



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnşaa Halinde Nuvo Dragos Evleri

765 Adet Bağımsız Bölüm

Değerlemesi Maltepe, İstanbul

07.01.2014



Takdim:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:9
Levent, BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33
Maltepe / İSTANBUL

07.01.2014

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:9
LEVENT/İSTANBUL

Konu: : İstanbul İli, Maltepe İlçesi, 1684 ada 22 parsel üzerindeki 28.062,55 m²'lik arsa üzerindeki 765 bağımsız bölümün güncel inşaat seviyesi, mevcut haldeki durum değeri ve SPK mevzuatına göre SPK Kurul değerlendirmesi bünyesinde raporun hazırlanması.

İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi'nde konumlu Nuvo Dragos Projesinde bulunan 765 adet bağımsız bölüm için yapmış olduğumuz değerlendirme raporunu ekte dikkatinize sunuyoruz. Çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Sn. Ahmet ARSLAN ve Değerleme Uzman Yardımcısı Şehir Plancısı Sn. Göknur ÇIRPICI gayrimenkulü, çevresini bizzat görmüş ve incelemiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkulün yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili genelinde de yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 31.12.2013 tarihi itibarıyla geçerli olup, taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin tanımlanan mülkiyet haklarının araştırmaları ve analizleri sonucunda ortalama %78,74 tamamlanma oranına göre Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 765 adet bağımsız bölümün toplam adil piyasa değerinin KDV hariç olarak;

350.000.000 - TL +KDV

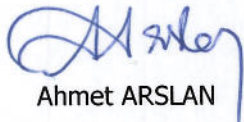
Projenin tamamlanmış haldeki toplam değeri

414.000.000 – TL + KDV

takdir edilmiş olup, bağımsız bölüm bazında detaylar ekler kısmında yer almaktadır.

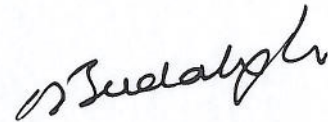
Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.


Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)



Baki BUDAKOĞLU



Genel Müdür

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değerlendirilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Ahmet ARSLAN Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159)
	



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	31.12.2013 – 0083 (değerleme tarihi 31.12.2013 olup 07.01.2014 tarihinde rapor tamamlanmıştır.)
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	Açıklamalı Değerleme
İncelemenin Yapıldığı Tarih	26.12.2013
Değerlemesi Yapılan Mülk	Kat irtifaklı Natamam Konut İnşaatı
Gayrimenkulün Adresi	Gülsuyu Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No:12 Cevizli, Maltepe- İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Konut Dubleks konut Dükkan
Mal Sahibi	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Site inşaatı (kullanılmıyor)
İmar Durumu	1684 ada, 22 no'lu parsel: 26.02.2007 onay tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı Kapsamında kalmakta olup, Ayrıık nizam Emsal: 2, H: serbest Ticari Alan yapılanma koşulları altındadır.
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	28.062,55 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi
Tanımlanan Değerin Son Takdiri	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ait 765 bağımsız bölümün mevcut değeri: 350.000.000 - TL + KDV – KDV dahil 357.136.182 TL Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ait 765 bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki toplam değeri: 414.000.000 - TL + KDV– KDV dahil 418.053.064 TL * İlk etapta teslim edilmesi düşünülen A ve B blokların tamamlanma oranı %100'dür.
Değerleme Uzmanı	Ahmet ARSLAN (400376)



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmeyeceği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması	8
4. Raporu Hazırlayanlar	8
5. Değerleme Tarihi	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
7. Şirket Bilgileri.....	8
8. Müşteri Bilgileri	8
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Hakları	9
2.4. İşin Kapsamı.....	9
3.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	10
3.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki	11
Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi:.....	11
3.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:.....	11
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi:	12
3.6. Arazinin Tanıtılması	12
3.6.1. Fiziksel Özellikler	12
3.6.2. Ulaşım Özellikleri	13
3.7. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	14
3.7.1. Genel Veriler	14
3.7.2. Ekonomik Veriler	14
3.7.3. Sektörel Veriler	15
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	17
4.1. Emsal Araştırması	17
4.1.1. Satılık Konut/Ticari İmarlı Arsa Emsali Araştırması	17
4.1.2. Satılık Konut Emsali Araştırması	19
4.1.3. Satılık Dükkan Emsali Araştırması.....	22
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	23
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	23
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	23
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	23
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	23
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	24
5.3.1.2. Maliyet Yaklaşımı	24
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	24
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	24
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25



5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	25
5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	25
5.4.2. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	27
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü	27
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	29



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihinde değerlendirme işlemi tamamlanmış olup 07.01.2014 tarihli, 083 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

3. Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

4. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Lisanslı Değerleme Uzmanı Sn. Ahmet ARSLAN tarafından hazırlanmıştır.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar değerlendirme işlemlerini tamamlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

7. Şirket Bilgileri**Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Şirketimiz Denge Varlık Değerleme ve Danışmanlık Limitet Şirketi unvanıyla, 19.07.2005 tarih ve 6354 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 460.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

8. Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu; Rumeli Hisarı Mah. Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza, C Blok, Kat:9, No:25, Levent, Beşiktaş, İSTANBUL adresinde ikamet eden Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. için hazırlanmıştır.

