yapıları ile adını sıkça duyuran Ataşehir'de de yeni ofis projelerinin stoka yeni arz sunduğu 2010 yılı son çeyreğinden itibaren, E-5 Çevreyolu'ndan sonra TEM Bağlantı Yolu da ofis kullanıcıları için tercih edilen bölgeler arasına katılmıştır.

Anadolu Yakası ofis stokunun büyük bir kısmı kuzeyde Batı Ataşehir'i de kapsayacak şekilde Ataşehir, güneyde Bostancı ile çevrili Kozyatağı bölgesinde yer almaktadır.

Farklı lokasyonlarda daha uygun kiralık ofisler bulunmasına rağmen, Anadolu yakasında en gözde ofislerin olduğu bölgelerden biri de Ümraniye'dir. Bölgenin sürekli gelişmesi ve son dönemde yapılan büyük kiralamalar, ulaşım kolaylıkları, altyapı imkânları ve cazip koşullar sebebiyle her geçen gün daha çok tercih edilmektedir.

Anadolu Yakası'nda Ataşehir TEM Otoyolu yan yolları, TEM Dudullu Sapağı'na yakın ulaşımı kolay, gelişmeye açık bölgeler, yeni iş merkezi ve plaza inşaatlarının devam ettiği bölgelerdendir. Ümraniye TEM Çakmak

Köprüsü çevresinde yeni inşaatlar dikkat çekmektedir. Ataşehir bölgesinde geliştirilmesi beklenen yeni finans merkezi projesi ve bölgeye taşınması planlanan Ankara merkezli kamu bankaları bölgeye olan ilgiyi arttırmıştır.

Son yılların ofis sektöründe çok sık uygulana gelen küçük alanlı (70 – 150 m²), satılık nitelikli ofis projelerinin uygulandığı, Maltepe – Kartal arasında ve E-5 Çevreyolu güzergâhı, inşaat ve yatırımcı şirketlerin rağbet ettiği bölgeler arasındadır. Uzun yıllardır hayata geçirilemeyen Kartal kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesiyle de Kartal bölgesi ulaşım bağlantıları ve altyapısı öngörülmüş yeni planlı bir Merkezi İş Alanı (MİA) olarak Anadolu Yakası'nda büyük bir öneme sahip olacaktır.

Maltepe Köprüsü civarına inşaa edilen büyük ofis projeleri, Cevizli Tugay Yolu'na yakın prestijli ofis projeleri ile yakın tarihte tamamlanmış Küçükyalı Kenan Evren Kışlası güneyine inşaa edilen ofis projeleri bu bölgenin iş çevrelerinde cazibesini artırmıştır. Küçükyalı E-5 Karayolu kuzeyine yakın tarihte birkaç çok kurumsal firma taşınmış ancak bu bölgedeki bağlantı yollarının zayıflığı nedeni ile şimdilik sıkıntı çekmektedirler. Bölge genelinde ofis amaçlı kullanıma yönelik projelerin yoğunluğu E-5 Karayolu çevresinde inşa edilmiş ve edilmektedir.

Kartal Adalet sarayı çevresinde avukatlara yönelik ofisler üretilmiştir. Kartal Kule, Ofisim İstanbul, Ofis İn Maltepe, Yasa Kule, Lapis Han, DAP Burgu Kule, DAP Royal Center, DAP Dalga Kule, DAP Vazo Kule, Hukukçular Towers ve Kartal Adalet Sarayı'na yakın konumludur.

Bölgede Dumankaya İnşaat, Dumankaya Vizyon, Dumankaya Cadde, Monumento, Ağaoğlu; My Office Gold, Ekşioğlu; Dragos Park, İz Park, Helis Metro Office, DKY Business ve Beyaz Ofis gibi yatırımlar yapılmıştır.

