

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Maltepe /İSTANBUL



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 23.12.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_18



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1.İÇİNDEKİLER

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.....	11
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
Ünite Tablosu (09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre).....	11	
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	14
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	14
3.1.6.	İmar Durumu.....	15
3.1.7.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.1.8.	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	17
3.1.9.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	19
3.1.10.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	19
3.1.11.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	19
3.1.12.	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	20
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.....	20
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	20
3.1.15.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	22
4.1.1.	İstanbul İli.....	22
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	22
4.1.3.	Maltepe İlçesi.....	22
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	23
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	36
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	36
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	36
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	36
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	36
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.....	36
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.....	37
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	39
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	39
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi.....	39
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	39
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri	39
5.3.	Pazar Yaklaşımı	40
5.3.1.	Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri	40
5.3.2.	Satılık Ofis Emsalleri	47
5.3.3.	Şerefiyelendirme Çalışması (09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre)	49
5.3.4.	106 Adet Ünitenin Mevcut Durum Değeri (09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre).....	50
5.3.5.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	51
5.3.6.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	51
5.3.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	51

5.3.8.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	51
5.3.9.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	51
5.3.10.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	51
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	54
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	54
6.3.	Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	54
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	54
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	54
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	54
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	55
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	57
7.2.	Nihai Değer Takdiri	57
7.3.	Beyan	58
7.4.	Ekler	58

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	20.12.2021
Rapor Tarihi	23.12.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_18
Raporun Türü	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesi 16772 ada 1 parseli üzerinde inşa edilecek B10 ve B11 ofis bloklarında 20.428 m ² brüt satış alanlı toplam 106 adet Bağımsız Bölüm (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	Tarık OCAK Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409769 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:05.11.2021 Sözleşme No: GYO_2021_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 rapor bulunmamaktadır.

23.12.2021 Tarihli Özet Değerleri

Değerleme konusu 106 adet ünitenin ;

09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV hariç Toplam Hasılat Değeri:

354.610.000,-TL (Üçyüzellidörtmilyonaltıyüzonbin TL)

09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV dahil Toplam Hasılat Değeri:

418.439.800,-

TL(Dörtüzonsekizmilyondörtüüzotuzdokuzbinsekizyüz TL)

09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin KDV hariç Mevcut Durum Değeri KDV hariç:

194.208.731,-TL

(Yüzdoksandörtmilyonikiyüzsekizbinyediyüzotuzbir TL)

09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin KDV hariç Mevcut Durum Değeri KDV dahil:

229.166.302,-TL (İkiyüzirmidokuzmilyonyüzaltmışaltıbinüçyüziki TL) olarak belirlenmiştir.

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)’nun 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 değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 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 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesi 16772 ada 1 parseli üzerinde inşa edilecek B10 ve B11 ofis bloklarında 20.428 m² brüt satış alanlı toplam 106 adet Bağımsız Bölüm (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.

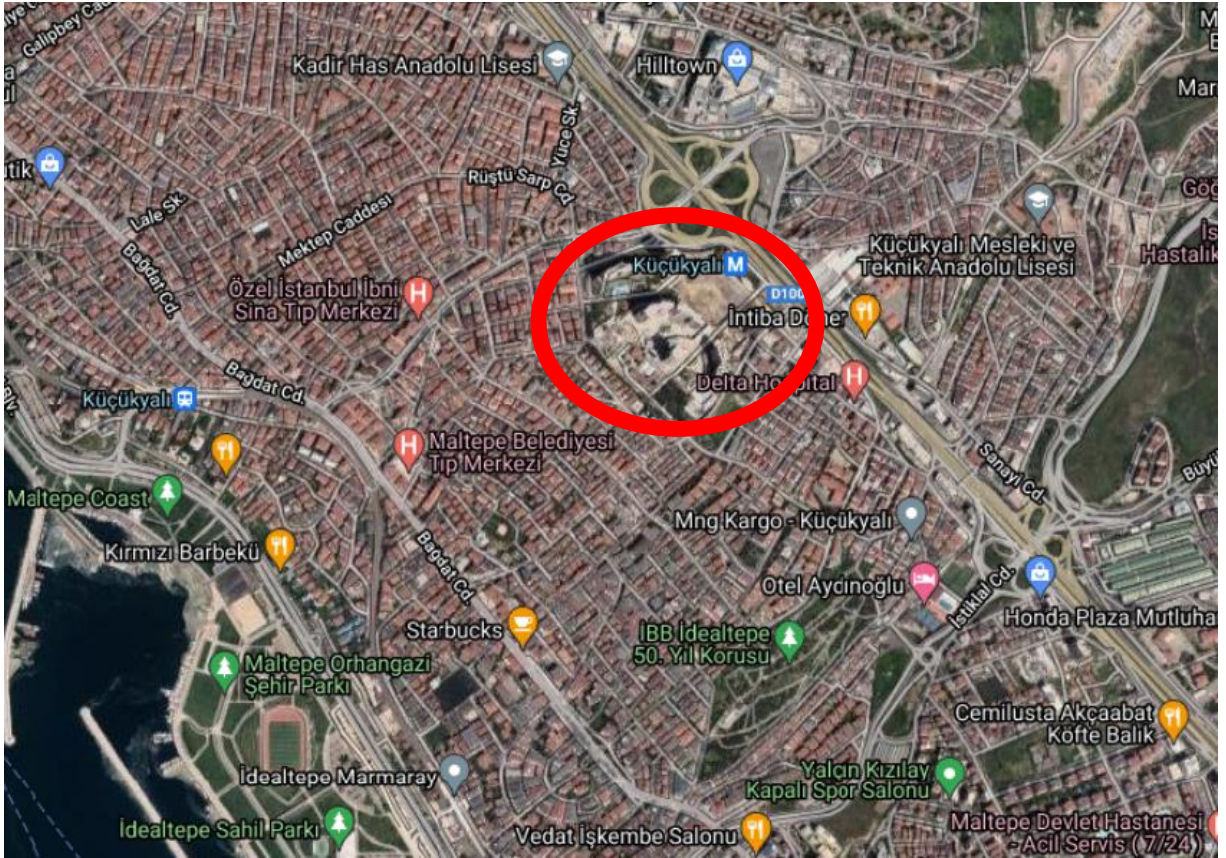
BÖLÜM 3

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, Rifkı Tongsir Caddesi Nidapark Küçükyalı projesinde konumlanmıştır. 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.