9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Gülsuyu mahallesinde, Tugay Yolu üzerinde konumlu Nuvo Dragos Evleri'nde konumlu Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ait 765 adet bağımsız bölümün 31.12.2013 tarihi itibarıyla ortalama %78,74 mevcut inşaat seviyesine göre ve tamamlanması durumundaki piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' na ait 765 adet dükkan, konut ve dubleks konut nitelikli gayrimenkuller olacaktır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgiler

İLİ	İSTANBUL	ADA	1684
İLÇESİ	MALTEPE	PARSEL	22
BUCAĞI	-	ALANI	28.062,55 m ²
MAHALLESİ	GÜLSUYU	BLOK NO	Kat irtifak listesi ektedir.
KÖYÜ	-	KAT NO	Kat irtifak listesi ektedir.
SOKAĞI	-	ARSA PAYI	Kat irtifak listesi ektedir.
MEVKİ	-	BAĞIMSIZ B. NO	Kat irtifak listesi ektedir.
VASFI	ARSA	NİTELİĞİ	Kat irtifak listesi ektedir.
PAFTA	32/2	MALİKLERİ	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Proje genelinde 1007 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, günümüz itibari ile 52 adetini satıldığı, kalan 955 adetinden 765 adetinin Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın malik olduğu tespit edilmiştir.

3.1.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

28.12.2013 tarihinde Maltepe Tapu Müdürlüğü'nden kat irtifakı listesi ektedir. Taşınmazlara ait takyidatlar ektedir.

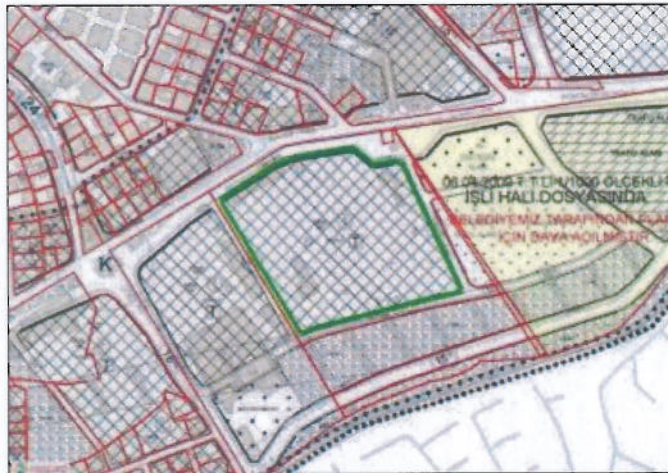
3.1.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

28.12.2013 tarihinde ilgili tapu müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; son 3 yıl içerisinde ½ pay Ali Uğur Özderici, ½ pay Ahmet Özderici adına kayıtlı iken Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına 17.12.2013 günü satış işlemi yapıldığı görülmüştür. Bağımsız bölüm listesi ve takyidatlar ektedir.

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

1684 ada, 22 parsel sayılı taşınmaz, Ek 2'deki imar durumu belgesinde belirtildiği gibi 1/1000 ölçekli 26.02.2007 – 21.05.2008- 30.10.-2008 – 08.10.2010- 15.10.2010-16.06.2012 - 15.09.2012 tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı Kapsamında kalmakta olup, Ayrık nizam Emsal: 2, H: serbest, Ticari Alan yapılanma koşulları altındadır.



BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

1684 ada, 22 parsel	Mevcut İmar Durumuna Göre
Terk Öncesi Brüt Alanı	52.000 m ²
Terk Sonrası Net Alanı	28.062,55 m ²
Terk Oranı	~%46
Kullanım	Ticari Alan
TAKS	0,2
Emsal	2
Taban Oturum Alanı	10.400 m ²
Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı (*)	104.000 m ²
ÖNEMLİ NOTLAR: Plan notları ekte sunulmuştur. (*) Plan notunda emsale dahil alanlar brüt alan üzerinden yapılmaktadır notu bulunduğundan emsale dahil inşaat alanı brüt alan üzerinden hesaplanmıştır.	

✓ Yapı Ruhsat :

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu Maltepe Belediyesinde mevcut varolan inşaat 01.02.2008 onay tarihli ve 592 onay numaralı projesine uygun olarak devam etmektedir. (İnşaat seviyesi %78,74 olarak tespit edilmiştir.)

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin incelemesi, 31.12.2013 tarihi itibarıyla Maltepe Belediyesi Ruhsat biriminden yapılmış olup, söz konusu proje inşaatının başlamasına yönelik 12 adet 09.09.2008 tarih ve 6-35 sayılı Yapı Ruhsatı olduğu görülmüştür. Ruhsatların yasal süresi olan 5 yıllık süreyi aştığı ve bu nedenle Ruhsat yenileme işleminin yapıldığı bilgisi şifahen alınmıştır.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Yapı denetim firmasından ilgili denetimlerle ilgili alınan resmi yazı ektedir.

3.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi:

Değerleme konusu taşınmazların olduğu parsel 1/1000 ölçekli 26.02.2007 – 21.05.2008- 30.10.-2008 – 08.10.2010- 15.10.2010-16.06.2012 - 15.09.2012 tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı Kapsamında kalmaktadır.

3.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Taşınmazlar için ekte bir örneği sunulmakta olan yapı ruhsatları mevcut olup, süre aşımına girdiği tespit edilmiştir. Ruhsat yenileme işlemlerinin başladığı ve dosyada herhangi bir yasal sorun olmadığı bilgisi şifahen Ruhsat biriminden alınmıştır.



3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi:

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamındadır. Yapı denetim Firması Sismik Yapı Demetim Hizmetleri A.Ş. (Atatürk Mahallesi, Bilgi Sokak, No:14, Kat :1, Ataşehir / İstanbul) dir. Yapı denetim firmasının projenin uygunluğu ile ilgili gerçekleştirdiği denetimler sonrasında düzenlediği evrak ektedir.

