



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

# İSTANBUL MALTEPE NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



19.12-443  
ARALIK, 2019



### GYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı gereği, tamamlanması durumundaki Pazar değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR NUMARASI</b>	19.12-443
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2018

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	16771/1	17.368,83	60/5897	Arsa
	16772/1	34.985,90	60/5898	Arsa
	16773/2	14.961,76	60/5902	Arsa
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.			
<b>İMAR DURUMU</b>	Bknz: 5.5 İmar Durum Bilgileri			

### DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

<b>Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺</b>	<b>1.136.631.000,00 ₺</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺</b>	<b>2.768.299.006,00 ₺</b>
<b>102 Adet Bağımsız Birimin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Toplam Değeri, ₺</b>	<b>261.188.775,21 ₺</b>

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>7</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 Uygunluk Beyanı .....	8
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ .....</b>	<b>9</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	17
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....</b>	<b>19</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	23
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER .....</b>	<b>25</b>
5.1 Bölge Analizi .....	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	28
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	30
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	31
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	32
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri .....	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....	40
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	40
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	40
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	41
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	41
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	43
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	43
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	43
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	43
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	43

<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>44</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	44
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	44
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	44
6.4 Emsal Araştırması .....	44
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	44
6.4.2 Satılık Konut Emsal Araştırması .....	45
6.4.3 Kiralık Konut Emsal Araştırması .....	47
6.4.4 Satılık Ofis Emsal Araştırması .....	48
6.4.5 Kiralık Ofis Emsal Araştırması .....	50
6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması .....	51
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Mevcut Durum Değer Takdiri.....	52
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	54
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri .....	54
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>57</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	57
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	57
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	58
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	58
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>60</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	60
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	60
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>60</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

30.12.2019

### **1.2 Rapor Numarası**

19.12-443

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan 102 adet bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı gereği, tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

27.12.2019

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2019 tarihinde imzalanan 2019/221 no.lu sözleşmedir.

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	17.09.2018	-	-
Rapor Numarası	18.09-01-230	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Şaban ULUCA Elif Özel GÖRÜCÜ	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	-	-
Projenin Mevcut Durum Değeri	908.736.532	-	-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	2.882.089.977	-	-
Bağımsız Birimlerin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Toplam Değeri	1.103.348.200	-	-
Bağımsız Birimlerin Tamamlanması Halinde Aylık Toplam Kira Bedeli	5.040.676,77	-	-

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Müşteri Unvanı:** Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan 102 adet bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı gereği, tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bağımsız bölüm listesi ve mimari proje Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir.



## 2.4 Uygunluk Beyanı

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

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



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

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

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

##### Değer Esasları

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

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

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
    - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.

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

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

### **Varsayılan Kullanım**

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

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

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

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

## 2. Pazar Kirası

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

## 3. Makul Değer

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

## 4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

## 5. Sinerji Değeri

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

## 6. Tasfiye Değeri

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

### Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

#### 1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

## 4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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



- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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



### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

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

### Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

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

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

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

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

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018, 2019 ve 2020 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

Kaynak:  
 IMF 2019 Ekim ayı Görünüm Raporu  
 OECD 2019 Kasım ayı Görünüm Raporu  
 Dünya Bankası 2019 Haziran ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına göre büyüme oranlarında düşüş beklenmektedir.

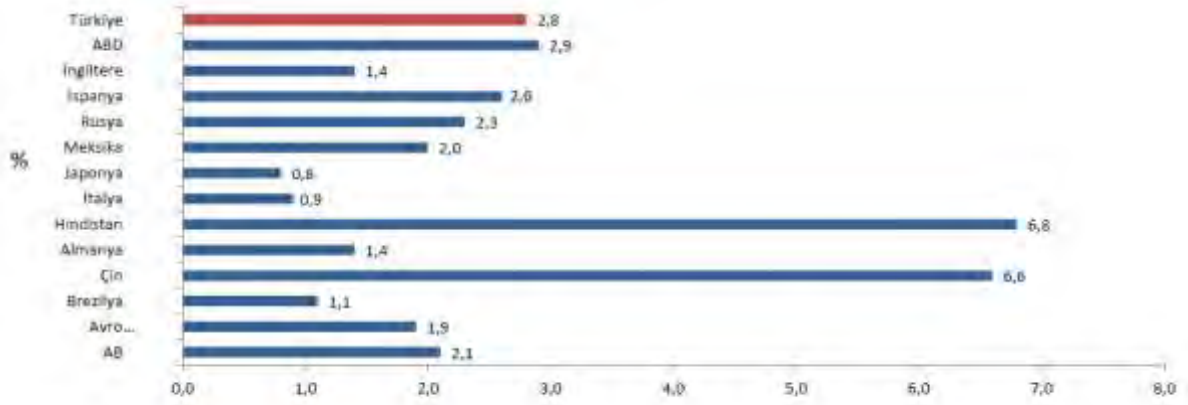
Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						
	Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,1	3,9	3,0	5,1	3,6
	2019	0,9	1,9	1,2	0,7	1,1
	2020	2,5	4,1	2,7	4,3	3,2
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	0,4	2,1	1,6	1,1	1,2
	2020	2,2	3,4	1,2	4,3	2,7

\*IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.  
 Kaynak: IMF (Ekim 2019), DTÖ (Ekim 2019)

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) tahminlerine göre, dünya ticaret hacmindeki büyüme hızının 2019 yılında yavaşlayarak %3'den %1,2 'ye ineceği, 2020 yılında ise %2,7 seviyesine çıkacağı öngörülmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,8'lik büyüme performansı sergilemiştir.



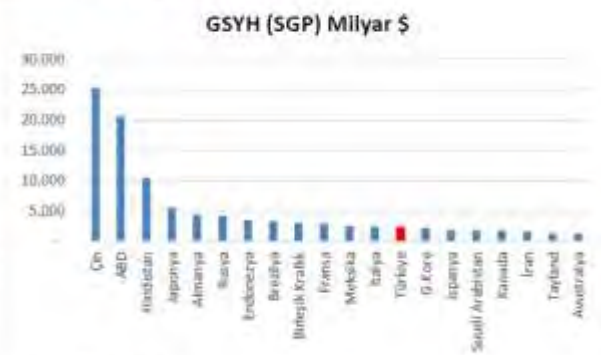
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.

### (Cari ve Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) Göre GSYH)



Kaynak: TÜİK, IMF



Kaynak: IMF



Türkiye ekonomisi 2019 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2018 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 kat artarak 3.581 dolardan 9.693 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2018'de kişi başı GSYH, 28.384 dolara yükselmiştir.



2019 Ağustos ayında işsizlik oranı % 14,0 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %14,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB(28)’de %6,2 (Ağustos), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Ağustos), Almanya’da %3,1 (Ağustos), Fransa’da %8,5 (Ağustos) ve İtalya’da %9,5 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

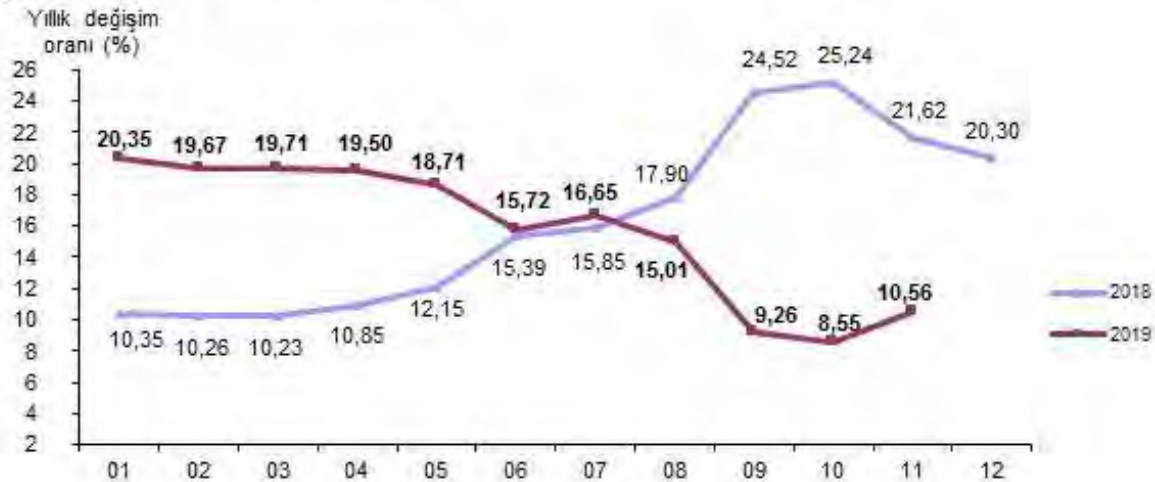
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63 bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış göstermiştir.

**Yurt içi üretici fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]**



TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşmiştir.

**Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]**



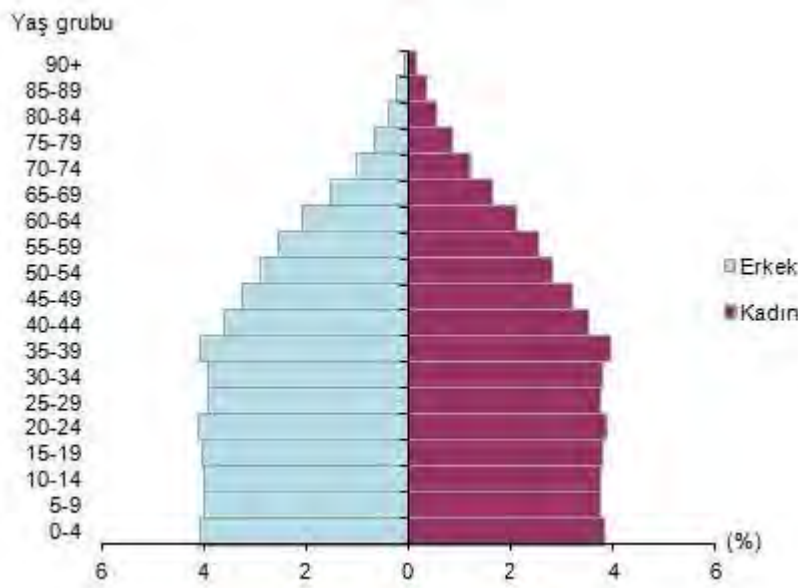


### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (41.139.980), %49,8'ini ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2018 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>	<b>82.003.882</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724
<b>Ankara</b>	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026	5.503.985
<b>İzmir</b>	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519
<b>Bursa</b>	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803	2.994.521
<b>Antalya</b>	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396	2.426.356

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**İstanbul:** 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



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

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsıtım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Maltepe İlçesi:** Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Doğuda ve kuzeyde Kartal, Batıda Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 50 km<sup>2</sup> lik yüzölçüme sahiptir.

Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru meyil ile (480)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 Kayışdağı'dır.

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

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

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

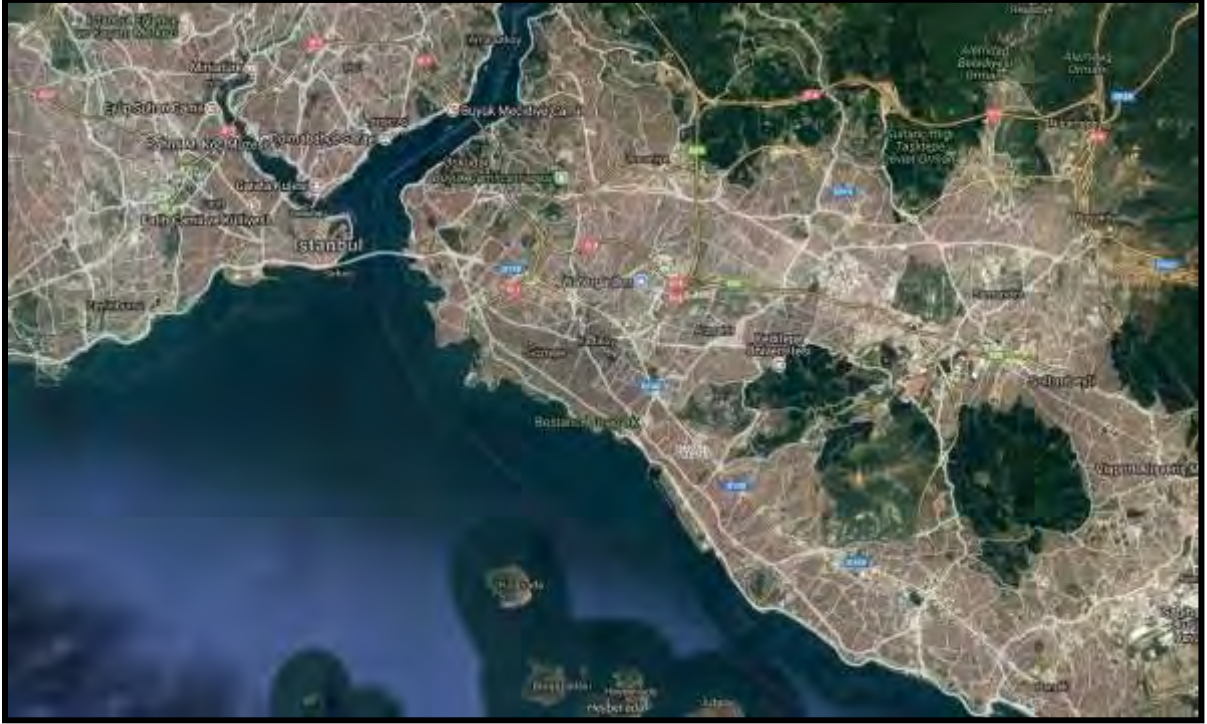




## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı proje İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parseller üzerindeki Nidapark Küçükyalı Projesidir. Proje yaklaşık 40,948559, 29,120792 koordinatlarında konumlandırılmıştır.

Taşınmazlar D-100 Karayolu üzerinde yer almaktadır. Ulaşım ve erişim imkanları rahat olan projenin yakın çevresinde Süreyyapaşa Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Küçükyalı AVM, Rönesans Projesi bulunmaktadır.



### Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

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







### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 09.12.2019 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır. Tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Taşınmazların tapu kayıtlarında müşterek olarak;

- 07.08.2018 tarih 18429 yevmiye numarası ile “3402 Sayılı Kanunun Ek 1inci maddesi uygulamasına tabidir.” beyanı bulunmaktadır.
- 14.03.2018 tarih 6217 yevmiye numarası ile “0,01 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine 99 yıllık kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmaktadır.

16771 ada 1 parsel ile 16772 ada 1 parselin tapu kayıtlarında müşterek olarak;

- 22.08.2016 tarih 21157 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmaktadır.
- 01.01.1900 tarih ile “İstanbul 4.İdare Mah. 201/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısına İstinaden İmar İptali Vardır.” beyanı bulunmaktadır.
- 05.03.2018 tarih 5261 yevmiye numarası ile “İstanbul 4.İdare Mah. 2017/1137 E-1949 K. Sayılı Yazısı” beyanı bulunmaktadır.

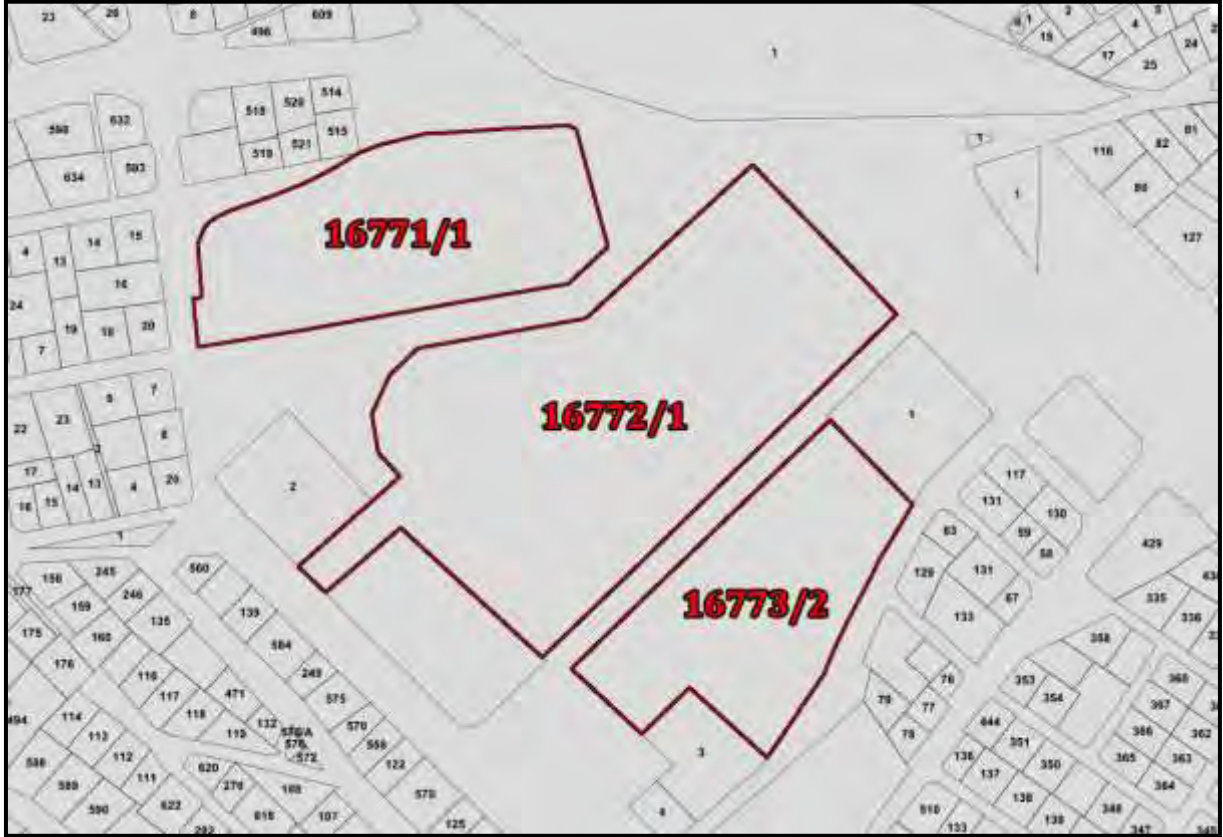
Ayrıca 16772 ada 1 parselin tapu kayıtlarında “H:137 parselden daimi mürur hakkı vardır.” itifak hakkı bulunmaktadır.