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 ünite. Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmektedir. Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole konu edilen değerleme konusu B10 ve B11 Bloklarda konumlandırılacak olan 106 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 ve B11 nolu bloklar için inşaat çalışmaları devam etmekte olup B11 bloğun zemin tabliyesi oluşturulmuş normal katların inşasına henüz gelinmemiş, B10 blok hafriyat aşamasındadır.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	MALTEPE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ÇINAR	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	8
Niteliği	ARSA	Sahife No	792
Pafta	-	Edinme Tarihi	06.09.2019
Ada	16772	Edinme Yevmiye No	22171
Parsel	1	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	34.985,90 m ²		
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/1		

Ünite Tablosu (09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre)

Blok	Kat	BB No
B10	27.KAT	224
B10	27.KAT	223
B10	27.KAT	222
B10	27.KAT	221
B10	27.KAT	220
B10	27.KAT	219
B10	26.KAT	218
B10	26.KAT	217
B10	26.KAT	216
B10	26.KAT	215

Blok	Kat	BB No
B10	26.KAT	214
B10	26.KAT	213
B10	25.KAT	212
B10	25.KAT	211
B10	25.KAT	210
B10	25.KAT	209
B10	25.KAT	208
B10	25.KAT	207
B10	24.KAT	206
B10	24.KAT	205
B10	24.KAT	204
B10	24.KAT	203
B10	24.KAT	202
B10	24.KAT	201
B10	23.KAT	200
B10	23.KAT	199
B10	23.KAT	198
B10	23.KAT	197
B10	23.KAT	196
B10	23.KAT	195
B10	22.KAT	194
B10	22.KAT	193
B10	22.KAT	192
B10	22.KAT	191
B10	22.KAT	190
B10	22.KAT	189
B10	21.KAT	188
B10	21.KAT	187
B10	21.KAT	186
B10	21.KAT	185
B10	21.KAT	184
B10	21.KAT	183
B10	20.KAT	182
B10	20.KAT	181
B10	20.KAT	180
B10	20.KAT	179
B10	20.KAT	178
B10	20.KAT	177
B10	19.KAT	176
B10	19.KAT	175
B10	19.KAT	174
B10	19.KAT	173
B10	19.KAT	172

Blok	Kat	BB No
B10	19.KAT	171
B11	27.KAT	222
B11	27.KAT	221
B11	27.KAT	220
B11	27.KAT	219
B11	27.KAT	218
B11	27.KAT	217
B11	26.KAT	216
B11	26.KAT	215
B11	26.KAT	214
B11	26.KAT	213
B11	26.KAT	212
B11	26.KAT	211
B11	25.KAT	210
B11	25.KAT	209
B11	25.KAT	208
B11	25.KAT	207
B11	25.KAT	206
B11	25.KAT	205
B11	24.KAT	204
B11	24.KAT	203
B11	24.KAT	202
B11	24.KAT	201
B11	24.KAT	200
B11	24.KAT	199
B11	23.KAT	198
B11	23.KAT	197
B11	23.KAT	196
B11	23.KAT	195
B11	23.KAT	194
B11	23.KAT	193
B11	22.KAT	192
B11	22.KAT	191
B11	22.KAT	190
B11	22.KAT	189
B11	22.KAT	188
B11	22.KAT	187
B11	21.KAT	186
B11	21.KAT	185
B11	21.KAT	184
B11	21.KAT	183
B11	21.KAT	182
B11	21.KAT	181

Blok	Kat	BB No
B11	20.KAT	180
B11	20.KAT	179
B11	20.KAT	178
B11	20.KAT	177
B11	20.KAT	176
B11	20.KAT	175
B11	19.KAT	172
B11	19.KAT	171
B11	19.KAT	170
B11	19.KAT	169

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sisteminde 01.12.2021 tarih ve saat 21:29 itibariyle yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: İSTANBUL 4.İDARE MAH. 201/1137 E-1949 K. SAYILI YAZISINA İSTİNADEN İMAR İPTALİ VARDIR) Tarih: 01/01/1900 Sayı:
- Diğer (Konusu: 02.01.2018 tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin (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)
- Diğer (Konusu: İSTANBUL 4.İDARE MAH. 2017/1137 E- 1949 K. SAYILI YAZISI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

Şerhler Hanesinde:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
- İhtiyati Tedbir: GAZİOSMANPAŞA 4. AİLE MAHKEMESİ nin 05/03/2021 tarih 2021/313 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - kadıköy 1. noterliği 29/01/2021 tarih 02486 yevmiye n umaralı DİLAN ÖZMEN in hissesine)

İrtifak Hakları Hanesinde:

- H:137 PARSELDEN DAİMİ MÜRUR HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)

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

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE	ÜNİTE ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM ALAN(m ²)	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIF VE GRUBU
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ								
B10	YENİ YAPI	28.12.2016	2016/12-13	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	0	237	237	31.522,37	34.620,71	66.143,08	9	29	38	5A
B11	YENİ YAPI	28.12.2016	2016/12-13	MESKEN-ORTAK ALAN	0	237	237	31.978,93	34.597,43	66.576,36	9	29	38	5A
B10	TADİLAT	9.07.2020	2020/2-46	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	109	145	254	30.648,43	26.373,48	57.021,91	7	29	36	5A
B11	TADİLAT	9.07.2020	2020/2-46	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	109	149	258	31.166,82	26.324,79	57.491,61	7	29	36	5A
B10	TADİLAT	12.07.2021	2021/3-29	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	174	114	288	31.564,90	28.037,38	59.602,28	8	30	38	5A
B11	TADİLAT	12.07.2021	2021/3-29	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	174	120	294	32.340,41	27.927,30	60.267,71	8	30	38	5A
								63.905,31	55.964,68	119.869,99				

3.1.6. İMAR DURUMU

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 Küçükalya 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 yapılabilecektir. İ.B.B.B. Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ, İGDAŞ kurum görüşleri ve İlgili 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:AZA82A29A80B Doküman No:1520172 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>

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:
Musa ERORHAN



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

- Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmaz parsel üzerinde; İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2017/1137 esas numaralı 1949 K. Sayılı yazısına istinaden imar iptali beyanı vardır.” Beyanı bulunmaktadır. Yukarıda farklı bölümler de incelenen ve detaylı olarak ifade edilen bilgiler nezdinde 02.01.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca re'sen onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiş olup takyidat belgesinde yer alan imar iptal beyanının geçerliliğinin kalmadığı bu nedenle tapudan terkinin önerilmektedir.
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (22.08.2016 tarih ve 21157 Yevmiye)” Beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın tarihinden de anlaşılacağı üzere bu beyan parsel üzerinde yer alan yıkılmış eski yapılar için konulmuş olup, konu taşınmazları etkilememektedir. Beyanın tapudan terkin edilmesi önerilmektedir.
- İhtiyati Tedbir: GAZİOSMANPAŞA 4. AİLE MAHKEMESİ nin 05/03/2021 tarih 2021/313 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - kadıköy 1. noterliği 29/01/2021 tarih 02486 yevmiye n umaralı DİLAN ÖZMEN in hissesine). Takyidat içeriğinde belirtilen hisse güncel takyidat belgesinde yer almamaktadır. İçeriği ile ilgili kurumlardan bilgi alınamamıştır.