✓ Ofis Sektörü

Proje Adı	Konumu	Faaliyete Geçiş Tarihi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Brüt Ofis Alan Aralığı (m ²)	Birim Satış Fiyat Aralığı (TL/m ²)		Birim Kira Aralığı (TL/m ² /ay)	
						Min	Max	Min	Max
Ofis Projeleri									
Marmara Kule	Kartal	2020	6.503		87-950	16.321	16.842	47	52
Deluxia Palace	Ataşehir	2013	23.200		33-61	40.909	28.688	105	91
Dap Yapı Adam kule	Kartal	2018	3.000		67-90	12.761	10.833	83	83
Dky Business Kartal	Kartal	2019	23.000		850-850	21.176	21.176		
Ağaoğlu my office	Ataşehir	2012	2.600		445-445	28.089	28.089		
Ağaoğlu my new work	Ataşehir	2018	14.000		107-107	32.710	64.485	101	106
Dumankaya Vizyon Kartal	Kartal	2011		15.570	360-360	25.000	25.000	78	79
Bumerang Kartal	Kartal	2021	57.100		64-375	28.750	24.800	102	100
Monumento Kartal	Kartal	2014		13.883	128-128	26.562	26.562	80	80
Heliş Beyaz ofis	Pendik	2014		7.315	160-160	10.625	10.625		
Nuvo Dragos	Maltepe	2017	52.000		80-80	20.00	20.00		
Kartal kule	Kartal	2014		20.000	115-115	19.565	19.565	60	60
Yasa Kule	Kartal	2013		7.136	80-80	11.125	11.125		
Ofistanbul	Maltepe	2013		16.500	100-380	12.000	15.131		
İzpark	Kartal	2014		7.752	100-160	27.00	15.625	53	69
Dap Royal Center	Maltepe	2018			105-207	22.380	36.231	55	55
Hukukçular Towers	Kartal	2012		17.762	200-200	10.750	10.750	59	62
Dap Vazo	Maltepe	2018	12.000		30-30	25.000	25.000	100	59
Ritim İstanbul	Maltepe	2013	35.500		63-169	34.920	21.656	58	66

Bölgede yer alan projelerde yer almakta olan ofislerin minimum ve maksimum birim m² kira değerleri **47-TL/m²/ay** ile **106-TL/m²/ay** arasında değişmektedir. Projelerde yer almakta olan ofislerin minimum ve maksimum birim m² satış değerleri **10.000-TL/m²** ile **65.000-TL/m²** arasında değişmektedir.

Ataşehir Duluxia Palace, Ağaoğlu My Newwork, Dap Royal Center vb. ofis projeleri konu taşınmazlara benzer nitelikteki ofis projeleri olmasından dolayı baz alınan projelerdir.

Aşağıdaki tablodaki ofis emsallerine yer verilmiştir.