3.6. Arazinin Tanıtılması**3.6.1. Fiziksel Özellikler**

1684 ada, 22 no'lu parsel: Tugay Yolu Caddesi üzerinde OMSAN Lojistik ile komşu durumda olan parsel, tapu kayıtlarında 28.062,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Arsa, dikdörtgene yakın yamuk formunda olup, kayalık bir zemindir. Ekspertiz tarihi itibarıyla A blok %100, B blok %100, C Blok %63,4, D Blok %50,9 seviyesinde tamamlanmış, E blok %50,5, F blok ise %100 inşaat seviyesinde tamamlanmıştır. İnşaat seviyeleri saha çalışması günü itibarıyla tespit edilmiştir. (Bkz ekler inşaat seviye tablosu) Site içerisinde inşaat faaliyetleri devam etmektedir. İnşaatı site genelinde ortalama % 78,74 seviyesinde tamamlanmıştır.

Kuzeybatısında Tugay Yolu Caddesi, güneydoğusunda Singer Fabrika yolu bulunan parselin imar planına göre güneydoğusunda kalan alanda belediyeye terk edilen bölge bulunmakta ve bu bölge ile arasından yol geçmektedir. Parselin brüt alanı 52.000 m² olup, yaklaşık 23.937,5 m² terk sonrası (%46) net alanı 28.062,55 m² olmuştur.

Bu projeye göre arsa üzerinde 5 farklı konut bloğu, 1 Ticari blok olmak üzere toplamda 6 blok bulunmaktadır. Bloklar; A-B-C-D-E-F olarak adlandırılmakta ve mimari projeden alınan bilgilere göre tanımlanmaktadır.

- A – B – C – D – E ve F bloklarının zemin altında 3 bodrum kat bulunmakta olup, bu bodrum katlar otopark olarak kullanılmaktadır.
- Birinci etap olarak A, B ve F blokların inşaatı %100 oranında tamamlanmış durumdadır.
- B-C-D blokları aynı mimari projeye sahiptir.
- A Blok;
 - Zemin + 28 normal kat + Asansör Makine Dairesinden oluşmaktadır.
 - 265 Bağımsız bölüm bulunmakta olup, bunların 7 tanesi dükkân geri kalanı konuttur.
 - Bloкта 1+1 / 2+1 – 2+1 dubleks / 3+1 – 3+1 dubleks daireler mevcuttur.
 - A blok residence olarak planlanmış olup rezidans hizmetleri dışında diğer bloklardan farklı olarak kat yüksekliği 3.50 m. dükkanlarda kat yüksekliği 4,5 m.dir.
 - Bu bloкта home-ofis kullanımına izin verilmesi planlanmaktadır.
- B – C – D Blok;
 - Zemin kat + 17 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.
 - Her bir bloкта 226 olmak üzere toplamda 678 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hepsi konut kullanımlıdır.
 - Bloкта 1+1 / 2+1 – 2+1 bahçeli / 3+1 şeklinde sınıflandırılabilir.
 - Kat yüksekliği 3,15 m.dir.
- E Blok;
 - 3 bodrum kat + zemin + 8 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.
 - Teras kullanımlı daireler bulunmaktadır.
 - Metrekare olarak toplamda 31 farklı tipte konuttan 63 bağ. bölümden oluşmaktadır.
 - Kat yüksekliği 3,15 m.dir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

- F Blok;
 - Zemin kattan oluşan ve dükkân nitelikli olan blok 190 metrekaredir.
 - Kat yüksekliği tesisat katı dahil 7, 30 m.dir.
 - Bu blok'un site içi satış ofisi olarak kullanılması planlanmaktadır.

Site toplam 1.007 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Site genelinde inşaat faaliyetleri devam etmekte olup A ve B bloklar satışa çıkartılmıştır. A, B ve F blokların tamamlandığı, C, D, E, blokların ise 2014 Aralık ayında teslim edilmesi, peyzaj, havuz, spor tesislerinin 31.12.2014 yılında bitirilmesi planlanmaktadır. Dairelerin teslim standartları ile ilgili teknik şartname içeriği ektedir. Değerlemede projenin tamamlanmış hali ile belirlenen değer, dairelerin teknik şartnamede belirtilen standartlarda anahtar teslimi olarak tamamlanacağı kabul edilerek takdir edilmiştir. Sitede toplam 1.852 araç kapasiteli (1+1 daireler için bir, 2+1 ve 3+1 daireler için ikişer araç kapasiteli) kapalı otopark alanı planlanmıştır. Site inşaat seviyesi ağırlıklı ortalamaya göre % 78,74 olarak tespit edilmiştir. Ortalama inşaat seviyesinin tespitinde her bloğun inşaat seviyesini inşaat alanlarına göre ağırlıklı ortalaması alınarak hesaplanmıştır.

3.6.2. Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu mülke, E-5 karayolundan Kadıköy – Pendik istikametine giderken Cevizli Köprülü Kavşağından Maltepe yönüne dönülerek girilen Tugay Yolu Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Aynı şekilde mülke, minibüs yolunda Pendik – Kadıköy istikametine giderken Güral Porselenin bulunduğu kavşaktan kuzey yönüne dönülerek girilen Tugay Yolu Caddesinden ulaşılabilir. Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
CarrefourSa Maltepe Park AVM	0,5
D-100 Karayolu – Cevizli Kavşağı– Metro İstasyonu	0,85
Kartal Lütfi Kırdar Araştırma Hastanesi	1
Maltepe İlçe Merkezi	3,9
TEM Otoyolu Kartal Kavşağı	6
Kadıköy Rıhtım	15
Kartal Adliyesi	2
Metro İstasyonu	0,6



3.7. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**3.7.1. Genel Veriler**