3.1.8. 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 edilmiştir.
- 3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy /Mahalle /Mevki /Ada /Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi ile 06.09.2019 tarih ve 22171 yevmiye ile Tapuya tescil edilmiştir.
- Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 25/11/2021 tarihli ve 1505674 sayılı talebimize cevaben;
- Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada, 1 parsel sayılı yerle ilgili dilekçemiz 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.

Maltepe Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemelere göre;

- Söz konusu parsellerin 18.04.2016 tasdik tarihli imar planı (Konut + Ticaret Alanı) sunulan gerekçelerin kabul görmesiyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından 12.10.2017 tarih 2017/1137 Esas, 2017/1949 Karar numarası ile imar plan değişikliklerinin iptal edilmesine 12.10.2017 tarihinde oy birliğiyle karar verilmiştir.
- 29.03.2018 tarih 804078 sayılı Encümen Kararına göre 16772 ada 1 parselden kamuya 'park alanı' bedelsiz terki oy birliğiyle karar verilmiştir.
- 16772 ada 1 parsel ile ilişkin 29.12.2016 tarih 2016/12-13 numaralı yapı ruhsatının iptali ile yürütmenin durdurulması istemiyle açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 26.09.2018 tarih 2018/1586 sayılı kararı ile 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27/2 Maddesi uyarınca davacının yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne ve hukuka aykırı bulunan ve uygulanması halinde telafisi güç zararlara yol açabilecek nitelikte olması sebebiyle yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.
- Yukarı da verilen karara istinaden 11.10.2018 tarih 132/21 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.
- T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin 07.11.2018 tarih 2018/1632 Esas numaralı kararı ile yürütmenin durdurulması hakkındaki kararın kaldırılmasına hükmedilmiştir.
- Söz konusu kararın kaldırılmasına istinaden yapı tatil tutanağı kaldırılmış olup; 19.11.2018 tarih 917804-132/21 sayılı yazı ile tanzim ve imza edilmiştir.
- T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin 11.03.2019 tarih 2018/1586 esas numaralı ara kararı bulunmaktadır.
- T.C. İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 26.02.2020 tarihli ve 2018/1651 esas numaralı karara göre; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 02.01.2018 tarihinde re'sen onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına aykırı olduğu, haksız ve hukuka aykırı olduğu öne sürülmüştür. Ancak dava dosyasında sunulan gerekçelere göre yapılan değişikliklere göre hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna karar vererek, davanın reddine karar verilmiştir.
- T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 05.06.2020 tarihli ve 2019/2478 esas numaralı kararına göre; 29.12.2016 tarih ve 2016/12-13 sayılı yapı ruhsatlarının; 18.04.2016 tasdik tarihli imar planı (Konut + Ticaret Alanı) sunulan gerekçelerin kabul görmesiyle imar planlarının mahkeme kararı ile iptal edilmiş olması halinde hukuki dayanağı kalmadığı için iptaline karar verilmiştir.
- Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 01.07.2020 tarih E.1242220 sayılı yazıda 27.12.2018 tarih 2018/5-37 sayılı tadilat ruhsatının mahkeme kararıyla iptal edilen plana göre verilmediği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan 02.01.2018 tasdik tarihli re'sen onaylanan meri tadilat imar planına göre verildiği belirtilmiştir.

3.1.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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 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 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 İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında yer alan yapı tatil tutanağı, mahkeme kararları, mimari proje, yapı ruhsatı, vb. belgeler tespit edilmiştir. Aşağıda detaylı olarak verilen kararların belgeleri ekte yer almaktadır. 11.10.2018 tarih 132/21 sayılı Yapı Tatil Tutanağına göre 16772 ada 1 parsel ile ilişkin 29.12.2016 tarih 2016/12-13 numaralı yapı ruhsatının iptali ile yürütmenin durdurulması istemiyle açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 26.09.2018 tarih 2018/1586 sayılı kararı ile 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27/2 Maddesi uyarınca davacının yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne ve hukuka aykırı bulunan ve uygulanması halinde telafisi güç zararlara yol açabilecek nitelikte olması sebebiyle yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.

3.1.11. 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 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 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.

3.1.12. 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. Taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE	ÜNİTE ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM ALAN(m ²)	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIF VE GRUBU
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ								
B10	YENİ YAPI	28.12.2016	2016/12-13	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	0	237	237	31.522,37	34.620,71	66.143,08	9	29	38	5A
B11	YENİ YAPI	28.12.2016	2016/12-13	MESKEN-ORTAK ALAN	0	237	237	31.978,93	34.597,43	66.576,36	9	29	38	5A
B10	TADİLAT	9.07.2020	2020/2-46	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	109	145	254	30.648,43	26.373,48	57.021,91	7	29	36	5A
B11	TADİLAT	9.07.2020	2020/2-46	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	109	149	258	31.166,82	26.324,79	57.491,61	7	29	36	5A
B10	TADİLAT	12.07.2021	2021/3-29	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	174	114	288	31.564,90	28.037,38	59.602,28	8	30	38	5A
B11	TADİLAT	12.07.2021	2021/3-29	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	174	120	294	32.340,41	27.927,30	60.267,71	8	30	38	5A
								63.905,31	55.964,68	119.869,99				

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

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

3.1.14. 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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için 'Pazar Yaklaşımı Yöntemi' ve 'Maliyet Yöntemi' kullanılmıştır. 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 Blokta brüt 20.439,61 m2 kullanım alanlı toplam 106 adet ünitenin KDV hariç 220.747.788,-TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş.'ye "Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunmaktadır. Satış vaadi sözleşmesi 09.07.2020 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projelere göre hazırlanmış olup, satış vaadine konu ünitelerin bulunduğu bloklar için 12.07.2021 tarih 2021/3-29 sayılı tadilat ruhsatları ve ekleri mimari projeler düzenlenmiştir. 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 Vadi Sözleşmesi henüz yenilenmemiş farklı bir protokol düzenlenmemiştir. Rapor içeriğinde 09.07.2020 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre değerlendirme çalışması yapılmıştır.