PROJE ADI	BRÜT ALAN (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	BRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ SATIŞ DEĞERİ	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
AĞAOĞLU MY OFFICE	445	12.500.000	28.090	12.000.000	26.966
AĞAOĞLU MY NEW WORK	107	3.750.000	35.047	3.650.000	34.112
AĞAOĞLU MY NEW WORK	107	3.500.000	32.710	3.400.000	31.776
AĞAOĞLU MY NEW WORK	107	6.900.000	64.486	6.750.000	63.084
DKY KARTAL	850	18.000.000	21.176	17.000.000	20.000
DUMANKAYA VİZYON BULVAR	360	9.000.000	25.000	8.500.000	23.611
MONUMENTO KARTAL	128	3.400.000	26.563	3.000.000	23.438
MONUMENTO KARTAL	115	2.250.000	19.565	2.200.000	19.130
YASA KULE	80	890.000	11.125	870.000	10.875
HELİS BEYAZ OFİS	160	1.700.000	10.625	1.600.000	10.000
OFİSTANBUL	100	1.200.000	12.000	1.100.000	11.000
OFİSTANBUL	380	5.750.000	15.132	5.600.000	14.737
İZPARK	160	2.500.000	15.625	2.300.000	14.375
İZPARK	160	2.500.000	15.625	2.300.000	14.375
İZPARK	100	2.700.000	27.000	2.500.000	25.000
BUMERANG KARTAL	64	1.840.000	28.750	1.800.000	28.125
BUMERANG KARTAL	375	9.300.000	24.800	9.000.000	24.000
BUMERANG KARTAL	123	2.870.000	23.333	2.800.000	22.764
BUMERANG KARTAL	150	3.960.000	26.400	3.750.000	25.000
DAP YAPI ADAM KULE	67	855.000	12.761	800.000	11.940
DAP YAPI ADAM KULE	90	975.000	10.833	950.000	10.556
DAP YAPI ADAM KULE	70	1.500.000	21.429	1.350.000	19.286
DAP VAZO	30	750.000	25.000	700.000	23.333
MARMARA KULE	160	3.300.000	20.625	3.000.000	18.750
MARMARA KULE	160	2.650.000	16.563	2.500.000	15.625
MARMARA KULE	87	1.420.000	16.322	1.400.000	16.092
MARMARA KULE	250	6.000.000	24.000	5.800.000	23.200
MARMARA KULE	950	16.000.000	16.842	15.000.000	15.789
DELUXIA PALACE	33	1.350.000	40.909	1.250.000	37.879
DELUXIA PALACE	61	1.750.000	28.689	1.650.000	27.049
RİTİM İSTANBUL	85	2.120.000	24.941	2.000.000	23.529
RİTİM İSTANBUL	80	2.100.000	26.250	2.000.000	25.000
RİTİM İSTANBUL	63	2.200.000	34.921	2.000.000	31.746
RİTİM İSTANBUL	120	2.650.000	22.083	2.500.000	20.833
RİTİM İSTANBUL	70	1.500.000	21.429	1.400.000	20.000
DAP ROYAL CENTER	105	2.350.000	22.381	2.250.000	21.429
DAP ROYAL CENTER	180	3.750.000	20.833	3.500.000	19.444
DAP ROYAL CENTER	145	3.250.000	22.414	3.000.000	20.690
DAP ROYAL CENTER	175	5.250.000	30.000	5.000.000	28.571
DAP ROYAL CENTER	207	7.500.000	36.232	7.300.000	35.266
DAP ROYAL CENTER	200	9.500.000	47.500	9.000.000	45.000
NUVO DRAGOS	80	1.600.000	20.000	1.500.000	18.750

Bölgede yer alan ofisler incelendiğinde 33-445 m² gibi farklı büyüklüklere sahip ofis – home ofis alanlarının olduğu tespit edilmiştir. Ağırlıklı olarak 150- 200 m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Ofis kullanımına uygun işyerleri için talep edilen satış fiyatları üzerinden elde edilen m² birim değerleri, konumlarına, büyüklüklerine ve katlarına bağlı olarak dekorasyonlu ofislerin **10.000 – 63.000 TL/m²** gibi büyük bir aralıkta değiştiği tespit edilmiştir.

Açıklama	Mazara	Kat	Brüt Alan	Değer	Birim Değer	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer	Birim Değer
Nidapark Küçükyalı projesinde konumlu satılık home ofis	Deniz Manzaralı	12	160	6.800.000	42.500	6.500.000	40.625
Nidapark Küçükyalı projesinde konumlu satılık home ofis	Deniz Manzaralı	19	167	7.100.000	42.515	6.900.000	41.317
Nidapark Küçükyalı projesinde konumlu satılık home ofis	Şehir Manzaralı	2	167	5.500.000	32.934	5.300.000	31.737
Nidapark Küçükyalı projesinde konumlu satılık home ofis	Şehir Manzaralı	4	171	4.404.000	25.754	4.200.000	24.561
















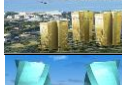




Nidapark projesinde konumlu home ofislerin (tefrişatlı) brüt alan üzerinden yaklaşık **24.500- 41.500 TL/m²** bandında talep edilen fiyatlara sahip olduğu tespit edilmiştir.