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

1992 yılında Kartal ilçesinden ayrılarak ilçe konumuna gelen Maltepe; İstanbul ilinin 10. Büyük ilçesi Kadıköy, Kartal ve Ataşehir ilçeleriyle komşu konumundadır. İstanbul'a bağlı Marmara Denizi'ne kıyısı olan, Anadolu yakasında bir ilçedir. Mahalleleri; Esenkent, Altayçeşme, Gülensu, Gülsuyu, Küçükyalı Merkez, Altıntepe, Aydınevler, Çınar, Fındıklı, Zümrütevler, İdealtepe'dir. Maltepe bölgesinde ulaşım demiryolu ve karayolu ile yapılabilmektedir. Demiryolu Maltepe'nin E-5 Karayolu altında kalan Eski Maltepe'nin kurulmuş olduğu güzergahtır. Karayolu ise (Ankara Asfaltı) Maltepe'yi ikiye ayırmaktadır. Bu yol Maltepe'yi Anadolu'ya yan yollar ise komşu ilçelere bağlar. İkinci önemli karayolu ise Bağdat Caddesi olup Bostancı ile Pendik arasındaki güzergâhı oluşturmaktadır. Bölgemiz haberleşme bakımından İstanbul'un en aktif bölgelerindedir. PTT hizmet birimlerinin sayısı 10'dur. Ayrıca Küçükyalı'daki Telekom Müdürlüğü geniş bir alanda hizmetlerini yürütmektedir.

3.7.2. Ekonomik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.483.052 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 12.782.960 kent nüfusu, 132.198 de belde ve köy nüfusedir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Bağcılar, en az nüfuslu ilçesi de Şile olmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur.



BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

İstanbul	İl/ilçe merkezi			İstanbul	İl/ilçe merkezi		
	Toplam	Erkek	Kadın		Toplam	Erkek	Kadın
Adalar	13.883	7.304	6.579	Gaziosmanpaşa	482.553	243.011	239.542
Arnavutköy	190.247	97.856	92.391	Güngören	309.135	154.722	154.413
Ataşehir	387.502	192.451	195.051	Kadıköy	531.997	244.757	287.240
Avcılar	383.736	193.127	190.609	Kağıthane	419.865	212.700	207.165
Bağcılar	746.650	380.087	366.563	Kartal	440.887	220.330	220.557
Bahçelievler	600.900	301.268	299.632	Küçükçekmece	711.112	357.362	353.750
Bakırköy	220.663	104.532	116.131	Maltepe	452.099	225.768	226.331
Başakşehir	280.385	141.436	138.949	Pendik	605.907	307.633	298.274
Bayrampaşa	269.709	136.349	133.360	Sancaktepe	265.877	136.097	129.780
Beşiktaş	187.053	87.612	99.441	Sarıyer	255.692	128.291	127.401
Beykoz	222.075	111.509	110.566	Silivri	132.264	72.186	60.078
Beylikdüzü	218.120	107.439	110.681	Sultanbeyli	298.143	153.350	144.793
Beyoğlu	248.206	126.468	121.738	Sultangazi	483.225	248.471	234.754
B.Çekmece	192.843	96.789	96.054	Şile	12.851	6.671	6.180
Çatalca	36.592	18.937	17.655	Şişli	320.763	158.371	162.392
Çekmeköy	178.127	90.640	87.487	Tuzla	197.230	103.939	93.291
Esenler	461.382	236.162	225.220	Ümraniye	631.603	320.256	311.347
Esenyurt	500.027	256.793	243.234	Üsküdar	532.182	262.783	269.399
Eyüp	338.988	170.535	168.453	Zeytinburnu	293.228	147.716	145.512
Fatih	429.351	212.894	216.457	Toplam	13.483.052	6.774.602	6.708.450

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2011)

3.7.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz 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 dışsattım konusunda da İstanbul ili 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 ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi 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. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.



Turizm

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.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmanî'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un

demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede özellikle metro projesinin tamamlanmasıyla ulaşım imkanlarının da arttığı Maltepe – Kartal bölgesinde son dönemde gelişen yatırımlar, Adliye sarayının bölgeye taşınmış olması, büyük yatırımcılarında taleplerini bu yöne doğru çekmesini sağlamaktadır. Bu nedenle arsa piyasasında artan talep karşısında fiyatlarda spekülatif oynamalar gerçekleşmektedir. Konu taşınmaza yakın bölgedeki arsa emsalleri araştırıldığında toplam inşaat alanına göre arsa fiyatları m² başına 4500.-TL ile 7000 .-TL arasında değiştiği tespit edilmiştir.

4.1. Emsal Araştırması



4.1.1. Satılık Konut/Ticari İmarlı Arsa Emsali Araştırması

Emsal 1: Yörük Emlak Ofisi, Tel. No 0532 373 37 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 15.000 m² kullanım alanlı, E:3 özel imarlı olduğu belirtilen ticari imarlı arsa 50.000.000 USD fiyatla satılıktır. Arsanın konumu ile ilgili yeterli bilgi alınamamış olup, D-100 Karayoluna cepheli ticari imarlı olan parsellerin inşaat alanı m² birim satış fiyatının 1.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 1.000.-USD)

Pazarlık Payı: %10

Gayrimenkulün değeri: 1.000.-USD x 2,06 TL/USD=2.060.-TL

Gayrimenkulün birim değeri: 2.060.-TL x 0,90 =1.854-TL/m²

Emsal 2: Öz Anakent Emlak Ofisi, Tel. No 0532 545 20 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Maltepe KöprülÜ Kavşağı ile Küçükaly KöprülÜ Kavşağı arasında konumlu, D-100 Karayoluna cepheli, ticari imarlı E:2 olan brüt alanı 3.500 m² olan ve terk sonrası 2.400 m²'ye düşecek olan arsa 9.000.000.-USD fiyatla satılıktır. Arsanın 9.600 m² kapalı alan yapma hakkı olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 3.750.-USD)