Taşınmazların tamamı 06.09.2019 tarih 22171 yevmiye numaralı 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

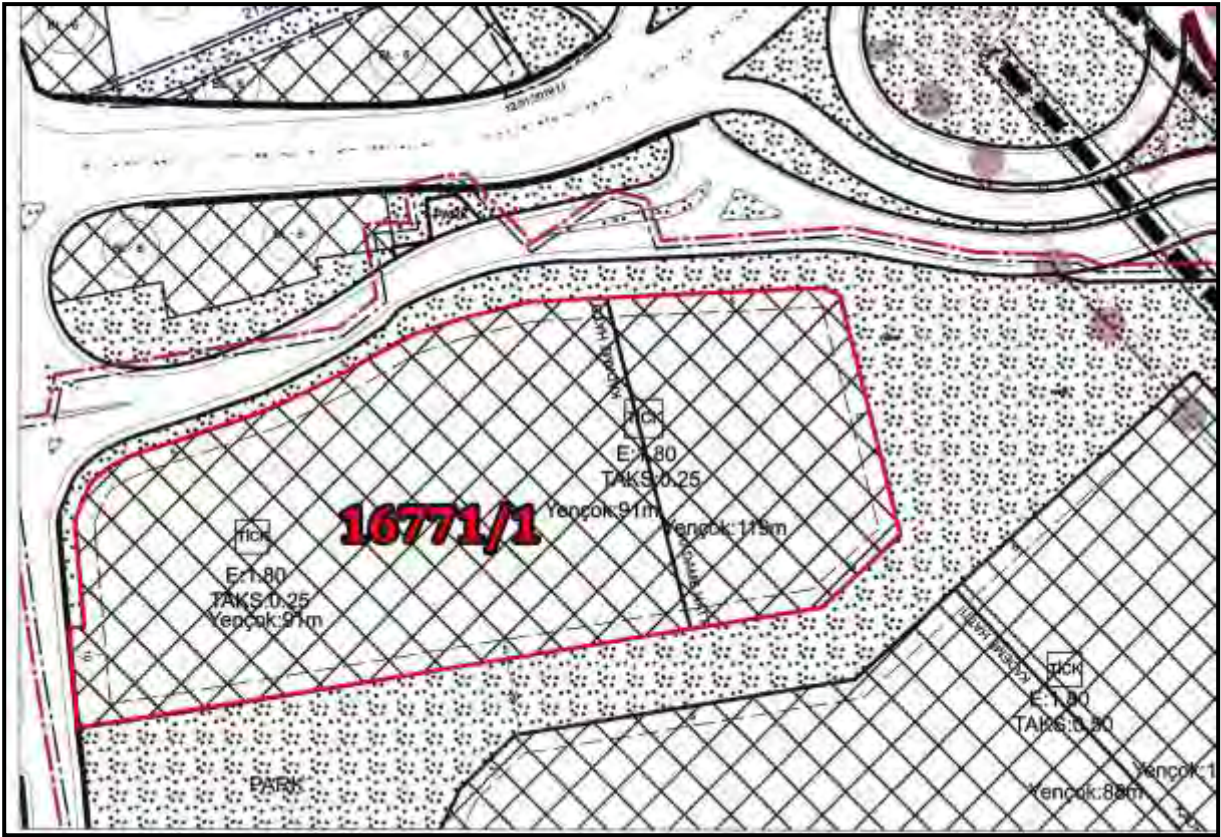
Rapora konu parseller, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi sınırları içindedir.

Ada/Parsel	Nitelik	Yüzölçüm, m <sup>2</sup>
16771/1	Arsa	17.368,83
16772/1	Arsa	34.985,90
16773/2	Arsa	14.961,76
<b>Toplam</b>		<b>67.316,49</b>