3.1.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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 sosyo-kültürel 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

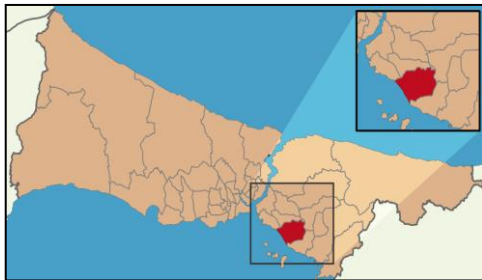
Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada 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
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
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726

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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

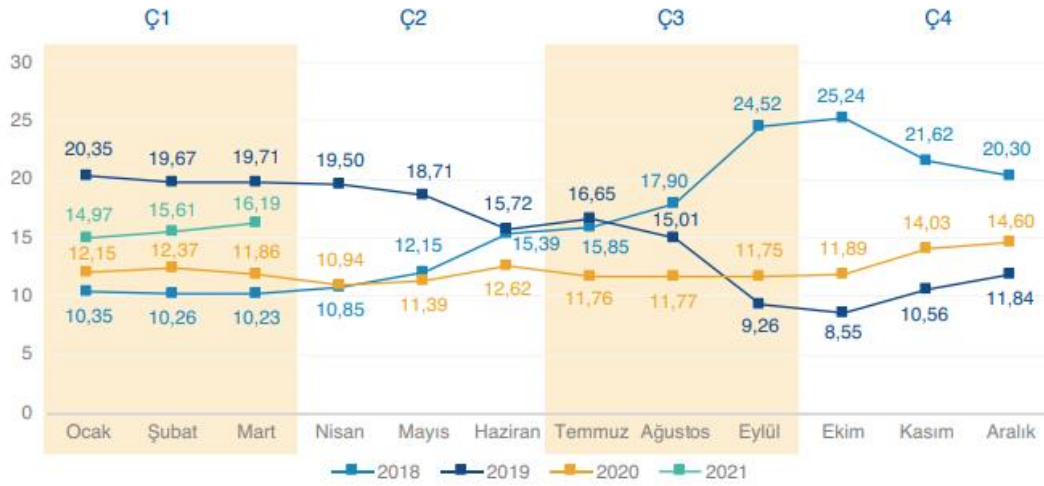
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK *4.Çeyrek sonu verisidir. **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

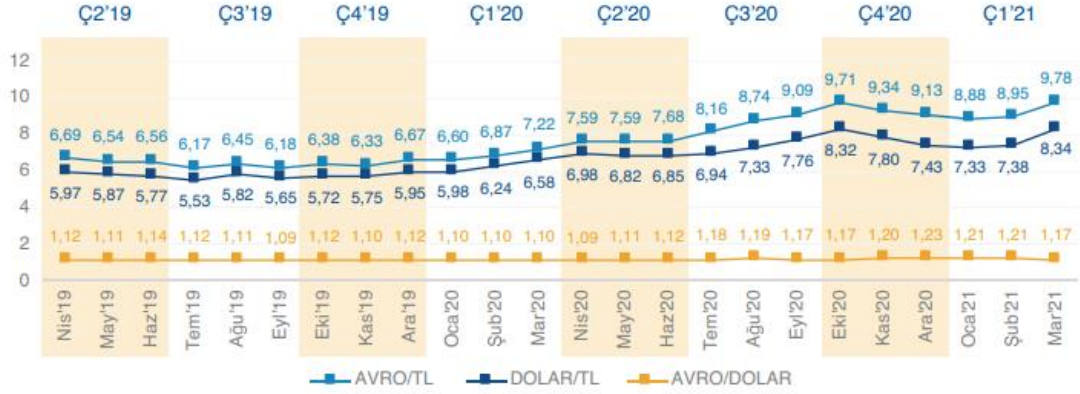


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

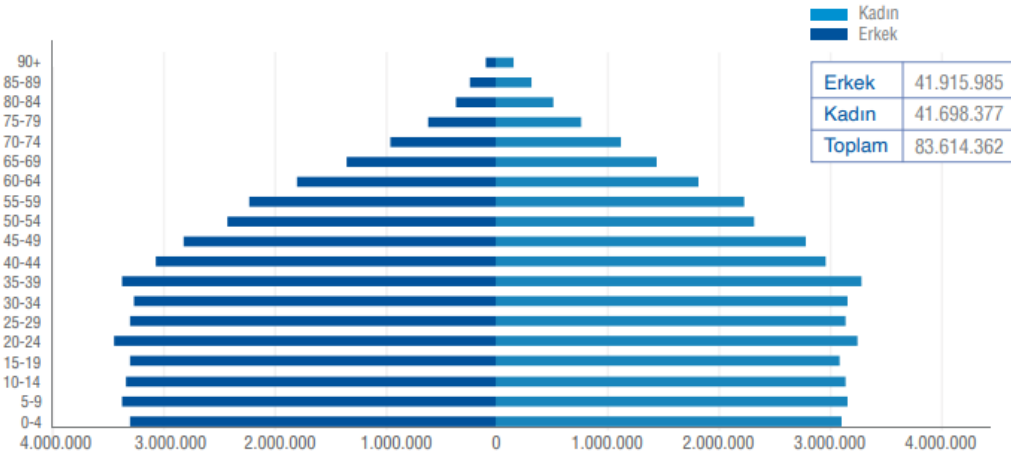
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

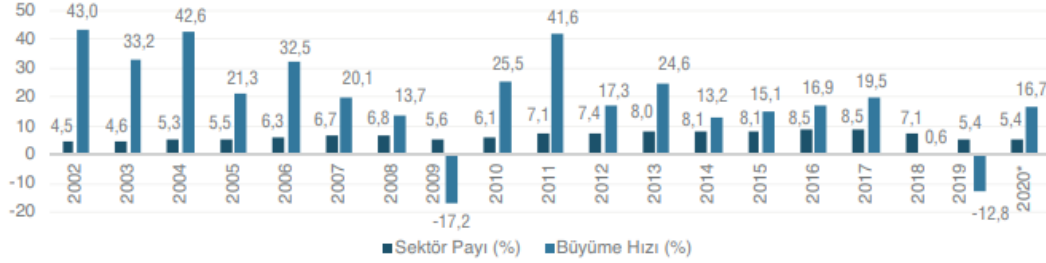


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

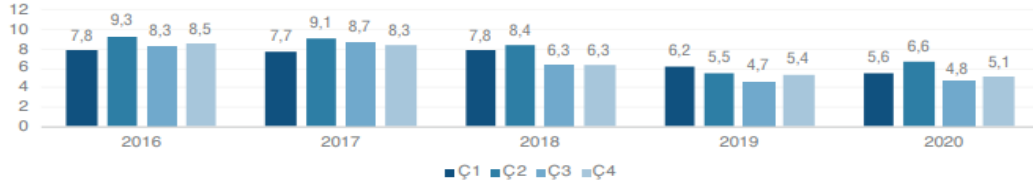


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibariyle %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

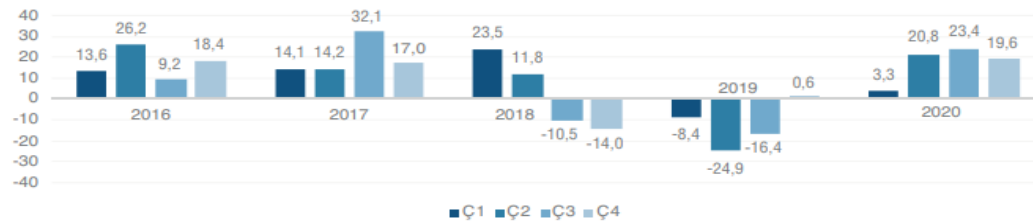
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