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: % 10 şerefiyesi fazla (konu taşınmaza göre daha iyi konumda)



BÖLÜM 4

PİYASA ARAŞTIRMASI

Toplam İnşaat Alanına Göre m² Birim Değer: 9.000.000.-USD/ 9.600 m² x (1-(0,05+0,10))= (797.-USD/m²) 1.642.-TL/m²

Emsal 3: Öz Anakent Emlak Ofisi, Tel. No 0532 545 20 36

DAP Royal Center Projesi ile D-100 Karayolu arasında kalan bölgede ve D-100'e cepheli, 1.100m² alanlı E:2 ticari imarlı 4.400 m² kapalı alan yapma hakkı olan arsanın 5.000.000.-USD bedelle yakın dönem önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 4.545.-USD)

Pazarlık Payı: % 0

Şerefiyesi: % 10 şerefiyesi fazla (konu taşınmaza göre daha iyi konumda)

Toplam İnşaat Alanına Göre m² Birim Değer: 5.000.000.-USD/ 4.400 m² x 0,90 = (1.023.-USD/m²) 2.107.-TL/m²

Emsal 4 :

Konu taşınmazın kuzeyinde yer alan, D-100 Karayoluna cepheli, emsal:2,50, ticaret + konut alanında kalan, toplam 41.752 metrekarelik arsa üzerine Rönesans Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın inşa edeceği projede lansman brüt birim fiyatlarının 4.500 TL – 5.000 TL olacağı öğrenilmiş olup; projenin 3 yıl sonunda tamamlanacağı öngörülmektedir. Rönesans Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait Ataşehir'de yer alan kulede ise ortalama brüt birim satış fiyatı 7.000 TL olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 5 : Seçkin Yapı/Mustafa Yakar Tel No: 0536 595 95 46

Kartal – Maltepe E-5 yanyol Turckcell binası yakınında, konum şerefiyesi yüksek Cevizli Devlet hastanesi karşında bulunan net 27.052 m²'lik TAKS:0,35 Emsal:1,75 konut+ticari imarlı emsalle göre 47.341 m² kapalı alan hakkı olan arsa için 55.000.000.-USD satış bedeli talep edilmektedir. Kapalı alan net alana göre hesaplanacaktır. E-5'e 85 m. cephelidir. (Arsa Birim Fiyat: 2.033.-USD/m²)

Pazarlık Payı: %10

Şerefiyesi: %10 şerefiyesi fazla

Toplam inşaat alanı: 27.052 m² x 1,75 = 47.341 m²

Toplam İnşaat Alanına Göre m² Birim Değer: 55.000.000.-USD / 47.341 m² x (1-(0,10 + 0,10))= 926.-USD/m² 1.914.-TL/m²

Emsal 6: Yörük Emlak Ofisi, Tel. No 0532 373 37 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Maltepe Cevizli Mahallesinde konumlu, ticari + konut imarlı E:2,25 olan 20.000 m² alanlı arsa 51.000.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² satış fiyatı: 2.550.-USD)

Pazarlık Payı: %5

Şerefiyesi: %10 şerefiyesi fazla

Toplam inşaat alanı: 20.000 m² x 2,25 = 45.000 m²

Toplam İnşaat Alanına Göre m² Birim Değer: 51.000.000.-USD / 45.000 m² x (1-(0,05 + 0,10))= 963.-USD/m² 1.984.-TL/m²



4.1.2. Satılık Konut Emsali Araştırması

**Dumankaya Vizyon**

Farklı büyüklükteki 350 residence daire mevcuttur. Stüdyolar 39-56m² 1+1 daireler 61-65 m² 2+1 daireler 88-104 m² 3+1 daireler 119-134 m² arasındadır. Dairelerde merkezi ısıtma sistemi (pay ölçerli sistem) klima altyapısı ve mutfaklarda ankastre ürünler bulunmaktadır. Dairelere; vale, resepsion, healt care, kuru temizleme ve 24 saat güvenlik ve diğer residence hizmetleri verilmekte ayrıca daire sahipleri haberleşme ve ofis araçlarının bulunduğu business lounge'den yararlanabilmektedirler. Kartal E-5 karayolu kenarında inşaatı tamamlanmış konut projesinde satışlar tamamlanmıştır. Sahibinden yapılan satışlarda net m² birim fiyatın 3.500-4.500 TL arasında olduğu görülmüştür.

Dumankaya Ritm İstanbul

Maltepe E-5 karayolu üzerinde inşa edilecek olan ve 2 etaptan oluşacak projenin ilk etabı kapsamında aşağıda gösterildiği şekilde daire seçenekleri bulunmaktadır. Toplam 176 dairenin bulunacağı ve tek bloktan oluşacak projenin ilk etabı yaklaşık 33.875 m² inşaat alanına sahip. Ayrıca projede zemin katta Birim fiyatların brüt 4.700 – 6.300.-TL/m² arasında ve net alan birim fiyatlarının 1+1 ve 2+1 daire seçeneklerinde 6.900 – 7.500.- TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

Deluxia Dragos

Tugay Yolu üzerinde yer alan tek bloktan oluşup toplamda 500 dairelidir. Studio, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri mevcuttur. Residence özelliğine sahip, home office müsadelidir. Açık – kapalı otopark, açık yüzme havuzu, fitness center, aerobik - plates stüdyoları, sauna, buhar odası, toplantı odaları, çocuk oyun alanı, basketbol sahası yer alacaktır. Projedeki dairelerin %90'ının satılmış olduğu ve teslimlerin başlamış olduğu bilgisi alınmıştır. Projede halen 1. Elde satılık olan dairelerin m² ve fiyat aralıkları aşağıdaki gibidir. Brüt birim fiyatların 4.500 – 5.300 TL arasında net alan birim fiyatların ise 6.000-7.300.- TL arasında değiştiği görülmektedir.