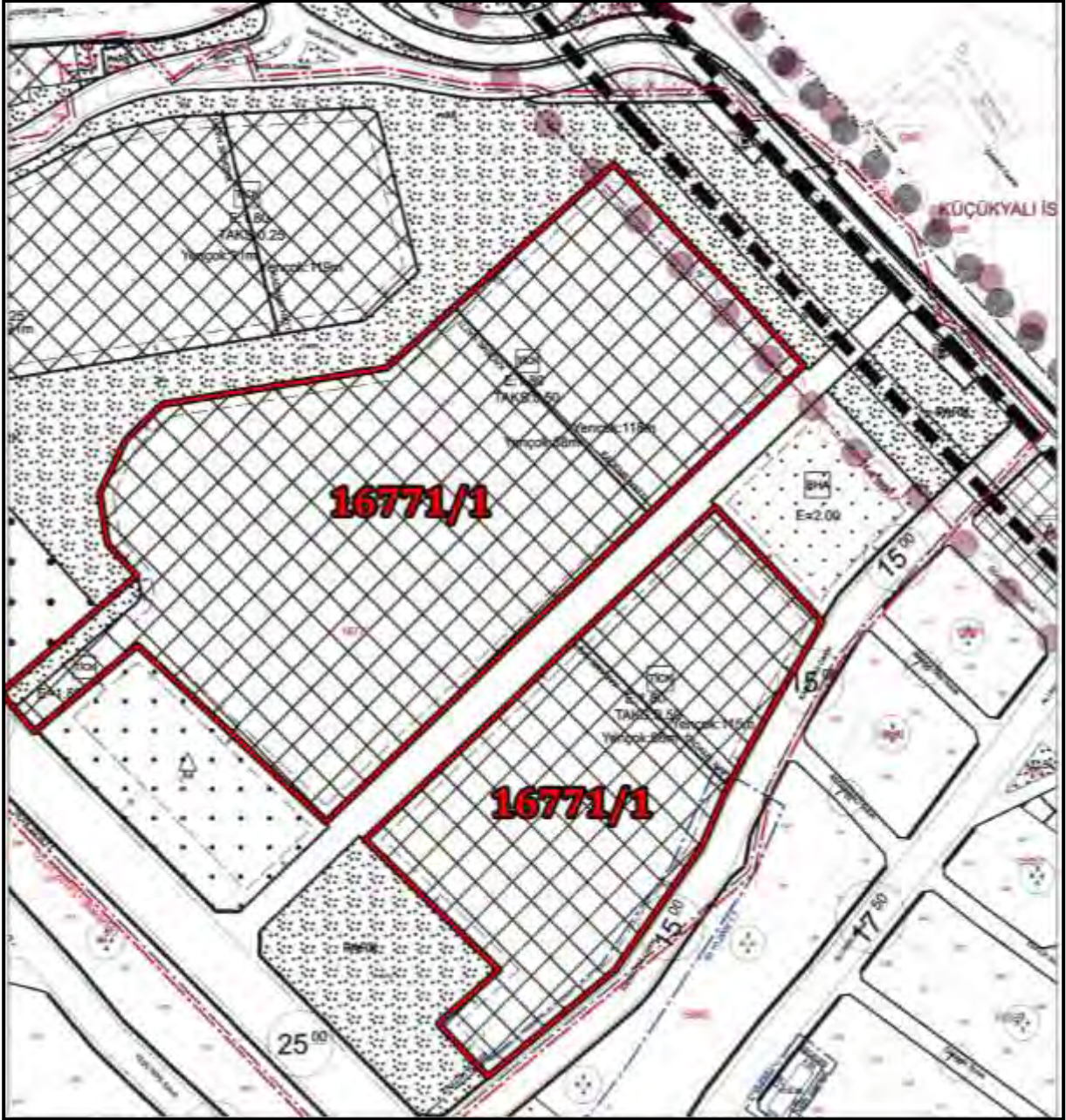


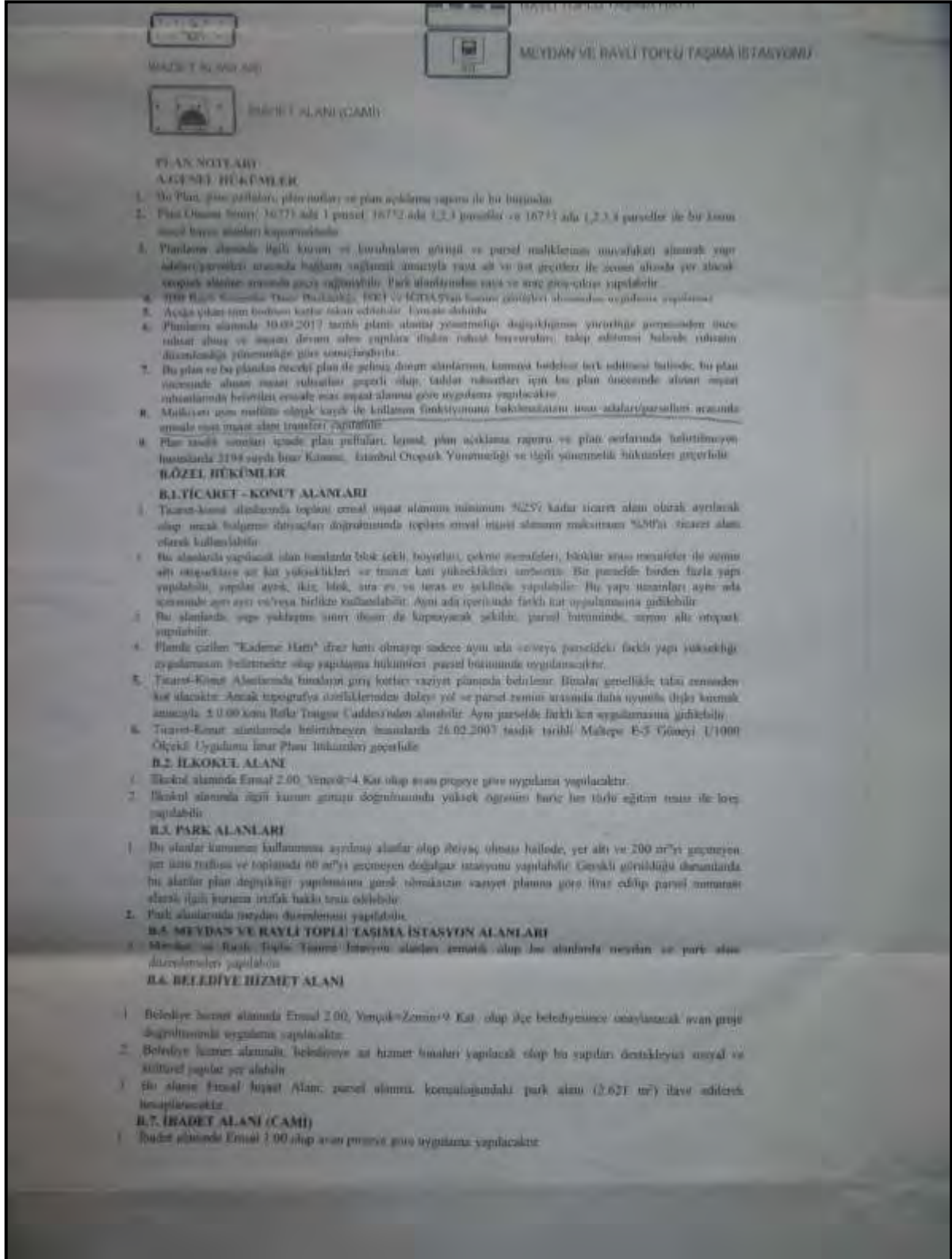
## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre, rapora konu taşınmazlar 26.02.2007 - 21.05.2008 - 30.10.2008 - 08.10.2010 - 16.06.2012 - 15.11.2013 - 13.09.2013 - 13.09.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18.04.2016 - 02.01.2018 tasdik tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parseli 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 1773 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 Değişikliği kapsamında H:kısmen 118 m kısmen 88 m, KAKS: 1,80 yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" lejantında kalmaktadırlar.











## 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu Nidapark Küçükalyalı Projesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel ve 16773 ada 2 parsel olmak üzere toplamda 3 adet parselde 20 adet bloktan oluşmaktadır. Maltepe Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde bloklara ait yapı ruhsat bilgileri ve yapı tatil tutanağına ilişkin bilgileri aşağıda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

### ➤ Ruhsat Bilgileri

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı
16671/1	A01	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	116	15.359,94	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.214,27	
					<b>Toplam</b>	<b>116</b>	<b>23.614,21</b>	
16671/1	A01	21.12.2018	2018/124026253	İsim Değişikliği	Mesken	116	15.359,94	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.214,27	
					<b>Toplam</b>	<b>116</b>	<b>23.614,21</b>	
16671/1	A01	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	116	15.442,17	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.344,95	
					<b>Toplam</b>	<b>116</b>	<b>23.787,12</b>	
16671/1	A02	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	94	11.972,53	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.848,30	
					<b>Toplam</b>	<b>94</b>	<b>18.860,83</b>	
16671/1	A02	21.12.2018	2018/128698693	İsim Değişikliği	Mesken	94	11.972,53	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.848,30	
					<b>Toplam</b>	<b>94</b>	<b>18.860,83</b>	
16671/1	A02	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	94	12.038,07	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.961,14	
					<b>Toplam</b>	<b>94</b>	<b>18.999,21</b>	
16671/1	A03	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	86	10.955,99	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.568,52	
					<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>17.564,51</b>	
16671/1	A03	21.12.2018	2018/104809918	İsim Değişikliği	Mesken	86	10.955,99	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.568,52	
					<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>17.564,51</b>	
16671/1	A03	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	86	11.021,53	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.681,36	
					<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>17.702,89</b>	
16671/1	A04	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	168	22.516,54	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.786,55	
					<b>Toplam</b>	<b>168</b>	<b>44.303,09</b>	
16671/1	A04	21.12.2018	2018/140038936	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	168	22.516,54	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.786,55	
					<b>Toplam</b>	<b>168</b>	<b>44.303,09</b>	





Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı
					<b>Toplam</b>	<b>62</b>	<b>12.549,69</b>	
16772/1	B05	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	207	12.434,13	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.934,99	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	5	200,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.428,16	
					<b>Toplam</b>	<b>212</b>	<b>24.997,28</b>	
16772/1	B05	21.12.2018	2018/138258876	İsim Değişikliği	Mesken	207	12.434,13	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.934,99	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	5	200,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.428,16	
					<b>Toplam</b>	<b>212</b>	<b>24.997,28</b>	
16772/1	B05	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	212	12.682,59	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.876,44	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.677,24	
					<b>Toplam</b>	<b>212</b>	<b>25.236,27</b>	
16772/1	B06	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.110,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.880,29	
					<b>Toplam</b>	<b>15</b>	<b>54.479,52</b>	
16772/1	B06	21.12.2018	2018/130478548	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.110,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.880,29	
					<b>Toplam</b>	<b>15</b>	<b>54.479,52</b>	
16772/1	B06	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.891,28	
					<b>Toplam</b>	<b>15</b>	<b>53.846,00</b>	
16772/1	B07	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					<b>Toplam</b>	<b>2</b>	<b>1.076,20</b>	
16772/1	B07	21.12.2018	2018/123524282	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					<b>Toplam</b>	<b>2</b>	<b>1.076,20</b>	
16772/1	B07	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					<b>Toplam</b>	<b>2</b>	<b>1.076,20</b>	
16772/1	B08	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	6	550,05	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		720,29	
					<b>Toplam</b>	<b>6</b>	<b>1.270,34</b>	
16772/1	B08	21.12.2018	2018/10517158	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	6	550,05	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		720,29	
					<b>Toplam</b>	<b>6</b>	<b>1.270,34</b>	
16772/1	B08	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	6	550,05	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		720,29	
					<b>Toplam</b>	<b>6</b>	<b>1.270,34</b>	
16772/1	B09	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		64.378,86	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.645,30	
					<b>Toplam</b>	<b>16</b>	<b>72.346,60</b>	
16772/1	B09	21.12.2018	2018/137853990	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	IIIB

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı
					Ortak Alan(Garaj)		64.378,86	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.645,30	
					<b>Toplam</b>	<b>16</b>	<b>72.346,60</b>	
16772/1	B09	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		36.748,55	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.605,99	
					<b>Toplam</b>	<b>16</b>	<b>44.676,98</b>	
16772/1	B10	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	237	31.522,37	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.620,71	
					<b>Toplam</b>	<b>237</b>	<b>66.143,08</b>	
16772/1	B10	21.12.2018	2018/117197533	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	237	31.522,37	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.620,71	
					<b>Toplam</b>	<b>237</b>	<b>66.143,08</b>	
16772/1	B10	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	189	26.748,34	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		24.824,92	
					<b>Toplam</b>	<b>189</b>	<b>51.573,26</b>	
16772/1	B11	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	237	31.978,93	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					<b>Toplam</b>	<b>237</b>	<b>66.576,36</b>	
16772/1	B11	21.12.2018	2018/127105856	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	237	31.978,93	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					<b>Toplam</b>	<b>237</b>	<b>66.576,36</b>	
16772/1	B11	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	194	27.101,09	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					<b>Toplam</b>	<b>194</b>	<b>61.698,52</b>	
16773/2	C01	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Mesken	129	8.346,15	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	4	160,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.954,04	
					<b>Toplam</b>	<b>133</b>	<b>17.941,13</b>	
16773/2	C01	21.12.2018	2018/116759721	İsim Değişikliği	Mesken	129	8.346,15	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	4	160,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.954,04	
					<b>Toplam</b>	<b>133</b>	<b>17.941,13</b>	
16773/2	C01	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Mesken	129	8.361,99	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.834,60	
					<b>Toplam</b>	<b>133</b>	<b>18.677,53</b>	
16773/2	C02	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Mesken	200	12.985,14	VA
					Ofis ve İşyeri	7	771,09	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		11.035,41	
					<b>Toplam</b>	<b>207</b>	<b>24.791,64</b>	
16773/2	C02	21.12.2018	2018/132165648	İsim Değişikliği	Mesken	200	12.985,14	VA
					Ofis ve İşyeri	7	771,09	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		11.035,41	
					<b>Toplam</b>	<b>207</b>	<b>24.791,64</b>	
16773/2	C02	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Mesken	200	13.000,98	VA
					Ofis ve İşyeri	7	771,09	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.126,80	