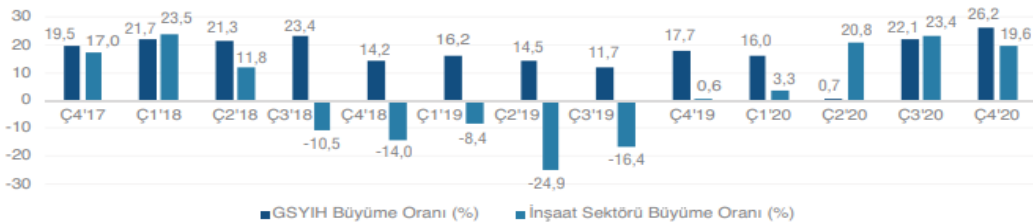
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK
*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
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%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

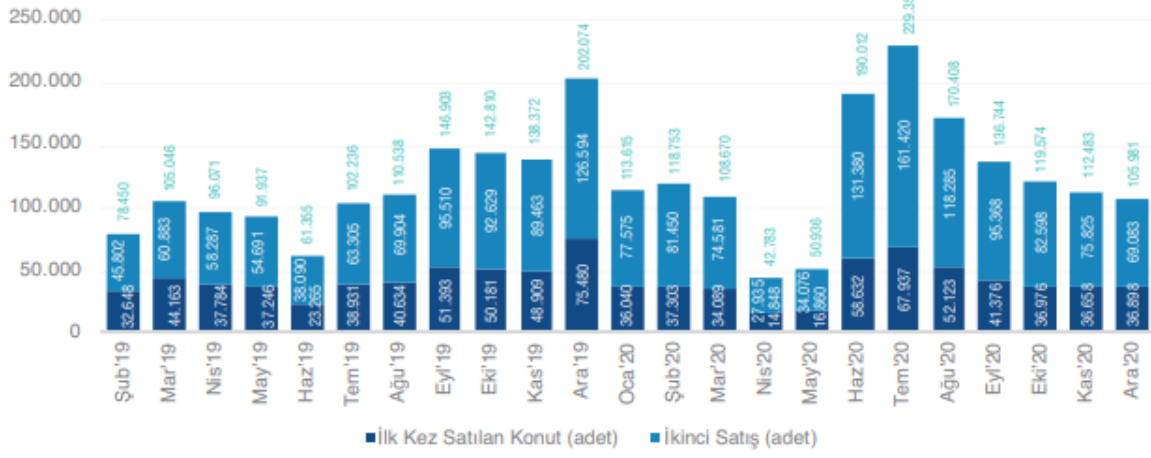
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	206.706	403.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
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

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan 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)

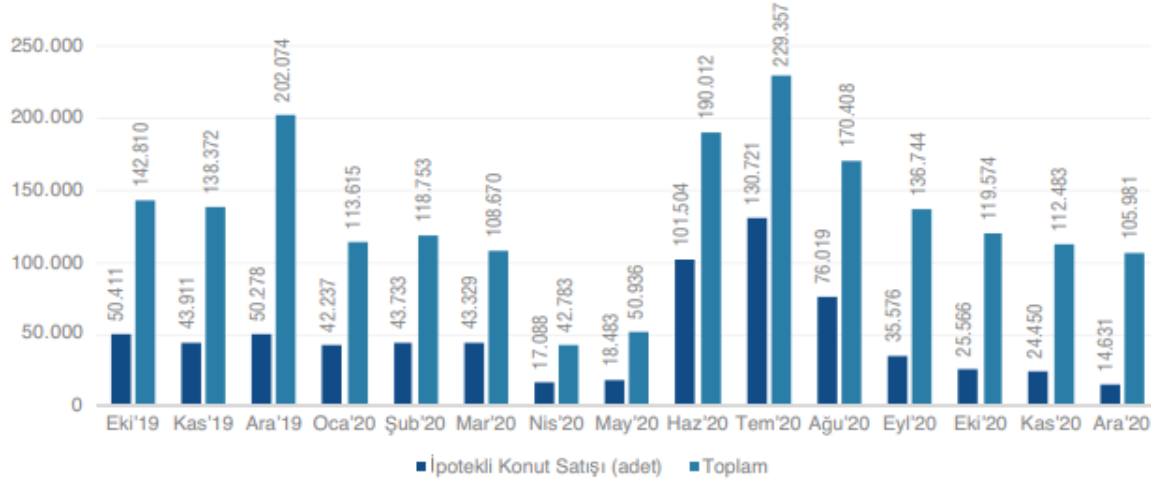


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

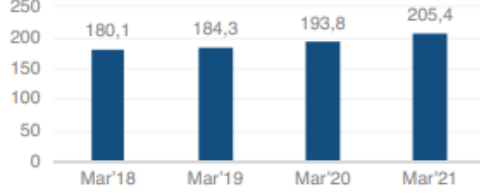


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,30%

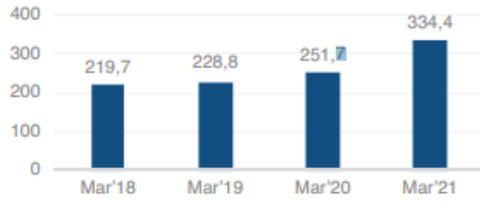
Yıllık Nominal
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

103,80%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,96%

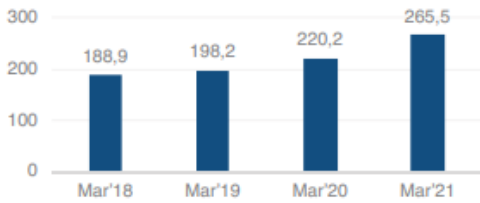
Yıllık Nominal
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

156,20%

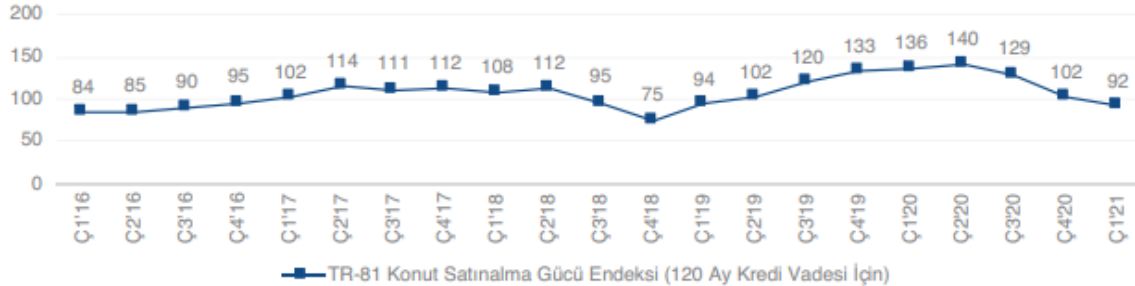
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