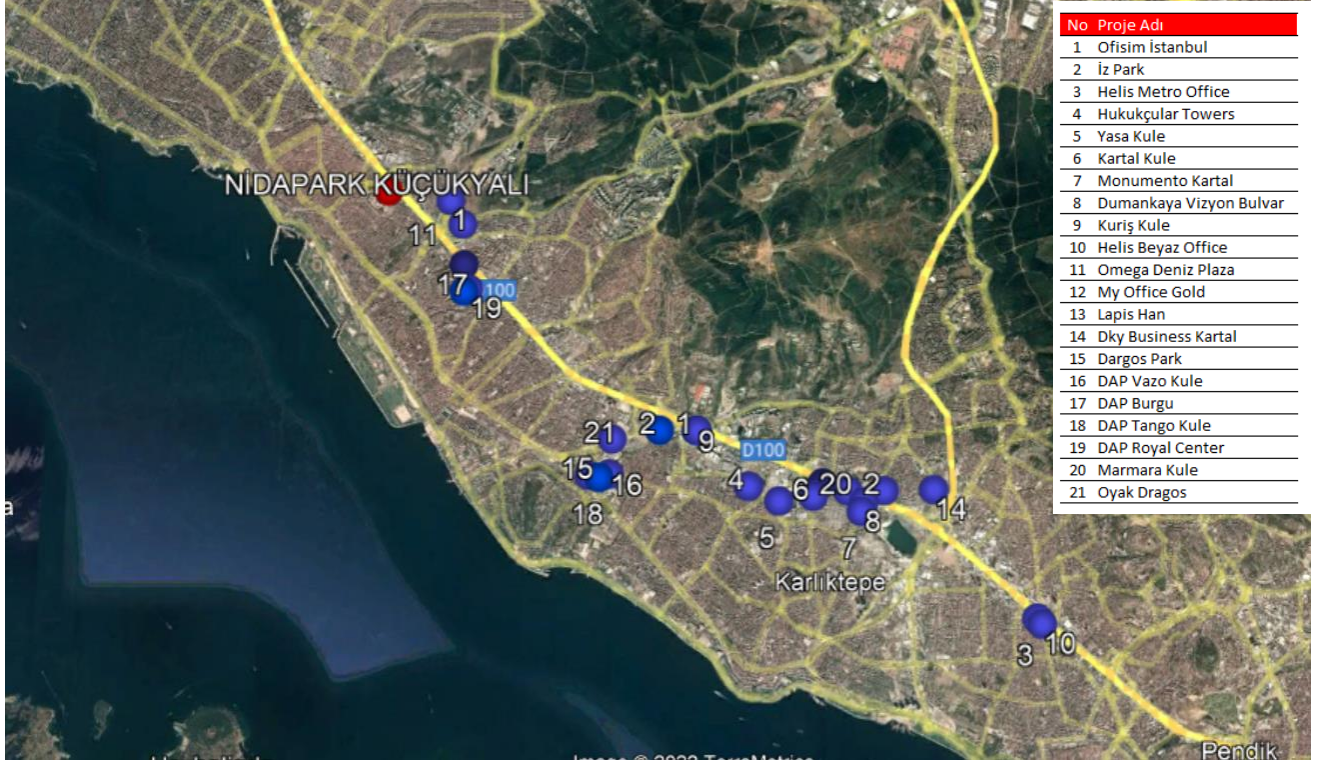
KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	40.625	41.317	31.737	24.561
Kat Şerefiyesi	-15%	0%	5%	5%
Tefrişat Şerefiyesi	-30%	-30%	-30%	-30%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	24.172	28.922	23.326	18.053
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	23.500			

Nidapark projesinde konumlu farklı şerefiye kriterlerine sahip satışa konu taşınmazların tefrişatlı olması ve farklı katlarda ve farklı manzara şerefiyelerine sahip olmaları göz önünde bulundurularak baz birim değer 23.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Çalışma kapsamında baz alınan ofis projelerine ait detaylı bilgileri aşağıda verilmiştir:

Proje Görseli	Proje Adı	İlçe	Bölge	Geliştirici / Yüklenici	Faaliyete Geçiş Yılı	Arsa Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Brüt Ofis Kat Alanı (m ²)	Kat Adedi	Mağaza Adet	Ünite Adedi	Satış Fiyatı Aralığı (TL/m ²)	Kira Fiyatı Aralığı (TL/m ² /ay)		
	Ofisim Istanbul Maltepe	Maltepe	Gülsuyu	Öz Yapı İş Ortaklığı	2013	15.000	60.000	160-185	22	16	219	-	-		
	İz Park	Kartal	Cevizli	Ege Yapı Grup	2104	8.000	24.000	160-320	15	8	102	15.625	15.625	53	69
	Helis Metro Off	Kartal	Cevizli	Helis Yapı	2016	400	8.400	65-80	19	-	77	-	-		
	Hukukçular Tower	Kartal	Cevizli	Kılıçoğlu Group ve Delta Yapı	2013	7.100	32.964	75-290	20	30	238	10.750	10.750	59	62
	Yasa Kule	Kartal	Cevizli	Türev İnşaat	2015	2.183	4.368	80-170	15	-	60	11.125	11.125	-	-
	Kartal Kule	Kartal	Esetepe	EA İnşaat	2016	5.200	34.000	55-133	22	-	205	19.565	19.565	60	60
	Monumento Ka	Kartal	Cevizli	Kuzeyyıldızı İnşaat	2014	5.111	28.860	69-142	15	4	132	26.563	26.563	80	80
	Dumankaya Viz	Kartal	Cevizli	Dumankaya İnşaat	2011	20.000	70.000	39-168	-	-	350	25.000	25.000	78	79
	Kuriş Kule	Kartal	-	Kılıçoğlu Group ve Delta Yapı	2015	10.000	60.000	85-870	30	32	190	35200	25.943	70	70
	Helis Beyaz Off	Pendik	Şahçelievle	Helis Yapı	-	2.000	20.000	120-320	7	2	65	10.625	10.625	-	-
	Omega Deniz P	Maltepe	Girne	Omega Yapı	2014	1.370	7.195	164-436	4	2	16	-	-	-	-
	My Office Gold	Maltepe	Maltepe	Ağaoğlu İnşaat	2012	2.965	23.215	220-371	18	-	55	-	-	-	-
	Lapis Han	Kartal	Soğanlık	Gürallar Yapı	2014	7.284	32.500	57-216	8	40	200	-	-	-	-
	Dky Business K	Kartal	Kartal	DKY İnşaat	2107	23.000	-	105-931	-	-	100	21.176	21.176	-	-
	Ofis İn Maltepe	Maltepe	Maltepe	Şuka Yapı Efe	2015	2.000	7.000	74-231	4	-	37	12.000	15.131	-	-
	Dargos Park	Maltepe	Cevizli	Ema Turkey	2012	2.025	6.000	140-280	14	2	28	-	-	-	-
	DAP Vazo Kule	Maltepe	Maltepe	DAP Yapı	2015	12.000	-	45-131	22	11	396	25.000	25.000	59	100
	DAP Burgu	Maltepe	Utayçeşme	DAP Yapı	2015	-	7.500	43-103	-	-	246	-	-	-	-
	DAP Tango Kule	Maltepe	Maltepe	DAP Yapı	2015	10.000	-	43-79	-	-	192	-	-	-	-
	DAP Royal Cent	Maltepe	Maltepe	DAP Yapı	2015	7.000	10.500	60-260	27-30	-	210	22.380	36.231	55	55



➤ Projenin Amacı

Değerleme konusu proje alanı, Maltepe ilçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde yer almakta olup, D100 Karayolu ve cephelidir. Bölgesel olarak D100 Karayolu'nda rezidans tipi yüksek katlı nitelikli konut projelerinin bulunduğu bir aks üzerinde yer almaktadır. Sahip olduğu topoğrafya itibari ile bölgede yapılacak projelerin üst katları manzaralı olarak sunulması tercih edilebilirliği açısından olumlu bir özellik olarak görülmektedir.

Bölgede mevcut durumda toplu taşıma ve özel araç ile ulaşım erişilebilirlik açısından oldukça rahattır. Özellikle 2012 yılında Kadıköy-Kartal metro hattının devreye girmesiyle bölgede gayrimenkul sektöründe hareketlenmeler artmıştır. Özellikle karma kullanımlı ve içerisinde AVM kullanımı barındıran projelerde metro hattının önemli bir çekicilik kazandırdığı düşünülmektedir.

Bölgedeki gayrimenkul projelerine bakıldığında, proje alanının konumlu olduğu bölgenin hala gelişim halinde olduğu görülmektedir.

Müşteriden temin edilen alansal bilgiler ve proje görselleri aşağıda gösterilmektedir.