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı
					<b>Toplam</b>	<b>207</b>	<b>25.898,87</b>	
16773/2	C03	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	160	21.365,92	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		22.655,10	
					<b>Toplam</b>	<b>160</b>	<b>44.021,02</b>	
16773/2	C03	21.12.2018	2018/120223193	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	160	21.365,92	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		22.655,10	
					<b>Toplam</b>	<b>160</b>	<b>44.021,02</b>	
16773/2	C03	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ofis ve İşyeri	168	22.166,31	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.096,87	
					<b>Toplam</b>	<b>168</b>	<b>43.263,18</b>	
16773/2	C04	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	5	2.280,63	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.818,07	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.329,05	
					<b>Toplam</b>	<b>5</b>	<b>55.427,75</b>	
16773/2	C04	21.12.2018	2018/149477085	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	5	2.280,63	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.818,07	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.329,05	
					<b>Toplam</b>	<b>5</b>	<b>55.427,75</b>	
16773/2	C04	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ofis ve İşyeri	5	2.277,63	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		44.707,91	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.348,76	
					<b>Toplam</b>	<b>5</b>	<b>48.334,30</b>	
16773/2	C05	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					<b>Toplam</b>	<b>2</b>	<b>1.076,20</b>	
16773/2	C05	21.12.2018	2018/149477085	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					<b>Toplam</b>	<b>2</b>	<b>1.076,20</b>	
16773/2	C05	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					<b>Toplam</b>	<b>2</b>	<b>1.076,20</b>	

### ➤ Ruhsat Bilgileri

11.10.2018 tarih 132/21 sayılı Yapı Tatil Tutanağına göre 16772 ada 1 parsel ile ilgili 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.

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Projenin yapı denetim uygulamaları Burhaniye Mah. Eski Kısıklı Cad. No:39 İç Kapı No:4 Üsküdar/İSTANBUL adresli Dost Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmaktadır.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1, 16773 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nde;

- Toplam 22 blokta 2025 adet bağımsız birim bulunmaktadır.
- 2025 adet bağımsız birimin 1160 adedi mesken, 769 adedi ofis, 96 adedi dükkan niteliklidir.
- Projede henüz kat irtifakı kurulmamıştır.
- Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilen çarşaf listelere göre toplam satılabilir alan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuş olup toplam 305.906,72 m<sup>2</sup> dir.

Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>	135.004,68
Satılabilir Ofis Alanı, m <sup>2</sup>	151.015,91
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	19.886,13

- Projenin toplam inşaat alanı 649.522,60 m<sup>2</sup> dir.
- İnşaat seviyesi %34,41'dir.

Değerlemeye konu bağımsız birimler 16771 ada 1 parsel üzerinde B10 ve B11 numaralı bloklarda konumlu 447 adet toplam 87.946,65 m<sup>2</sup> satılabilir alanlı ofis nitelikli taşınmazlardır. B10 Blokta 1. Bodrum-zemin ve 38 normal katta 225 adet birimin toplam satılabilir alanı 44.043,60 m<sup>2</sup> dir. B11 blokta zemin ve 38 normal katta 222 adet birimin toplam satılabilir alanı 43.903,05 m<sup>2</sup> dir. 1. Ve 20. Normal katlar tesisat katı olup bağımsız birim bulunmamaktadır.

Taşınmazlara ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

## 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasında olduğundan, mevcut durum ile yasal durum karşılaştırması yapılamamıştır. Değerleme, bağımsız birimlerin tamamlanması halinde ve mimari projeleri ile uyumlu oldukları kabulü ile gerçekleştirilmiştir. Projenin değişmesi durumunda sonuç değerlerde değişecektir.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Projenin D-100 Karayoluna cepheli olması reklam kabiliyeti ve ulaşım alternatiflerinin çeşitliliğini sağlamaktadır.

### Olumsuz Özellikler

- Parseller üzerinde mahkeme kararları bulunması, plan ile ilgili belirsizlikler.
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,

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

06.09.2019 tarih 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/A Maddesi gereğince kadastro haritaları tekrar düzenlenmiş ve rapora konu taşınmazların mahalle adı Küçükalyalı Mahallesi iken Çınar Mahallesi olarak değiştirilerek tescil edilmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerinde meydana gelen değişimler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Yeni Yüzölçüm, m <sup>2</sup>	Eski Yüzölçüm, m <sup>2</sup>
16771/1	17.368,83	17.368,73
16773/2	14.961,76	14.961,70
16772/1	34.985,90	34.986,62
<b>Toplam</b>	<b>67.316,49</b>	<b>67.317,05</b>

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel, 26.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli E-5 Güneyi Uygulama İmar Planında İdari Tesis Alanı (Karayolları Tesis Alanı) iken, 18.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayı ile İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükalyalı ve Başbüyük Mahalleleri, 1396 ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 adalar Muhtelif Parseller ile Tescil Dışı Alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında E:1.80 yapılaşma koşulunda Konut + Ticaret alanına alınmıştır. Söz konusu 18.04.2016 tasdik tarihli imar planı İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından 2017/1137 Esas, 2017/1949 Karar numarası ile iptal edilmiştir.



İmar planlarına ilişkin inceleme aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Plan Tasdik Tarihi	Plan Ölçeği	Plan Adı	Fonksiyonu
26.02.2007	1/1000	E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı	İdari Tesis Alanı (Karayolları Tesis Alanı)
18.04.2016	1/5000	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri, 1396 ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 adalar Muhtelif Parseller ile Tescil Dışı Alanlara ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği	Konut + Ticaret
18.04.2016	1/1000	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri, 1396 ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 adalar Muhtelif Parseller ile Tescil Dışı Alanlara ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	Konut + Ticaret Emsal:1,80
2.01.2018	1/5000	İstanbul İli Maltepe İlçesi Çınar Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği	Konut + Ticaret
2.01.2018	1/1000	İstanbul İli Maltepe İlçesi Çınar Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	Konut + Ticaret Emsal:1,80 Kısmen:118 m Kısmen :88 m.

Mevcutta yürürlükte olan 02.01.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli Maltepe İlçesi Çınar Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali istemiyle T.C. İstanbul 12. İdare Mahkemesinde 02.07.2018 tarih 2018/157 dosya numarası ve 02.07.2018 tarih 2018/586 Esas numaralı 2018/158 dosya numaralı davalar ile T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesinde 25.05.2018 tarih 2018/1075 esas numaralı davaların bulunduğu bilgisi şifahen alınmıştır.

T.C. İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 08.01.2019 tarihli 2017/830 Esas, 2019/32 numaralı kararına göre 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptalinin geriye dönük hüküm doğuracağı göz önünde bulundurularak söz konusu imar planlarına istinaden düzenlenen 29.12.2016 tarih 2016/12-12 yapı ruhsatının hukuka aykırı olarak verildiği sonucuna ulaşılmış olup oybirliği ile iptal edilmesine karar verilmiştir.

T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin 16.04.2019 tarih 2019/696 Esas numaralı kararı ile T.C. İstanbul 9. İdare Mahkemesi 08.01.2019 tarihli 2017/830 Esas, 2019/32 numaralı kararının durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 18.10.2019 tarih E.1118326 sayılı yazıda 27.12.2018 tarih 2018/5-36 sayılı tadilat ruhsatının mahkeme kararıyla iptal edilen plana göre verilmediği 02.01.2018 tasdik tarihli meri tadilat imar planına göre verildiği belirtilmiştir.

Maltepe Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü tarafından 24.10.2019 tarih E.1121405 sayılı yazıda söz konusu 27.12.2018 tarih 2018/5-36 sayılı tadilat ruhsatının iptaline ilişkin müdürlüğe tebliği edilmiş herhangi bir mahkeme kararı olmadığı belirtilmiştir.

### **5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin dosya incelemesi Maltepe Belediyesi'nde yapılamamıştır.

### **5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu parseller üzerinde imar planı doğrultusunda içinde ticari kullanımlarında yer aldığı konut projesi geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanımın olduğu düşünülmektedir.

### **5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu proje henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda, projede kapsamındaki 16771 ada 1 parselde yer alan toplam 447 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki ekspertiz değerlerinin tespiti yapılmıştır.

### **5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

### **5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

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

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup müşteri talebi doğrultusunda 447 adet taşınmazın tamamlanması halindeki değer tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

### 6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Tahincioğlu Gayrimenkul İnşaat ve Turizm A.Ş.-Tahincioğlu Küçükyalı İnşaat ve Turizm A.Ş.-Kızken İnşaat Taahhüt ve Turizm A.Ş. 02.09.2016 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 3.635.715.000,00,- TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 1.527.000.300,00,- TL+KDV ve % 42,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmış ve sözleşme imzalanmıştır.