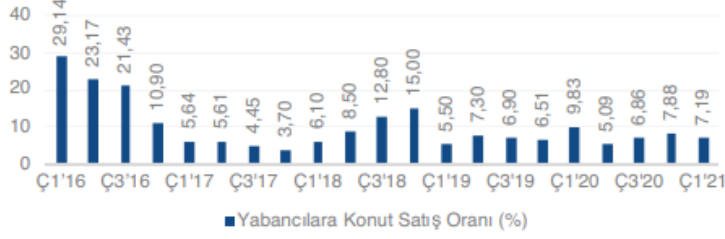
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

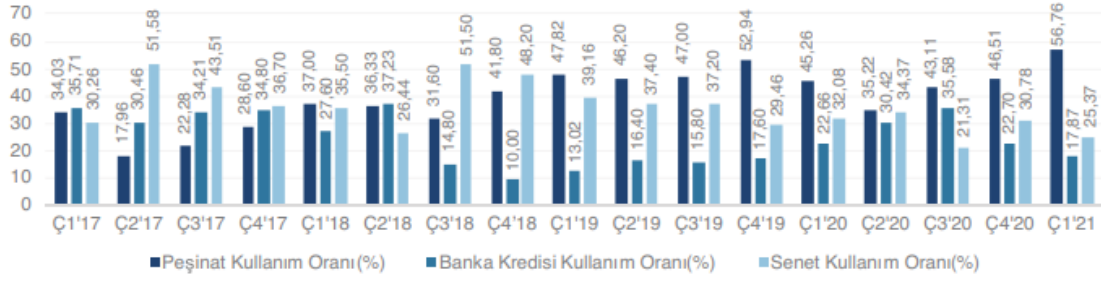
Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

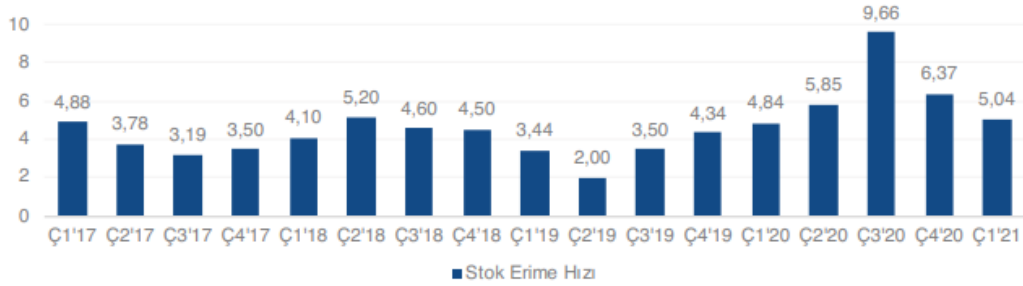
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



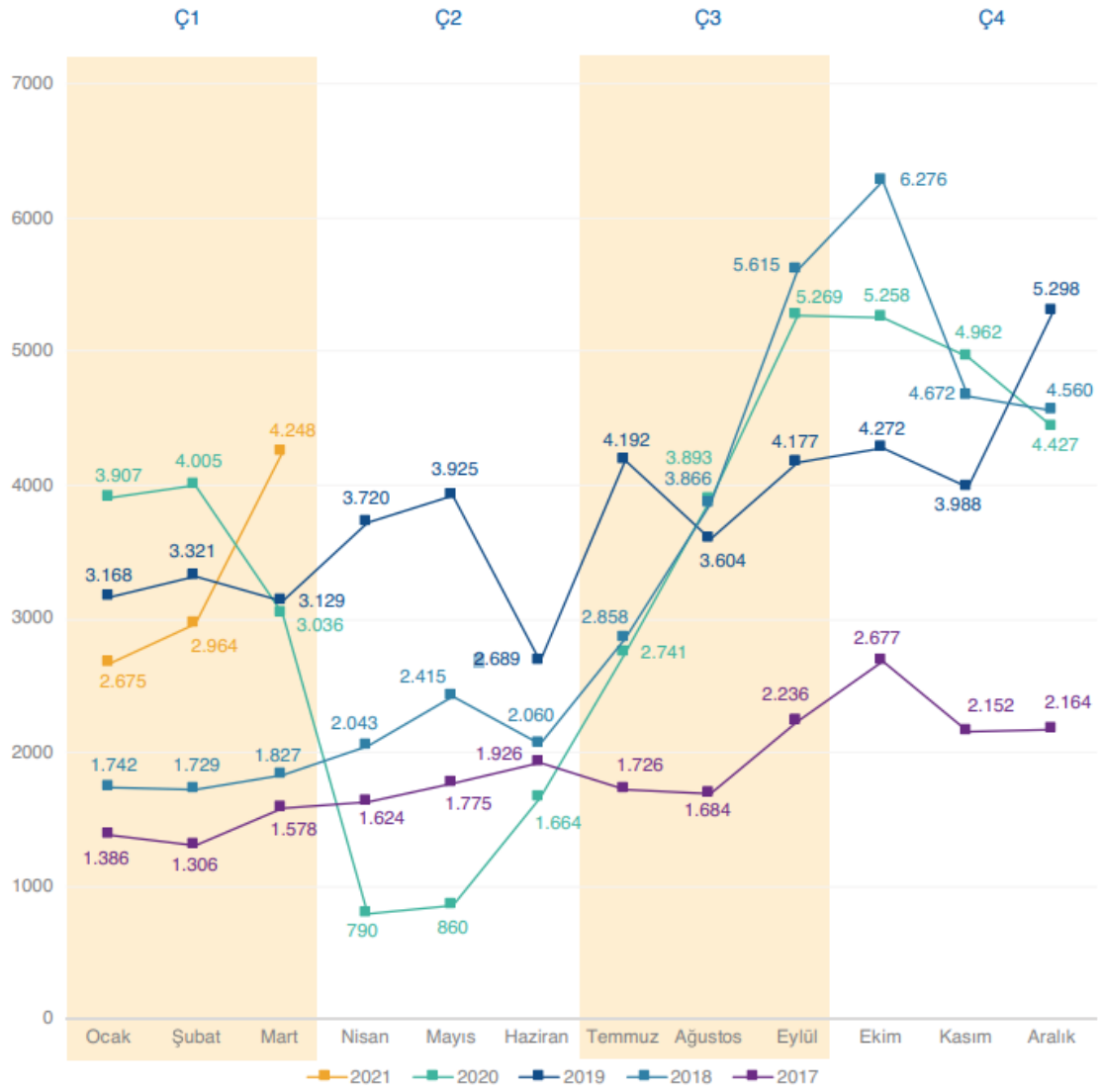
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyümeye ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193