ODA	KAT	CEPHE	BRÜT (m ²)	NET (m ²)	LİSTE FİYATI	BRÜT M ² FİYATI	NET M ² FİYATI
1+1	23. kat	GÜNEYDOĞU	64	46	308600	4.340	6.038
1+1	24. kat	GÜNEYDOĞU	58	42	330000	5.121	7.071
1+1	16. kat	KUZEYBATI	65	47,85	322800	4.470	6.071
1+1	24. kat	KUZEYBATI	65	47,85	327600	4.536	6.162
3+1	21. kat	BATI	123	89	718700	5.259	7.268

Dap Dalga Kule

Proje Residence özelliklerine sahip Maltepe Cevizli'de 2 kule 354 daire daireden oluşmaktadır. Daireler stüdyo, 1+1, 2+1 tiplerindedir. Adalar ve Marmara denizi manzaralı niteliktedir. Sitede cafeterya, spor salonu, masaj salonu, üstü açılabilir yüzme havuzu, yürüyüş alanları mevcuttur. Projede daire teslimleri başlamıştır. Binada home-ofis kullanıma izin verilmektedir. (www.dalgakule.com)

Satış ofisinde hâlihazırda studio dairelerin satışta olduğu ve 50 m² brüt, 30 m² net alanlı 1+1 odalı daire fiyatlarının 332.000 TL'den başladığı öğrenilmiştir. Birim m² değeri yaklaşık 11.000 TL'dir. Ayrıca ödeme seçeneklerine bağlı olarak çeşitli kampanyaların da bulunduğu öğrenilmiştir.

Dap Royal Center

Maltepe E5'e yakın olan proje tamamlanmış ve tüm bağımsız bölümlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.

Satış ofisinde hâlihazırda var olan zemin kat daire 256 m² brüt, 150 m² net alanlı 3+1 odalı son dairenin fiyatı 1.377.000 TL'dir. (Birim fiyat 9.180 TL/m²'dir.)

Ada Kule

Tugay Yolu ile E-5 arasında yer alan projedir. Site genelinde 24 saat güvenlik ve kapalı devre kamera sistemi, yüzme havuzu, basket sahası, voleybol sahası, uydu sistemi, kablolu yayın ve internet bağlantısı, kafeterya, profesyonel bina yönetimi mevcuttur. Daireler tamamlanma aşamasında olup 2012 başında teslim edilecektir. Dairelerin 4. Kattan itibaren Marmara Denizi ve adalar manzarası mevcuttur. Satış ofisinden alınan bilgiye göre satışta olan dairelerin m² büyüklükleri ve fiyatları aşağıdaki gibidir. (Daire büyüklükleri satış m² si olarak verilen değerlerdir.) Satış değerlerinin projenin ilk satışa çıktığı 2013 yılına göre yaklaşık %10 ve üzeri bir değerde düşüş yapıldığı ve kampanyalar düzenlendiği görülmüştür. (0530 969 39 00 Abdullah Bey-Satış Ofisi)

- 1+1 70 m² brüt 55 m² net 215.000.-TL (3. Ve 4. Kat)
- 2+1 123 m² brüt 95 m² net 390.000.TL (2. Kat)
- 3+1 133- 160 m² brüt 105 – 140 m² net 430 - 530.000.TL (7.Kat)
- 4+1 215 m² brüt 167 m² net 764.000.TL (14. ve 15. Kat)
- 5+2 400 m² dubleks daireler 1.500.000.TL'den satışın tamamlandığı öğrenilmiştir.



Emsal 7: Re/Max Tandem Emlak Ofisi, Tel. No 0507 701 12 32

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 2 yıllık olan Dumankaya Vizyon Projesinde 20. Katta konumlu güney cepheli, deniz manzaralı 2+1 odalı, 110 m² net kullanım alanlı daire 500.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 4.545.-TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 5 şerefiyesi fazla (ekspertize konu taşınmaza göre daha iyi konumda)

Gayrimenkulün birim değeri: 500.000.-TL / 110 m² x (1-(0,10+0,05)) = 3.863.-TL/m²

Emsal 8: Kalyon Emlak Ofisi, Tel. No 0533 478 07 66

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 2 yıllık olan Dumankaya Vizyon Projesinde 5. Katta konumlu doğu cepheli, havuz manzaralı 1+1 odalı 55 m² net kullanım alanlı daire 235.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 4.273.-TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 5 şerefiyesi fazla (ekspertize konu taşınmaza göre daha iyi konumda)

Gayrimenkulün birim değeri: 235.000.-TL / 55 m² x (1-(0,10+0,05)) = 3.631.-TL/m²

Emsal 9: Yavuz Koç, Tel. No 0533 250 64 82

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, yeni yapılan DAP Royal Center Projesinde 20. Katta konumlu kuzeybatı cepheli, deniz ve D-100 manzaralı 2+1 odalı 90 m² net kullanım alanlı daire 650.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 7.222.-TL)

Pazarlık Payı: % 15

Şerefiyesi: % 10 şerefiyesi fazla (ekspertize konu taşınmaza göre daha iyi konumda)

Gayrimenkulün birim değeri: 650.000.-TL / 90 m² x (1-(0,15+0,10)) = 5.417.-TL/m²

Emsal 10: Alper Eken, Tel. No 0532 270 20 40

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, yeni yapılan DAP Royal Center Projesinde 16. Katta konumlu kuzeybatı cepheli, deniz ve D-100 manzaralı 2+1 odalı 95 m² net kullanım alanlı daire 750.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 7.894.-TL)