### 6.4 Emsal Araştırması

#### 6.4.1 Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Saki İnşaat Gayrimenkul (0530 735 56 36) ile yapılan görüşmede Zümrütevler Mahallesi 16346 ada 2 parsel numarasıyla kayıtlı 403,35 m<sup>2</sup> yüzölçümlü KAKS:1,50, TAKS:0,20 - 0,40, ayırık nizam yapılaşma koşullarında konut alanı imarlı parselin 2.750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.817,90 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Melek Gayrimenkul Kozyatağı (0532 218 30 53) ile yapılan görüşmede rapora konu parselde yakın konumlu 1.662,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen KAKS:1,50, TAKS:0,20 - 0,40, ayırık nizam yapılaşma koşullarında ticaret + konut alanı imarlı 3 adet parselin 17.250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(10.379,06 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Mert İnşaat (0532 709 08 15) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 1.062 m<sup>2</sup> alanlı, KAKS: 1,50 yapılaşma şartlarında konut + ticaret imarlı taşınmazın 8.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.532,96 ₺/m<sup>2</sup>)**

### 6.4.2 Satılık Konut Emsal Araştırması

**Nuvo Dragos Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Blok Daire Tipi	Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
A/1+1	82,00	660.000,00	864.000,00	8.048,78	10.536,59
A/2+1	154,00	1.250.000,00	1.550.000,00	8.116,88	10.064,94
A/2+1	103,00	810.000,00	940.000,00	7.864,08	9.126,21
A/2+1	125,00	1.100.000,00	1.320.000,00	8.800,00	10.560,00
A/2+1	127,00	1.200.000,00	1.390.000,00	9.448,82	10.944,88
A/3+1	219,00	1.800.000,00	2.310.000,00	8.219,18	10.547,95
B/1+1	70,00	525.000,00	735.000,00	7.500,00	10.500,00
B/2+1	106,00	780.000,00	880.000,00	7.358,49	8.301,89
B/2+1	112,00	840.000,00	890.000,00	7.500,00	7.946,43
B/2+1	124,00	900.000,00	1.050.000,00	7.258,06	8.467,74
B/3+1	156,00	1.100.000,00	1.300.000,00	7.051,28	8.333,33
C/1+1	70,00	535.000,00	660.000,00	7.642,86	9.428,57
C/2+1	106,00	760.000,00	820.000,00	7.169,81	7.735,85
C/2+1	112,00	840.000,00	915.000,00	7.500,00	8.169,64
C/2+1	112,00	840.000,00	915.000,00	7.500,00	8.169,64
C/3+1	170,00	1.200.000,00	1.650.000,00	7.058,82	9.705,88
Peşin Ödemelerde % 10 indirim bulunmaktadır.					
%1 KDV Hariç					

**Nest Dragos Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	44,00	57,00	325.000,00	495.000,00	7.386,36	8.684,21
2+1	71,00	115,00	670.000,00	915.000,00	7.956,52	9.436,62
3+1	148,00	150,00	1.090.000,00	1.312.500,00	7.364,86	8.750,00
3+1 Dupleks	197,00	206,00	1.785.000,00		9.060,91	
Peşin Ödemelerde % 15 indirim bulunmaktadır.						
%1 KDV Hariç						

**Başyapıt Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	85,00		552.500,00	637.500,00		
2+1	165,00		1.072.500,00	1.237.500,00	6.500,00	7.500,00
3+1	195,00		1.267.500,00	1.462.500,00		
Peşin Ödemelerde % 10 indirim bulunmaktadır.						
KDV, %1 (Dahil)						

**Maltepe Piazza Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	60,00		650.000,00		10.833,33	
1+1	60,00		750.000,00		12.500,00	
2+1	100,00		950.000,00		9.500,00	
2+1	125,00		1.500.000,00		12.000,00	
Peşin Ödemelerde % 20 indirim bulunmaktadır.						
KDV Dahil						

**Nidapark Küçükyalı Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil, %1) aşağıdaki gibidir. (Peşin ödemelerde %23 indirim bulunmaktadır.)

Nidapark Küçükyalı-Kınalı						
Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
2+1	107,70	134,20	1.219.000,00	1.655.000,00	11.318,48	12.332,34
3+1	158,80	178,00	1.857.000,00	2.235.000,00	11.693,95	12.556,18
Nidapark Küçükyalı-Sedef						
Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	63,10	78,00	710.000,00	995.000,00	11.251,98	12.756,41
2+1	89,95	91,30	1.077.000,00	1.104.000,00	11.973,32	12.092,00
Nidapark Küçükyalı-Burgaz						
Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
2+1	106,80	134,50	1.207.000,00	1.700.000,00	11.301,50	12.639,41
3+1	159,26	182,27	1.938.000,00	2.284.000,00	12.168,78	12.530,86
Nidapark Küçükyalı-Heybeli						
Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	59,90	72,90	765.000,00	971.000,00	12.771,29	13.319,62
2+1	140,50		1.798.000,00	1.807.000,00	12.797,15	12.861,21

Çevredeki projelerde bulunan satılık olan dairelerin fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Tip	Kat	Yön	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/ m <sup>2</sup>	İlgilisi
Daire Kartal	1+1	6	Şehir	54,00	315.000,00	5.833,33	Sahibi 0533 210 97 48
Daire Kartal	1+1	10	E-5	61,00	295.000,00	4.836,07	Remax Pusula 0532 407 84 35
Daire Kartal	1+1	9	Deniz	84,00	495.000,00	5.892,86	Gündüz Aydın Emlak 0532 421 29 01
Daire Kartal	1+1	7	Şehir	61,00	308.000,00	5.049,18	Sahibi 0505 169 60 60



Proje	Tip	Kat	Yön	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Daire Kartal	2+1	17	Deniz	110,00	510.000,00	4.636,36	ID Danışmanlık 0530 111 80 16
Daire Kartal	2+1	4	Şehir	107,00	654.000,00	6.112,15	Royal Gayrimenkul 0530 684 71 32
Helis More	1+0	25	Deniz	56,00	345.000,00	6.160,71	Sahibi 0553 545 51 33
Helis More	1+0	27	Deniz	56,00	280.000,00	5.000,00	Remax Tan 0532 206 73 71
Helis More	1+1	15	Şehir	71,00	710.000,00	10.000,00	Projebeyaz 0543 609 92 91
Helis More	1+1	23	Şehir	56,00	249.000,00	4.446,43	Sahibi 0533 524 47 47
Manzara Adalar	1+1	19	Deniz	98,00	580.000,00	5.918,37	Terzioğlu Emlak 0532 332 61 26
Manzara Adalar	1+1	27	K.Deniz	98,00	520.000,00	5.306,12	Coldwell Banker Cadde 0505 036 42 35
Manzara Adalar	1+1	15	Şehir	62,00	400.000,00	6.451,61	Remax Mars 0533 498 87 73
Manzara Adalar	1+1	19	Şehir	98,00	600.000,00	6.122,45	Red İntest 0546 742 21 12
Manzara Adalar	2+1	19	Deniz	136,00	820.000,00	6.029,41	Red İntest 0546 742 21 12
Manzara Adalar	2+1	Bahçe	Proje	208,00	1.150.000,00	5.528,85	Remax Cadde 0532 609 98 85
Manzara Adalar	2+1	30+	Deniz	166,00	1.140.000,00	6.867,47	88 Estate 0534 302 88 83
Manzara Adalar	3+1	17	Deniz	218,00	1.550.000,00	7.110,09	Sahibi 0530 177 06 89
Manzara Adalar	3+1	3	Proje	150,00	1.150.000,00	7.666,67	Mülk Yapı 0553 333 33 85

### 6.4.3 Kiralık Konut Emsal Araştırması

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan dairelerin kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Tip	Alan	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Nuvo Dragos	A/1+1	82,00	1.850,00	22,56	Satış Ofisi 0216 370 89 89
Nuvo Dragos	A/2+1	154,00	3.200,00	20,78	
Nuvo Dragos	A/2+1	103,00	2.450,00	23,79	
Nuvo Dragos	B/1+1	70,00	1.850,00	26,43	
Nuvo Dragos	B/2+1	112,00	2.250,00	20,09	
Nuvo Dragos	B/3+1	156,00	2.900,00	18,59	
Nuvo Dragos	C/2+1	106,00	2.200,00	20,75	
Nuvo Dragos	C/3+1	170,00	3.200,00	18,82	

Proje	Tip	Alan	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Ritim İstanbul	1+1	67,00	1.650,00	24,63	Koz Gayrimenkul 0541 270 6124
Ritim İstanbul	1+1	62,00	1.500,00	24,19	Remax Red 0216 373 97 97
Ritim İstanbul	2+1	111,00	2.300,00	20,72	Egemen Gayrimenkul 0216 488 13 19
Ritim İstanbul	2+1	102,00	2.500,00	24,51	KW Kent 0216 641 41 84
Deluxia Dragos	2+1	113	2.600,00	23,01	3K Proje 0532 317 10 82
Çukurova Balkon	1+1	64,00	1.500,00	23,44	Çukurova Gayrimenkul 0530 171 87 72
Çukurova Balkon	2+1	127,00	2.550,00	20,08	Çukurova Gayrimenkul 0530 171 87 72
Çukurova Balkon	8+1	390,00	7.950,00	20,38	Çukurova Gayrimenkul 0530 171 87 72
Manzara Adalar	1+1	88,00	1.650,00	18,75	Coldwell Banker Cadde 0505 036 42 35
Manzara Adalar	1+1	95,00	1.500,00	15,79	Coldwell Banker Cadde 0505 036 42 35
Manzara Adalar	2+1	200,00	3.450,00	17,25	KW Platin 0532 570 40 09
Manzara Adalar	2+1	130,00	2.550,00	19,62	KW Platin 0532 570 40 09
Manzara Adalar	2+1	166,00	3.450,00	20,78	KW Platin 0532 570 40 09
Manzara Adalar	3+1	213,00	3.600,00	16,90	KW Platin 0532 570 40 09
Sky Blue	1+1	75,00	1.400,00	18,67	İstanbul Yatırım 0505 499 97 37

#### 6.4.4 Satılık Ofis Emsal Araştırması

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan Nidapark Küçükyalı Projesinde 2018 yılı içerisinde gerçekleşen satış rakamları aşağıdaki gibidir.