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK
7	B10	207	21	Ofis
8	B10	208	21	Ofis
9	B10	209	21	Ofis
10	B10	210	21	Ofis
11	B10	211	21	Ofis
12	B10	212	21	Ofis
13	B10	213	22	Ofis
14	B10	214	22	Ofis
15	B10	215	22	Ofis
16	B10	216	22	Ofis
17	B10	217	22	Ofis
18	B10	218	22	Ofis
19	B10	219	23	Ofis
20	B10	220	23	Ofis
21	B10	221	23	Ofis
22	B10	222	23	Ofis
23	B10	223	23	Ofis
24	B10	224	23	Ofis
49	B10	249	28	Ofis
50	B10	250	28	Ofis
51	B10	251	28	Ofis
52	B10	252	28	Ofis
53	B10	253	28	Ofis
54	B10	254	28	Ofis
59	B11	205	21	Ofis
65	B11	211	22	Ofis
69	B11	215	22	Ofis
70	B11	216	22	Ofis
71	B11	217	23	Ofis
72	B11	218	23	Ofis
73	B11	219	23	Ofis
74	B11	220	23	Ofis
75	B11	221	23	Ofis
76	B11	222	23	Ofis
77	B11	223	24	Ofis
78	B11	224	24	Ofis
79	B11	225	24	Ofis
80	B11	226	24	Ofis
81	B11	227	24	Ofis
82	B11	228	24	Ofis
83	B11	229	25	Ofis
84	B11	230	25	Ofis
85	B11	231	25	Ofis
86	B11	232	25	Ofis
87	B11	233	25	Ofis
88	B11	234	25	Ofis
89	B11	235	26	Ofis
90	B11	236	26	Ofis
91	B11	237	26	Ofis
92	B11	238	26	Ofis
93	B11	239	26	Ofis
94	B11	240	26	Ofis
95	B11	241	27	Ofis
96	B11	242	27	Ofis
97	B11	243	27	Ofis
98	B11	244	27	Ofis
99	B11	245	27	Ofis
100	B11	246	27	Ofis
101	B11	247	28	Ofis
102	B11	248	28	Ofis
103	B11	249	28	Ofis
104	B11	250	28	Ofis
105	B11	251	28	Ofis
106	B11	252	28	Ofis

➤ Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme günü itibariyle uygulama projesiyle uyumlu olarak inşa edilmesi varsayımına göre şerefiyelendirilmiş mevcut piyasa değeri tespiti çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda ünitelerinin değer takdiri yapılırken, belirlenen kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Proje alanı yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmasında şerefiye kriterlerinin projenin konumlanması ve konsepti dahilinde farklılık gösterdiği görülmektedir. Bölgede genel olarak deniz manzarası şerefiye kriterlerine önemli bir etki yaparken, bazı projelerde kriterlerin proje bazında değerlendirilmesi daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu rezidans olarak kullanılacak olan bağımsız bölümlerin; kat, cephe, yön, büyüklük ve manzara faktörlerine göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Şerefiye Kriterleri

Kat Faktörü

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapılar da ara katta yer alan ofisler/konutlar daha fazla oranda talep edilmektedir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak, ışık ve manzara hâkimiyetine göre değişmektedir. Binada yukarı katlara doğru çıkıldıkça kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m² değerlerine yansıtılmıştır.

KAT ŞEREFİYESİ	
21	50.000
22	100.000
23	150.000
24	200.000
25	250.000
26	300.000
27	350.000
28	400.000

Yön – Cephe Faktörü

Yön faktöründe belirleyici faktör bağımsız bölümün hangi yönde cephe aldığıdır. Güneşin konumu dairelerin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Ancak ofislerin aynı düzende olmaları göz önünde bulundurularak cephe sayıları baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilen cephelere göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Yön Kriteri	
KD-GD	3%
GD	1%
GD-GB	5%
GB-KB	4%
KB	0%
KB-KD	2%

Yön-Cephe Kriteri	
1	0%
2	5%

Manzara Faktörü

Konut birimlerinin yerleşimine göre manzaralarının değiştiği görülmektedir. Projedeki bağımsız birimlerin mimarisine göre manzara faktörü şerefiye oranını etkilemektedir.

Pazar araştırması yapılırken aynı kotta kalan yakın çevredeki projeler incelenmiş olup bağımsız bölümlerin, çevresindeki mevcut ve gelecek yapılaşmalar da dikkate alınarak, şerefiyelendirme çalışması yapılmış olup, manzara kriterinde hakim olduğu cephe dikkate alınmıştır.