Pazarlık Payı: % 15

Şerefiyesi: % 10 şerefiyesi fazla (ekspertize konu taşınmaza göre daha iyi konumda)

Gayrimenkulün birim değeri: 750.000.-TL / 95 m² x (1-(0,15+0,10)) = 5.921.-TL/m²

Emsal 11: NGY Nehir Gayrimenkul, Tel. No 0536 419 99 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, yeni yapılan Deluxia Dragos Projesinde 17. Katta konumlu güney cepheli, deniz manzaralı 1+1 odalı 55 m² net kullanım alanlı daire 350.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 6.363.-TL)

Pazarlık Payı: % 15

Şerefiyesi: % 10 şerefiyesi fazla (ekspertize konu taşınmaza göre daha iyi konumda)

Gayrimenkulün birim değeri: 350.000.-TL / 55 m² x (1-(0,15+0,10)) = 4.773.-TL/m²



4.1.3. Satılık Dükkan Emsali Araştırması**Ofisim İstanbul**

Tugay Yolu üzerinde yer alan proje 3 blok; 219 ofis 16 mağazadan oluşmaktadır. Projede açık ve kapalı otopark, sauna, spor salonu, restaurant, hobi odası, arşiv odaları, oto yıkama, copy center, teras bahçeleri vale hizmeti mevcuttur. 107m² den 833 m²ye kadar büyüeyebilen ofisler 467.000 - 912.000-TL aralığında satılıktır. Mağazalar ise 174-390 m² aralığında olup fiyatları 1.740.000.TL ile 3.900.000.TL aralığında değişmektedir. (Ofis büyüklükleri satış m² si olarak verilen değerlerdir.) (www.ofisimistanbul.com) 205 m² mağaza 2.050.000.TL 210 m² mağaza 2.100.000.TL 208 m² mağaza 2.080.000.TL 174 m² mağaza 1.740.000.TL

DAP Royal Center

Alanları 62 m² ile 260 m² arasında değişen 210 adet rezidanstan meydana gelen Maltepe Dap Royal Center 120 ve 140 metrelik iki kuleden meydana gelmektedir. 27 ve 30 katlı kulelerinin yanı sıra 13 katlı bir de iş merkezi bulunmaktadır. 4 bin metrekarelik dev bir gölet, kapalı yüzme havuzu, iki kapalı otopark, fitness center ve mini golf pisti bulunan projedeki dükkan m² fiyatları 10.000.-TL/m² seviyesinden başlamaktadır.

Emsal 13: Ofisim İstanbul Satış Ofisi, Tel. No 0216 515 15 55

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Ofisim İstanbul B Blokta zemin Katta bulunan 208 m² brüt kullanım alanlı dükkan 2.500.000.-TL fiyatla satılmıştır. (m² birim fiyatı: 12.019.-TL)



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**

Olumlu Özellikler;

- E-5 ve minibüs yolu gibi ana akslara yakın konumda olması,
- Bağlantı noktalarına ulaşılabilirliği yüksek olması,
- Esenkent Metro istasyonuna yakın olması,
- Kayalık zemin olması nedeniyle deprem güvenirliliği,
- Altyapı çalışmalarının bölgede tamamlanmış olması,
- Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesinin etkisi altında olması,
- Gelişen konut bölgesi olması,
- Yeni yapılan Kartal Adliye Sarayına yakın olması,
- Maltepe Park AVM yakın olması,
- Konu projenin deniz manzarası bulunması,

Olumsuz Özellikler;

- İnşaatın natamam vaziyette olması.
- Günümüz itibari ile gerçekleşen satış oranının oldukça düşük kalmış olması,

5.2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın kentsel sit alanı içerisinde yer alması ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının kullanım mevcut projelendirilen kullanımı olan konut-rezidans projesi olacağı kanaat edilmiştir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında 4 farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır. Taşınmazın özellikleri dikkate alınarak emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılması uygun görülmüştür.



5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır. Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bölgede arsa rayiç değeri ile daire ve dükkanların satış değerlerini tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında yakın zamanda satılmış ve mevcutta satılık olan ticari / konut+ticari imarlı arsalar site nitelikli yapılardaki daire ve dükkan fiyatları dikkate alınmış, bölgedeki gelişim potansiyeli ve piyasaya arz olacak potansiyel konut projeleri de dikkate alınmak suretiyle gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Konu gayrimenkul hali hazırda inşası devam eden konut projesi olması nedeniyle inşaat seviyeli durumunun değerlendirilmesinde maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin konumu ve fiziksel özellikleri, mevcut inşaat seviyeleri göz önünde bulundurularak fiyatları hesaplanmıştır. Değerlendirmeye ilgilili yapılan tablolar ekte sunulmaktadır.

Konu parselin değerlendirmesinde; imar plan notlarında belirtildiği üzere yapılaşma koşulları, terkler öncesi brüt parsel alanına göre belirlenmektedir. Bu nedenle arsa değer hesabında toplam inşaat alanına göre birim bedel hesabı dikkate alınarak birim bedel takdiri yapılmıştır. Buna göre; emsal 1, 2, 3, 5 ve 6 için ortalama alınmıştır.

Emsal 1: 1.854 -TL/m²

Emsal 2: 1.642 -TL/m²

Emsal 3: 2.107 -TL/m²

Emsal 5 :1.675 -TL/m²

Emsal 6 :1.984 -TL/m²

Emsal ort. $9.262/5 = 1.852$ -TL/m²

Arsa değeri: $104.000 \text{ m}^2(\text{toplam kapalı alan}) \times 1.852\text{-TL/m}^2 = \sim 192,608,000$ TL olarak belirlenmiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışmasında; bölge genelinden elde edilmiş satılık arsa emsalleri ile konu gayrimenkul mukayese edilmiştir. Değerleme raporunda konu arsa için çevrede yapılan araştırmalar sonucu, 1684 ada 22 parselin ulaşılabilirliğini, E-5 Karayolu ile minibüs yolunu birbirine bağlayan Tugay Yolu Caddesi üzerinde yer alması, imar durumu, üzerindeki projenin mevcudiyeti bölgede bu



BÖLÜM 5

VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

metrekare büyüklüğünde çok sayıda arsa olmayışı göz önüne alınarak birim fiyatının 6.400.-TL/m² olabileceği kanaat edilmiştir.