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Satışa Esas Brüt m <sup>2</sup> Alanı	Genel Brüt m <sup>2</sup> Alanı	Satış Tarihi	Satış Değeri(KDV Hariç)	Satış Birim Değeri(KDV Hariç)
A4	123	OFİS	23.KAT	GD-GB	192.79	192.79	22.03.2018	2.235.593.22	11,596.00
A4	124	OFİS	23.KAT	GB	197.94	197.94	22.03.2018	2.122.033.89	10,720.59
A4	125	OFİS	23.KAT	GB-KB	192.79	192.79	22.03.2018	2.169.491.52	11,253.13
A4	69	OFİS	13.KAT	GD-GB	190.63	190.63	16.08.2018	2.076.271.29	10,891.63

**Nidapark Küçükyalı Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan ofislerin satış fiyatları (KDV Dahil, %8) aşağıdaki gibidir. (Peşin ödemelerde %23 indirim bulunmaktadır.)

	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
Ofis	208,10	237,60	2.797.932,00	3.439.525,00	13.445,13	14.476,12
Yarım Kat Ofis	465,40	629,70	5.834.746,00	10.088.847,00	12.537,06	16.021,67
Tam Kat Ofis	932,90	1.259,40	11.960.542,00	19.861.932,00	12.820,82	15.770,95

Rapora konu projenin yakın çevresinde satılık durumda olan 2. el ofis fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje	Tip	Kat	Manzara	Satış Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Adam Kule	1+0	2		63,00	415.000,00	6.587,30	DTG Gayrimenkul 0533 667 46 57
Adam Kule	1+1	8		68,00	455.000,00	6.691,18	Garanti Gayrimenkul 0531 799 35 42
Adam Kule	1+0	3	Proje	50,00	390.000,00	7.800,00	Elif Gayrimenkul 0554 161 10 61
Adam Kule	1+1	3	Şehir	67,00	510.000,00	7.611,94	Edonia Garden 0532 295 48 35
Adam Kule	1+1	3	Şehir	90,00	710.000,00	7.888,89	Edonia Garden 0532 295 48 35
Dragos Center	1+0	1	Tren Yolu	79,00	490.000,00	6.202,53	Kesepara-Bay İnşaat 0533 913 50 15
Dragos Center	1+0	1	Tren Yolu	61,00	380.000,00	6.229,51	Kesepara-Bay İnşaat 0533 913 50 15
Dragos Center	1+0	3	Tren Yolu	43,00	241.000,00	5.604,65	Kesepara-Bay İnşaat 0533 913 50 15
Dragos Center	1+0	1	Tren Yolu	96,00	625.000,00	6.510,42	Kesepara-Bay İnşaat 0533 913 50 15
Kuriş Kule	1+0	5	Şehir	108,00	800.000,00	7.407,41	Sahibi 0532 615 72 33
Kuriş Kule	1+0	4	Şehir	180,00	1.650.000,00	9.166,67	Safir Gayrimenkul 0507 258 55 05
Kuriş Kule	2+1	6	Şehir	245,00	2.500.000,00	10.204,08	Nermin Kaya 0532 507 96 69
Ofis İstanbul	1+1	4	Bağdat Caddesi	289,00	1.750.000,00	6.055,36	Remax Dora 0532 313 46 05
Ofis İstanbul	1+1	4	Bağdat Caddesi	218,00	1.290.000,00	5.917,43	Remax Dora 0532 313 46 05
Ofis İstanbul	4+1	2	Bağdat Caddesi	162,00	1.015.000,00	6.265,43	Remax Dora 0532 313 46 05
Ofisim İstanbul	2+1	4	Şehir	160,00	1.650.000,00	10.312,50	Nermin Kaya 0532 507 96 69

### 6.4.5 Kiralık Ofis Emsal Araştırması

Proje	Tip	Kat	Manzara	Alanı, m <sup>2</sup>	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
DAP Adam Kule	1+0	7	Şehir	48,00	900,00	18,75	Prohome Gayrimenkul 0533 075 06 06
DAP Adam Kule	1+0	2	Proje	45,00	1.000,00	22,22	Remax İkon 0506 722 59 92
DAP Vazo Kule	1+0	5	Şehir	47,00	900,00	19,15	Orjin Emlak 0536 498 51 24
DAP Vazo Kule	1+0	2	Proje	35,00	900,00	25,71	Negs İnternational 0545 594 49 59
DAP Vazo Kule	1+0	3	Proje	50,00	850,00	17,00	Elif Gayrimenkul 0554 161 10 61
Kuriş Kule	1+0	3	Şehir	85,00	2.000,00	23,53	Suite Emlak 0533 761 32 22
Kuriş Kule	1+0	3	Şehir	95,00	2.500,00	26,32	Suite Emlak 0533 761 32 22
Kuriş Kule	2+1	2	Şehir	160,00	3.900,00	24,38	Suite Emlak 0533 761 32 22
Kuriş Kule	3+1	8	Şehir	240,00	6.750,00	28,13	Suite Emlak 0533 761 32 22
Kuriş Kule	Tam Kat	7	Deniz	860,00	30.000,00	34,88	Remax Eksen 0530 640 44 40
Ofisim İstanbul	1+0	9	Şehir	70,00	1.750,00	25,00	Joker Ofis 0531 883 98 15
Ofisim İstanbul	1+0	10	Şehir	215,00	9.500,00	44,19	Remax İkon 0532 626 27 53
Ofisim İstanbul	2+1	4	Şehir	110,00	4.250,00	38,64	Remax İkon 0532 626 27 53
Ofisim İstanbul	4+1	6	Şehir	160,00	6.750,00	42,19	Remax İkon 0506 722 59 92
Ritim İstanbul	1+0	4	Proje	39,00	1.250,00	32,05	İlkemcity 0532 401 18 84
Ritim İstanbul	1+0	5	Şehir	36,00	1.000,00	27,78	Proje İstanbul 0530 945 15 29
Ritim İstanbul	1+1	4	Şehir	95,00	1.900,00	20,00	Egemen Gayrimenkul 0532 322 40 43
Ritim İstanbul	1+1	10	Şehir	61,00	1.450,00	23,77	Egemen Gayrimenkul 0533 777 32 37
Ritim İstanbul	1+1	9	Şehir	63,00	1.450,00	23,02	Caasa Gayrimenkul 0549 784 96 62
Ritim İstanbul	3+1	6	Şehir	153,00	2.950,00	19,28	Remax Go 0532 354 39 39
Ritim İstanbul	3+1	30+	Şehir	170,00	3.500,00	20,59	Koz Gayrimenkul 0541 270 61 24
Ritim İstanbul	3+1	29	Deniz	153,00	3.750,00	24,51	Koz Gayrimenkul 0541 270 61 24
Ritim İstanbul	5+1	1	Proje	360,00	11.000,00	30,56	Koz Gayrimenkul 0530 215 25 73

### 6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde satışta olan dükkanların satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Ofisim İstanbul	220,00	3.500.000,00	<b>15.909,09</b>	Remax İcon 0216 306 06 58
Ofisim İstanbul	630,00	14.350.000,00	<b>22.777,78</b>	Nermin Kaya 0532 507 96 69
Dap Vazo Kule	44,00	475.000,00	<b>10.795,45</b>	Coldwell Banker 0216 352 70 70
Dap Vazo Kule	368,00	8.950.000,00	<b>24.320,65</b>	Caasa Gayrimenkul 0216 515 45 15
Dap Adam Kule	35,00	265.000,00	<b>7.571,43</b>	Remax Sonuç 0216 359 90 90