Manzara Şerefiyesi	Şerefiye Katsayısı (%)
Şehir Manzarası	0,0%
Kısmi Deniz Manzarası	10,0%
Açık Deniz Manzarası	20,0%

Sonuç

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenmiş ve ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Bağımsız bölümlerin uygulama projesinde yer alması planlanan brüt daire kullanım alanları üzerinden şerefiyeli piyasa değerlerine ulaşılmıştır.

HAM BİRİM DEĞER	
OFİS	23.500

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmazlar irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

Şerefiyelendirme çalışmasına ait nihai değer tablosu eklerde yer almaktadır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Durum Değeri (TL)

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)*	44.265.000
Bina Değeri (TL)	8.016.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	52.281.000

*Ofis teslimlerinin Shell&Core olması durumunda göre maliyet değeri belirlenmiştir.

*Binaların proje aşamasında olması ve kat irtifakı kurulmamış olması nedeniyle arsa payları net olarak belirlenmemektedir. Bu nedenle parsel üzerinde yer alan blokların yapı ruhsatları arasında oranlama yapılarak B10-B11 no.lu blokların konumlandığı yaklaşık arsa alanı üzerinden değer hesaplanmıştır.

Proje Maliyet Değeri;

Yapı Adı	Değerlemeye Konu BB Sayısı	Değerlemeye Konu Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)
B10 - MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	64	12332,65	5A	6.500	80.162.225
B11 - MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN					

*Projedeki ofislerin tesliminin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.

**Yapının Çevre Şehircilik Bakanlığının yayınladığı yapı sınıfında 5A'ya karşılık gelmekte olup bu maliyete alt yapı rpojendirme çevresel düzenlemeler zemin iyileştirme vb. maliyet kalemleri eklenmiştir

Şerefiye Çalışması Yöntemine Göre;

SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	YAKLAŞIK DEĞERİ – HASILAT DEĞERİ	BİRİM m ² DEĞERİ (Net)	BİRİM m ² DEĞERİ (Brüt)
12.333,65	251.485.0000	28.765	20.433

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Proje alanının D-100 Karayolu'na cepheli olması nedeniyle ulaşılabilirliğinin yüksek olması, + Değerleme konusu gayrimenkullerin kent merkezine yakın konumda olması, + Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin nüfus yoğunluğunun fazla olması, + Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması, + Proje alanı konsept itibari ile bölgede yer alan çok sayıda nitelikli konut projesinden farklı olması, + Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşımın toplu taşıma ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabiliyor olması, 	<ul style="list-style-type: none"> – Taşınmazların henüz inşa edilmemiş olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Kent merkezine yakın olması dolayısı ile tercih edilirliliğinin fazla olması, + Gelişim potansiyeli yüksek bir bölgede yer alması, 	<ul style="list-style-type: none"> – Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması,

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, toplu taşıma aksına yakınlıkları, nitelikli bir proje içerisinde yer alıyor olması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

Taşınmazların Toplam Değeri		
Değerleme Tarihi:	08.03.2022	
ÖZET TABLO	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
Takdir Edilen Mevcut Durum Değeri (TL) - KDV Hariç	52.281.000	61.691.580
Takdir Edilen Proje Maliyet Değeri (TL) - KDV Hariç	80.162.225	94.591.426
Projenin Tamamlanması Durumundaki Vakıf GYO'ya ait 64 Adet Bağımsız Bölümün Hasılat Değeri (TL) - KDV Hariç	251.485.000	296.752.300

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şefik Ercan KESKİNER
Jeofizik Mühendisi

Lisans No: 408115

Eda GÜNEŞ
Şehir Plancısı

Lisans No: 915264

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. DEĞER TABLOSU**
- 8.2. FOTOĞRAFLAR**
- 8.3. İMAR DURUMU**
- 8.4. RESMİ BELGELER**
- 8.5. BDDK YETKİLENDİRME**
- 8.6. SPK LİSTEYE ALINMA**
- 8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)**
- 8.8. LİSANS BELGELERİ**
- 8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**