Bu veriler ışığında taşınmazın net arsa değeri :28.062,55 m² x 6.870.TL/m²= ~192,750,000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Daire değerleri emsal nitelikteki sitelerde m² değerleri ve manzaraları inşa ve teknik özellikleri değerlerdeki pazarlık payları dikkate alınmıştır. Her bir bağımsız bölüm için taşınmazların alanları, cephe sayıları, yönleri, manzara kalitesi, inşaat seviyesi, blok inşaat seviyeleri, inşaat özellikleri, teslim tarihleri ve teslim standartları dikkate alınarak emsal sitelerdeki satış fiyatları ile karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Her bağımsız bölümün şerefyesine göre birim bedel farklılık göstermekte olup, değer hesabının detayları ekte bulunan değer tablolarında yer almaktadır. Değer tablosunda her bir bağımsız bölümün bitmiş haldeki değerinin takdirinde emsal yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede esas alınan benzer dükkan daire satış örnekleri, ekspertize konu gayrimenkulle aynı bölge içerisinde yer almakta olup; imar durumları ve fiziksel özellikle değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı olduğu için emsal olarak seçilmiştir.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan araştırmalar ve mevcut inşaat maliyetleri ile taşınmazların mevcut inşaat seviyeleri dikkate alınarak inşaat m² değerleri tespit edilmiştir. İnşaat seviyelerine ilişkin yerinde yapılan incelemelere göre hazırlanan inşaat seviyesi tablosu ektedir. İnşaat maliyetleri ve inşaatın durumu dikkate alınarak inşaat maliyetleri ekspertize konu A blok için 1.450.-TL/m², B, C, D ve E bloklar için 1.350.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır. Net alan değerine daire dış duvarları ve bahçe alanı dahil olup, kat ortak alanları dahil değildir. Değer hesabının detayları ekte bulunan değer tablolarında yer almaktadır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri

Söz konusu raporlamada, değerlemesi yapılan taşınmazın inşaat halinde konut projesi olması, herhangi bir projenin değerlendirilme kapsamında yer almaması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 4. Maddenin i - l - m - p - r maddeleri yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(4. Maddenin i, l, m, p, r bentleri)

- i) Nakit / Gelir akımları analizi,
- l) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- m) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,
- r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.



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

Ekspertize konu gayrimenkule ait 09.09.2008 tarihinde alınan Yapı Ruhsatı belgelerinin 5 yıllık süresinin geçtiği görülmektedir. Maltepe Belediyesinin Ruhsat birimi yetkililerinden alınan şifahi bilgiye ve imar arşiv dosyasının incelenmesine göre konu taşınmazın dosyasında olumsuz bir evrak bulunmamakta, ruhsat uzatımına engel bir durum gözükmemektedir. Ruhsat harçlarının yatırılıp, ruhsat yenileme işlemlerinin de başladığı bilgisi alınmıştır.

5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu projede kat irtifakı kurulmuş inşaat seviyeli konut projesi olan taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi'nde, konumlu 1684 ada 22 parselde yer alan ve inşaatı devam etmekte olan Nuvo Dragos Evleri projesi'nin 1007 bağımsız bölümden Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından satıldığı bildirilen 52 birim hariç (765 adet bağımsız bölümün) 31.12.2013 tarihi itibarıyla piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlerin serefiyelendirilmesi cephe yönü ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak takdir edilmiştir. Hesaplamalarda maliyet ve emsal yaklaşımı kullanılmıştır. Arsa Bedelinin tespiti ve 765 adet bağımsız bölümün değerinin tespiti için Emsal Karşılaştırma yöntemi, İnşaat seviyeli mevcut durumun değerinin tespitinde maliyet yöntemi kullanılmıştır. Her bir bağımsız bölüme ilişkin değer hesabı ekli tablolarda detaylı bir şekilde yer almaktadır.

MEVCUT İNŞAAT

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Mevcut Değer	Bitmesi Halindeki Değeri
A	152	86.694.101 TL	86.694.101 TL
B	174	96.775.218 TL	96.775.218 TL
C	215	85.939.136 TL	113.873.064 TL
D	182	64.517.598 TL	96.070.518 TL
E	42	16.650.931 TL	20.274.193 TL
TOPLAM	765	350.576.984 TL	413.687.095 TL

SEVİYESİNE GÖRE DEĞERİ

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET YAKLAŞIMI	350.000.000 TL	169.902.913 USD	122.377.622 EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞER KDV HARIÇ	350.000.000 TL	169.902.913 USD	122.377.622 EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞER KDV DAHİL	357.136.182 TL	173.367.079 USD	124.872.791 EUR

TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİ

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET YAKLAŞIMI	414.000.000 TL	200.970.874 USD	144.755.245 EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞER KDV HARIÇ	414.000.000 TL	200.970.874 USD	144.755.245 EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞER KDV DAHİL	418.053.064 TL	202.938.381 USD	146.172.400 EUR

Yukarıdaki tablolarda bulunan gayrimenkuller ile ilgili tapu müdürlüğü kayıtlarından alınan tapu belgesine göre maliki Özderici Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş adına kayıtlı olan mülklendir.