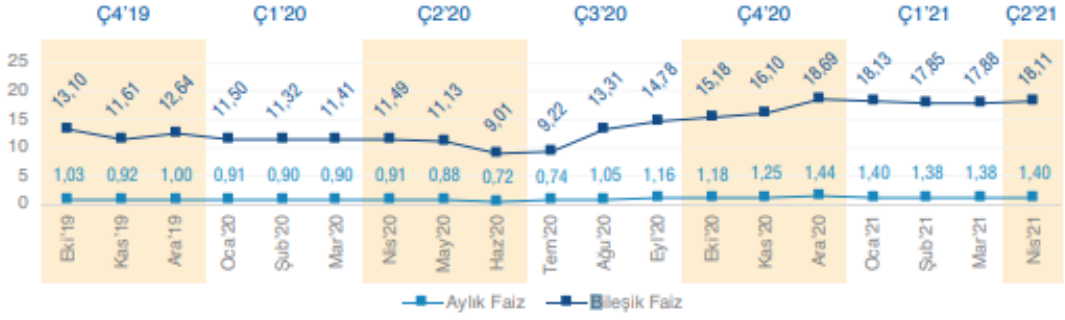
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

**27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



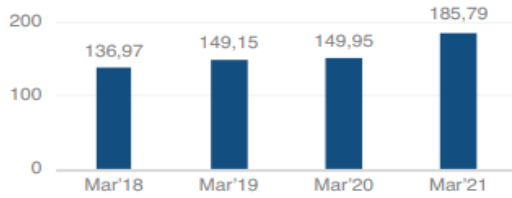
2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç1'21 sonu verisidir.

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

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



Endeks Değeri: 2021 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
185,79	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
23,91%	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti.

Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

4.3. Değerleme İşlemini 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 Küçükyalı projesi 16772 ada 1 parsel ve Satış Vaadi Sözleşmesi ile Vakıf GYO'ya verilen B10 ve B11 Bloklardaki 106 adet ünite. Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmektedir. Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole konu edilen değerlendirme konusu B10 ve B11 Bloklarda konumlandırılacak olan 106 adet ünite 16772 ada 1 parselde inşa 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 ve B11 nolu bloklar için inşa çalışmaları devam etmekte olup B11 bloğun zemin tabliyesi oluşturulmuş normal katların inşasına henüz gelinmemiş, B10 blok hafriyat aşamasındadır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeyle 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 Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

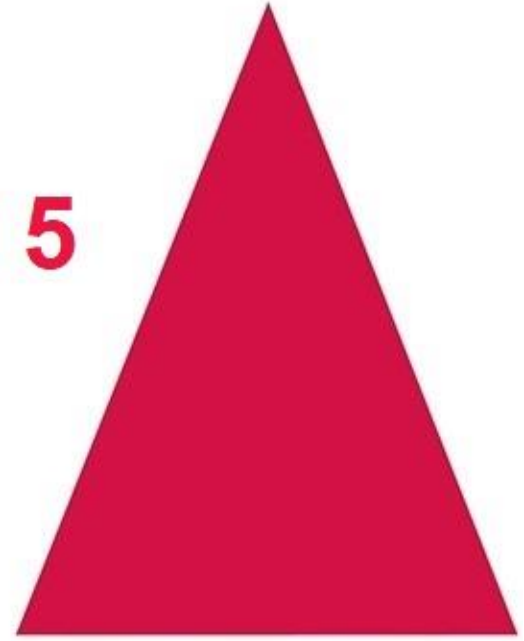
Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

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 örnekler 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 106 adet ünitenin tamamlanması halindeki değerine ulaşmak için Pazar Yaklaşımı ve ünitelerin mevcut durum değeri için Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Rapor içeriğinde 09.07.2020 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 106 adet ünitenin yakın çevresindeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.3.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri


PROJENİN ADI: MARMARA KULE			
Projenin Konumu	KARTAL/İSTANBUL		
Projenin Sahibi	GİZER-YASIN IŞIK İNŞAAT		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut-Ofis-Home Ofis		
Proje Başlangıç-Bitiş	2020-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m ²)	B.A.		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	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 (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
Ofis Katı	621	955	10.000.000
3+1	621	1000	13.500.000
<i>*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. Satılık emsaller ofis katı olarak pazarlanmaktadır.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	11.985,60		
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		




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(m ²)	11.674		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
Konut-Rezidans	253		
Dükkan-İş Yeri	-		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkani	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 (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
1+1	48	77	2.050.000
2+1	48	60	2.750.000
3+1	115	189	3.600.000
4+1	145	175	4.800.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	29.733,23		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Yeni sahiplerinin konforunu ön planda tutan Mesa Cade'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: OYAK DRAGOS			
Projenin Konumu	KARTAL/İSTANBUL		
Projenin Sahibi	OYAK		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut-Ofis-İşyeri		
Proje Başlangıç-Bitiş	2020-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m ²)	14.900		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
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 (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
1+1	51	82	
2+1	94	147	2.155.000
3+1	118	174	
4+1	157	226	
3+1(D)	187	278	
4+1(D)	311	471	
5+1(D)	237	343	
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	14.659,86		
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: 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 İmkani	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	850.000
2+1	62	92	1.250.000
3+1	121	197	3.250.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	14.998,90		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	BGS Nest Yaşam tarafından İstanbul Anadolu Yakası Maltepe'de hayata geçirilen Nest Dragos projesi 30 bin metrekare alan üzerinde. Nest Dragos Maltepe projesi toplamda 181 konuttan oluşuyor. Projede 71 ile 206 metrekare arasında değişen 2+1 ve 3+1 konut 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(m ²)	7.654		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
Konu-Rezidans	439		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkani	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 (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
1+1	36	48	650.000
2+1	80	95	870.000
3+1	90	115	999.000
4+2	182	244	1.690.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9578,19		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	. 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: 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(m ²)	28.072		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
Konu-Rezidans	999		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkani	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 (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
1+1	50	70	1.450.000
2+1	90	125	2.250.000
3+1	125	192	3.350.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	18.720,73		
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: 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(m ²)	5.253		
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	-		
Konu-Rezidans	163		
Dükkan-İş Yeri	0		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	-		
Sosyal Tesis İmkani	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 (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Fiyat (TL)
1+1	42	60	1.500.000
2+1	72	103	2.000.000
3+1	90	133	3.000.000
4+1	180	260	6.500.000
5+1	180	260	6.500.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	23.394,77		
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		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

5.3.2. Satılık Ofis Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(530) 265-5070
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Dap Yapı Royal projesinde 17.katta yer alan, 100 m ² beyan edilen deniz manzaralı ofis 1.500.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	100,00 m ²	İstenen Fiyat	1.500.000 TL	İstenen Birim Değer	15.000 TL
Tahmini Kullanım Alanı	80,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.450.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	18.125 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-15%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				25.012,50	
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 235-0332
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Ritim İstanbul projesinde 1.katta yer alan, 70 m ² beyan edilen ofis 1.200.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	70,00 m ²	İstenen Fiyat	1.200.000 TL	İstenen Birim Değer	17.143 TL
Tahmini Kullanım Alanı	50,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.150.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	23.000 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-15%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				26.450,00	
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 673-2000
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Ritim İstanbul projesinde 13.katta yer alan, 60 m ² beyan edilen ofis 1.100.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	60,00 m ²	İstenen Fiyat	1.100.000 TL	İstenen Birim Değer	18.333 TL
Tahmini Kullanım Alanı	40,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.050.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	26.250 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-5%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				27.562,50	
Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 155-1129
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Kuriş Kule projesinde 2.katta yer alan brüt 860 m ² beyan edilen ofis katı 15.000.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	860,00 m ²	İstenen Fiyat	15.000.000 TL	İstenen Birim Değer	17.442 TL
Tahmini Kullanım Alanı	750,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	11.500.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	15.333 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				18.553,33	
Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 235-0332
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, Bumerang Kartal projesinde 6.katta yer alan 150 m ² beyan edilen ofis 2.315.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	150,00 m ²	İstenen Fiyat	2.315.000 TL	İstenen Birim Değer	15.433 TL
Tahmini Kullanım Alanı	115,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	2.100.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	18.261 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				22.095,65	

Emsal 6					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 235-0332
Açıklama	Taşınmazlara yakın konumda, And Pastel projesinde 4.katta yer alan 2104 m ² beyan edilen ofis katı 18.000.000 TL bedelle satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	2104,00 m ²	İstenen Fiyat	18.000.000 TL	İstenen Birim Değer	8.555 TL
Tahmini Kullanım Alanı	1750,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	17.000.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	9.714 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-20%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				13.988,57	

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



5.3.3. Şerefiyelendirme Çalışması (09.07.2020 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 değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir. Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirilecek 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 değerlendirme 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 20.000 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	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	275.238.000	354.608.820	354.610.000	25.793

5.3.4. 106 Adet Ünitenin Mevcut Durum Değeri (09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre)

Değerlemesi yapılan 106 adet ünitenin yer aldığı parselde henüz kat irtifakı kurulmamış olduğundan arsa payları belirlenmemiştir. Bu nedenle Maliyet yaklaşımı kullanılamamış olup ünitelerin tamamlanıp bugün satılması halindeki toplam hasılat değer hesabından faydalanılmıştır. Ünitelerin tamamlanması için gereken maliyet belirlenerek yine ünitelerin toplam hasılat değerinden düşülmüş maliyetsiz şerefiyeli değer belirlenmiştir.

Pazar yaklaşımına göre 106 adet ünitenin toplam hasılat değeri 354.610.000,- TL olarak hesaplanmıştır.

Hesaplamalar sonucunda Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin 09.07.2020 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projesine göre **20.427,73 m²** inşaat alanı için; birim inşaat maliyeti **4.000,-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **81.710.920,-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.

	Alan (m ²)	Birim Maliyet(TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
ÜNİTELER ALANI	20.427,73	4.000,00	81.710.920
Toplam Üst Yapı Maliyeti	20.427,73		81.710.920

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		81.710.920
PROJE	5%	20.427,73	5.106.933
KAZI VE HAFRİYAT	6%	20.427,73	6.128.319
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	20.427,73	7.149.706
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	20.427,73	2.042.773
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	20.427,73	102.138.650

Ünitelerin %100 tamamlanması için gerekli toplam inşaat maliyeti **102.138.650,-TL** olarak hesaplanmıştır. Alt yapı maliyetleriyle birleşik toplam maliyetin m² birim inşaat maliyeti **5.000,-TL/m²**dir.

Değerlemesi yapılan 106 adet ünitenin Pazar Yaklaşımı sonucu belirlenen değer ünitelerin tamamlanması halindeki şerefiye değerini de içermektedir. Şerefiye değeri piyasadan net olarak öğrenilebilir bir yüzdeye sahip olmamakla birlikte değerlemeye konu olan herhangi bir taşınmaz için

farklılık göstermektedir. Kat irtifakı kurulmamış ve arsa payı belirlenmemiş ünitelerin şerefiye oranının %30 olacağı kabulü ile hesaplama yapılmış şerefiye değer tespiti aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Toplam Hasılat Değeri (TL)	354.610.000
106 Adet Ünitenin İnşaat Maliyeti (TL)	102.138.650
Maliyet Hariç Şerefiyeli Toplam Değer (TL)	252.471.350
Şerefiye Toplamı (TL)	58.262.619
106 Adet Ünitenin Mevcut Durum Değeri Toplamı (TL)	194.208.731

5.3.5. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşa aşamasında olması nedeni ile “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

5.3.6. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile 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 106 adet ünitenin kat irtifakının kurulması ve 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 106 adet ünitenin ve satış vaadi ve ek protokolda belirtilen 09.07.2020 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 106 adet ünitenin ve satış vaadi ve ek protokolda belirtilen 09.07.2020 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 değerlendirme yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan 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 ulaştırılan kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazların yer aldığı parselin “Konut+Ticari” 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 106 adet ünite ve satış vaadi ve ek protokol ile VAKIF GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünite için kat irtifakı

kurulmamış 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 İzlendi Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerleme 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 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 Satış Vadi Sözlüşmesi henüz yenilenmemiş farklı bir protokol düzenlenmemiştir. Rapor içeriğinde 09.07.2020 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerleme çalışması yapılmıştır. Satış vaadi sözlüşmesinin ve Ek Protokolün yenilenmesi önerilmektedir.

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 Sözlüşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünite için kat irtifakı kurulmamış tapu niteliği mevcutta "Arsa" olarak tescil edilmiştir. Ancak parsel üzerinde ruhsat alınmak ve yasal belgeler doğrultusunda proje geliştirildiği görölmüştür. 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 Sözlüşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme Satış Vaadi Sözlüşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünite 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 “Portföyelerine 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, inşaaata 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, inşaaata 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.

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 106 adet ünite ofis olarak projelendirilmesine istinaden değerlemesi yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 106 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 106 adet ünitenin 09.07.2020 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme konusu 106 adet ünitenin ;

09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV hariç Toplam Hasılat Değeri:

354.610.000,-TL (Üçyüzellidörtmilyonaltıyüzonbin TL)

09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV dahil Toplam Hasılat Değeri:

418.439.800,-TL(Dörtüyzonsekizmilyondörtüyzotuzdokuzbinsekizyüz TL)

09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin KDV hariç Mevcut Durum Değeri KDV hariç:

194.208.731,-TL (Yüzdoksandörtmilyonikiyüzsekizbinyediyüzotuzbir TL)

09.07.2020 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 106 adet ünitenin KDV hariç Mevcut Durum Değeri KDV dahil:

229.166.302,-TL (İkiyüzyirmidokuzmilyonyüzaltmışaltıbinüçyüziki TL) olarak belirlenmiştir.

Tarık OCAK

Harita Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:409769

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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

7.4. EKLER

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