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan dükkanların kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Konum	Depo Alanı, m <sup>2</sup>	Zemin Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Ön Bahçe Alanı, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Kira Bedeli, ₺	Birim Kira Bedeli Fiyatı, ₺/m <sup>2</sup> /ay	İlgilisi
Cevizli Mahallesi				120,00	4.250,00	<b>35,42</b>	Meka İnşaat Gayrimenkul 0532 470 46 51
Cevizli Mahallesi	120,00	200,00		320,00	5.500,00	<b>23,91</b>	Coldwell Banker 0542 338 02 89
Cevizli Mahallesi	50,00	50,00	100,00	200,00	5.000,00	<b>57,14</b>	Royal Gayrimenkul 0530 684 71 32
Bağdat Vaddesi		116,00		116,00	4.000,00	<b>34,48</b>	Koray Emlak 0539 648 68 68
Ofisim İstanbul				220,00	16.500,00	<b>75,00</b>	Remax Musa Sarier 0505 755 17 02
DAP Vazo Kule				410,00	16.000,00	<b>39,02</b>	Goldmax Emlak 0545 52 10 94
Premium Dragos Plaza				168,00	15.000,00	<b>89,29</b>	Koray Emlak 0539 648 68 68

*\*Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar ve ön bahçe alanları zemin katın ¼'ü, oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*



## 6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Mevcut Durum Değer Takdiri

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

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

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

Toplam Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

### **Arsa Değeri Tespiti:**

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, ana caddeye cepheli olmaları, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değeri (₺/m<sup>2</sup>)

Ada/Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer,₺/m <sup>2</sup>	Değer,₺
16771/1	17.368,83	11.000,00	<b>191.057.130,00</b>
16773/2	14.961,76	11.000,00	<b>164.579.360,00</b>
16772/1	34.985,90	11.000,00	<b>384.844.900,00</b>
Toplam			<b>740.481.390,00</b>

### **Yapı Değeri Tespiti:**

Konu parselin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri (VA yapı sınıfı 2.010,00 ₺/m<sup>2</sup>, IIIB yapı sınıfı 1.210,00 ₺/m<sup>2</sup>, IVC yapı sınıfı 1.630,00 ₺/m<sup>2</sup> ) esas alınmış ancak projenin nitelikli bir proje olması sebebi ile bu birim maliyetlerin takribi %10-15 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 19,71'dir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada/Parsel	Blok	Inşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim maliyet bedeli, ₺/m <sup>2</sup>	Yapı Değeri
16671/1	A01	23.787,12	VA	2.300,00	<b>54.710.376,00</b>
16671/1	A02	18.999,21	VA	2.300,00	<b>43.698.183,00</b>
16671/1	A03	17.702,89	VA	2.300,00	<b>40.716.647,00</b>
16671/1	A04	41.425,46	VA	2.300,00	<b>95.278.558,00</b>
16671/1	KAFETERYA	50.028,88	IIIB	1.400,00	<b>70.040.432,00</b>
16772/1	B01	21.482,81	VA	2.300,00	<b>49.410.463,00</b>
16772/1	B02	17.131,51	VA	2.300,00	<b>39.402.473,00</b>
16772/1	B03	14.435,16	VA	2.300,00	<b>33.200.868,00</b>
16772/1	B04	12.549,69	IVC	1.875,00	<b>23.530.668,75</b>
16772/1	B05	25.236,27	VA	2.300,00	<b>58.043.421,00</b>
16772/1	B06	53.846,00	IIIB	1.400,00	<b>75.384.400,00</b>
16772/1	B07	1.076,20	IIIB	1.400,00	<b>1.506.680,00</b>
16772/1	B08	1.270,34	IIIB	1.400,00	<b>1.778.476,00</b>
16772/1	B09	44.676,98	IIIB	1.400,00	<b>62.547.772,00</b>
16772/1	B10	51.573,26	VA	2.300,00	<b>118.618.498,00</b>
16772/1	B11	24.941,87	VA	2.300,00	<b>57.366.301,00</b>
16773/2	C01	18.677,53	VA	2.300,00	<b>42.958.319,00</b>
16773/2	C02	25.898,87	VA	2.300,00	<b>59.567.401,00</b>
16773/2	C03	43.263,18	VA	2.300,00	<b>99.505.314,00</b>
16773/2	C04	48.334,30	IIIB	1.400,00	<b>67.668.020,00</b>
16773/2	C05	1.076,20	IIIB	1.400,00	<b>1.506.680,00</b>
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				5%	<b>54.821.997,54</b>
<b>Toplam</b>					<b>1.151.261.948,29</b>

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	740.481.390,00
Yapının Tamamlanma Oranı	34,41%
Yapının Mevcut Durum Değeri	396.149.236,41
<b>Toplam Değer</b>	<b>1.136.630.626,41</b>

Projenin mevcut durum değeri 1.136.630.626,41 ₺ ~**1.136.631.000,00** ₺ olarak hesaplanmıştır.

## 6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	740.481.390,00
Yapı Değeri	1.151.261.948,29
<b>Toplam Değer</b>	<b>1.891.743.338,29</b>

Projenin tamamlanması halindeki değeri 1.891.743.338,29 ₺ ~**1.891.743.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

## 6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir.

Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	67.316,49
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>	135.004,68
Satılabilir Ofis Alanı, m <sup>2</sup>	151.015,91
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	19.886,13
<b>Toplam Satılabilir Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>305.906,72</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>649.522,60</b>

Proje için tahmini satış ve tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2019	2020	2021
Konut Satış Hızı, %	75%	0%	25%	0%
Ofis Satış Hızı, %	60%	0%	30%	10%
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	50%	50%
İnşaat Tamamlanma	34%	1%	40%	25%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değeri 7.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, ofisler için ortalama satış birim değeri 10.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkanlar için ortalama satış birim değeri 15.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	7.500,00
Ortalama Ofis Satış Bedeli, ₺	10.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	15.000,00

### **Varsayımlar ve Genel Kabuller**

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %14,00 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası 'nin uzun dönemli (08.03.2028 vadeli) devlet tahvili baz alınmıştır.

<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>14,00%</b>
Kupon Faiz Oranı	6,20%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	12,40%
Piyasa Risk Primi	1,60%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %14 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranları konut, ofis ve dükkanlar için ayrı ayrı gösterilerek gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. %14 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri ve proje net bugünkü değeri hesaplanmış aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıllar	27.12.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>Konut Satış Geliri, ₺</b>	759.401.325	0	278.447.153	0
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>				135.004,68
Satış Oranı, %	75%	0%	25%	0%
Satılan Alan, m <sup>2</sup>	101.254	0	33.751	0
Birim Satış Değeri, ₺	7.500	7.500	8.250	9.075
Satış Bedeli Artış Oranı, %	10%			
<b>Ofis Satış Geliri, ₺</b>	906.095.460	0	498.352.503	182.729.251
Satılabilir Ofis Alanı, m <sup>2</sup>				151.015,91
Satış Oranı, %	60%	0%	30%	10%
Satılan Alan, m <sup>2</sup>	90.610	0	45.305	15.102
Birim Satış Değeri, ₺	10.000	10.000	11.000	12.100
Satış Bedeli Artış Oranı, %	10%			
<b>Dükkan Satış Geliri, ₺</b>	0	0	164.060.573	180.466.630
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>				19.886,13
Satış Oranı, %	0%	0%	50%	50%
Satılan Alan, m <sup>2</sup>	0	0	9.943	9.943
Birim Satış Değeri, ₺	15.000	15.000	16.500	18.150
Satış Bedeli Artış Oranı, %	10%			
<b>Proje Toplam Gelirleri, ₺</b>	1.665.496.785	0	940.860.228	363.195.881
<b>Maliyet</b>	391.429.062	11.512.619	460.504.779	287.815.487
<b>Net Nakit Akışı, ₺</b>	<b>1.274.067.723</b>	<b>-11.512.619</b>	<b>480.355.449</b>	<b>75.380.394</b>
<b>Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL</b>	2.768.299.006			
<b>Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)</b>	1.741.079.168			

Sonuç olarak gelir indirgeme yöntemine göre projenin %14,00 indirgeme oranı ile gelirlerin bugünkü değeri **2.768.299.006 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri incelendiğinde ulaşılan her iki değer birbirine yakın olduğu görülmüştür.

Sonuç olarak gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değer takdirinde, maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değer piyasa verilerine dayanması sebebi ile istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	<b>1.891.743.000</b>
Gelir Yaklaşımı	2.768.299.006

B10 ve B11 Bloklarda Vakıf GYO mülkiyetinde bulunan 102 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki toplam değeri **261.188.775,21 ₺** olup değerler ayrı ayrı rapor eklerinde sunulmuştur.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği*

*Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660*

*Yedinci Bölüm*

*Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar*

**Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)**

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra ç Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin 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 bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.*

- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b, ç ve r" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı gereği, tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1 ve 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması halindeki toplam değeri, mevcut durum değeri ve 16772 ada 1 parsel B10 ve B11 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Dahil)
<b>Projenin Mevcut Durum Değeri</b>	1.136.631.000	1.341.224,580
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri</b>	2.768.299.006	3.266.592.827
<b>102 Adet Bağımsız Birimin Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri, ₺</b>	261.188.775,21	308.202.754,75



**Hakkı Erdem ÜNAL**  
Mimar  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405910



**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376



**Yılmaz ALUÇ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400902

### RAPOR EKLERİ:

1. 102 Adet Bağımsız Birimin Değer Listesi
2. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
4. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
5. Tapu Kayıt Belgeleri
6. Mahkeme Kararları
7. Yapı Tatil Tutanağı
8. Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları