



2017



NIDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ  
Maltepe/İSTANBUL

2017/0031

15.02.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 13.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 15.02.2017 tarihinde, 2017/0031 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.





## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	13.02.2017
DEĞERLEME TARİHİ	13.02.2017
RAPOR TARİHİ	15.02.2017
RAPOR NO	2017/0031
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771/1, 16772/1, 16773/1, 16773/2 Numaralı Ada/Parseller
KOORDİNATLARI	16771 Ada 1 Nolu Parsel: 40.948788, 29.11897 16772 Ada 1 Nolu Parsel: 40.947893, 29.12052 16773 Ada 2 Nolu Parsel: 40.947046, 29.12138
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	16771 Ada 1 Nolu Parsel: Konut + Ticaret Alanı, E:1.80 16772 Ada 1 Nolu Parsel: Konut + Ticaret Alanı, E:1.80 16773 Ada 2 Nolu Parsel: Konut + Ticaret Alanı, E:1.80
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 689 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	739.663.165,00	202.093.760,93
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	716.267.165,00	195.701.411,20
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	2.408.463.881,00	658.050.240,71
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	1.527.000.300,00	417.213.196,72
689 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	639.345.800,00	174.684.644,81
689 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	681.113.810,00	186.096.669,40

- TCMB USD döviz satış kuru 3,66-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)





## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>7</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>9</b>
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	11
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	18
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	18
3.4.2	Belediye İncelemesi	18
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	19
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	20
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	21
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	21
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	21
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	21
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	21
3.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	22
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	24
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>25</b>
4.1.	Değer Tanımları	25
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	25
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	25
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	26
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	26
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	26
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	26

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	26
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	27
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları .....	27
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	28
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	28
4.3.2.	Varsayımlar .....	28
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	29
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	29
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) .....	29
4.3.6.	Şerefiye .....	29
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	29
4.3.8.	Rapor Tarihi .....	29
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....</b>	<b>30</b>
5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	30
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri.....	31
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	34
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	39
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri .....	42
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	42
6.2.1.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti .....	42
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	43
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri .....	45
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	45
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	46
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>47</b>



**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 15.02.2017 tarihinde, 2017/0031 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı mahallesinde konumlu 16771 ada 1 nolu parsel, 16772 ada 1 nolu parsel, 16773 ada 2 ve 3 nolu parseller üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ve proje kapsamında yer alan 689 adet bağımsız bölümün güncel piyasa rayiç değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 15.02.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında ( Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir / İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesinde, 16771 ada 1 nolu parsel, 16772 ada 1 nolu parsel, 16773 ada 2 ve 3 nolu parseller üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamında yer alan 689 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değer tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



### 3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Değerlemeye konu Nidapark Küçükyalı Projesi, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, 16771 ada 1 nolu parsel, 16772 ada 1 nolu parsel ve 16773 ada 2 nolu parseller üzerinde konumlanmıştır.

Parseller; D-100 Karayolu'nun güneyinde, D-100 Karayolu'nu dik kesen Atatürk Caddesi'nin doğusunda yer almaktadırlar. D-100 Karayolu üzerinden Ankara İli istikametinde gidilirken Aydınevler – Kenan Evren Kışlası sapağını geçtikten sonra sağdan Rıfkı TONGSİR Caddesi'ne girilir ve değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsellere ulaşılmış olunur.

Taşınmazların yakın çevresinde; Küçükyalı Rönesans Project, Küçükyalı AVM, Küçükyalı Askeri Lojmanları ve Küçükyalı Metro Durağı bulunmaktadır. Taşınmazlar D-100 karayolu üzerinde konumlandığından dolayı ulaşımı ve ulaşılabilirliği kolay ve rahattır.

Taşınmazların, Boğaziçi Köprüsüne uzaklığı takribi 15,5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 20,5 km ve Sabiha Gökçen Havalimanına uzaklığı takribi 27,2 km mesafede yer almaktadır.

Rapora konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde yoğun olarak konut alanları bulunmaktadır.





### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapora konu parsellerin mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde.

**İli** : İstanbul  
**İlçesi** : Maltepe  
**Mahalle** : Küçükyalı  
**Maliki** : Emlak Konut GYO A.Ş.

Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi (*)	Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )	Cilt	Sayfa	Tarih	Yev.
16771/1	Arsa	18.344,34	1/1	18.344,34	60	5897	25.11.2016	29592
16772/1	Arsa	35.479,85	1/1	35.479,85	60	5898	25.11.2016	29592
16773/2	Arsa	14.961,70	1/1	14.961,70	60	5902	25.11.2016	29592

**Not:** Parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine 689 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan onaylı bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre, rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Ada / Parsel	Ş / B / İ / Haklar	Açıklama	Tarih	Yevmiye
16771 / 1	<b>Beyan</b>	6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır.	22.08.2016	21157
16772 / 1	<b>Beyan</b>	6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır.	22.08.2016	21157
	<b>Haklar</b>	H:137 parselden daimi mürur hakkı vardır.	-	-
16773 / 2	<b>Beyan</b>	6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır.	06.06.2016	15257

Rapora konu parsellerin mevcut durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Proje" olarak bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

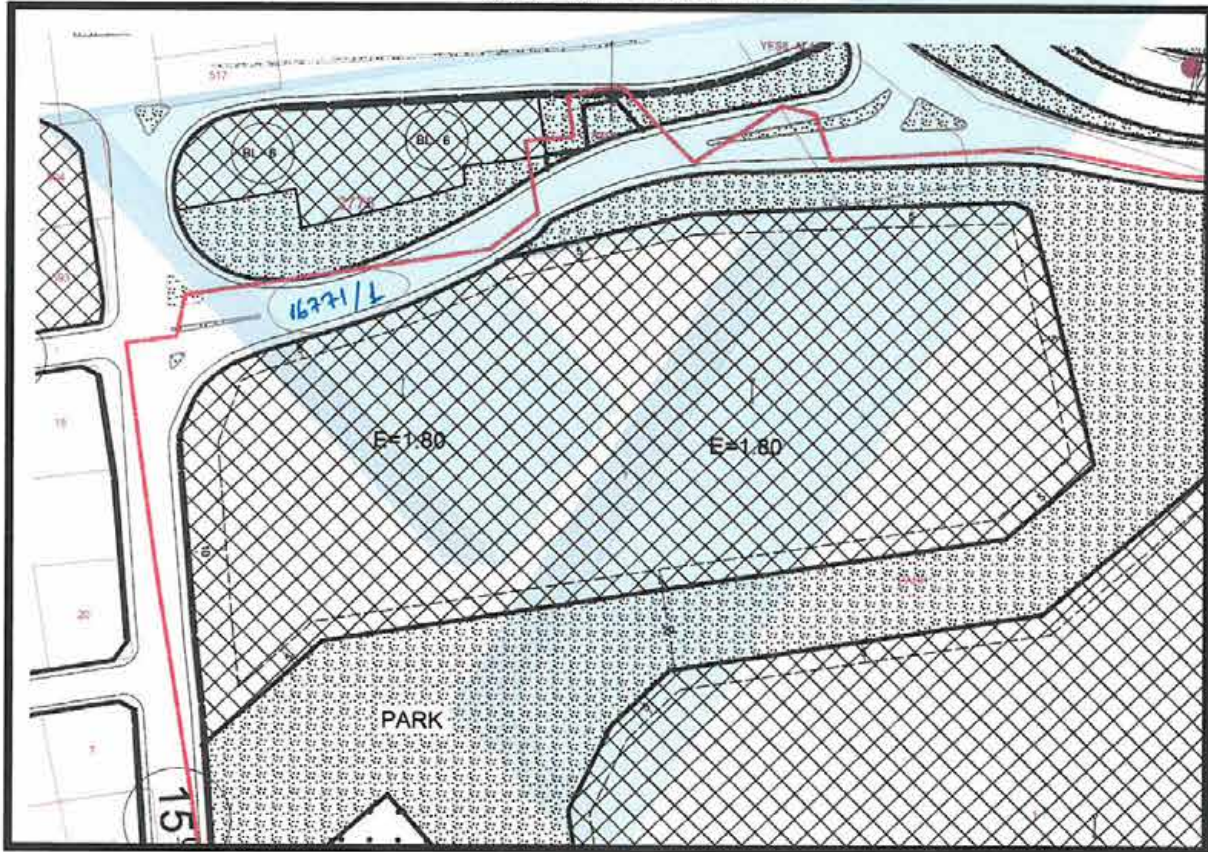


### 3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsellerin 26.02.2007-21.05.2008-30.10.2008-22.08.2010-08.10.2010-18.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planına göre "16771/1, 16772/1, 16773/2 ile 16773/4 nolu ada/parseller Konut + Ticaret Alanı," olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. **İmar Planına göre yapılaşma şartları:** Konut + Ticaret için Emsal:1.80'dir.

NOT: 18.04.2016 tarihinde E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı'nda değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklik, 1396 ada 2 ve 3 parseller 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin değişiklikler olup bu plan değişikliği ile ilgili notlar sayfa 14 de sunulmuştur.

16771 Ada 1 Nolu Parsel









**MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI VE BAŞIBÜYÜK MAHALLELERİ  
1396 ADA 2-3 PARSELLER, 2775 ADA 15896 ADALAR MUHTELİF  
PARSELLER İLE TESCİL DIŞI ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**GENEL HÜKÜMLER**

- 1-Plan tasdik sınırları içinde plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 2-Planlama alanında ilgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları/parselleri arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya alt ve üst geçitleri ile zemin altında yer alacak otopark alanları arasında geçiş sağlanabilir.
- 3-Belediye Hizmet Alanında kalan özel mülkiyete konu hisseler; imar hakkı Ticaret+Konut alanları içinde kullanılmak ve bu alanların yapılaşma koşullarına tabi olmak kaydıyla kamuya bedelsiz devredilebilir.
- 4-İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ ve İGDAŞ'tan kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

**B.1. TİCARET - KONUT ALANLARI**

- 1-Ticaret-konut alanlarında Emsal 1.80 olup toplam emsal inşaat alanının minimum %25'i kadar ticaret alanı olarak ayrılacak olup, ancak bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda toplam emsal inşaat alanının maksimum %50'si ticaret alanı olarak kullanılabilir.
- 2-Bu alanlardaki kullanımlar Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde tanımlanan şekilde olacaktır.
- 3-Ticaret-Konut Alanlarında TAKS değeri, yapı nizamı, binaların kot alacağı noktalar ve yapı yüksekliği (Yençok) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak kentsel tasarım projesi doğrultusunda belirlenecektir. Plan sonrası onaylanacak kentsel tasarım projesi bu plan ile bir bütündür.
- 4-Ticaret-konut alanlarında belirtilmeyen hususlarda 26.02.2007 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı olmayan hükümleri geçerlidir.

**B.2. İLKOKUL ALANI**

- 1-İlkokul alanında Emsal 2.00'dir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 2-İlkokul alanında ilgili kurum görüşü doğrultusunda yüksek öğrenim hariç her türlü eğitim tesisi ile kreş yapılabilir.

**B.3. PARK ALANLARI**

- 1-Bu alanlar kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilip parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir.
- 2-Park alanlarında meydan düzenlemesi yapılabilir.

**B.5. MEYDAN VE RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYON ALANLARI**

- 1-Meydan ve Raylı Toplu Taşıma İstasyon alanları şematik olup bu alanlarda meydan ve park alanı düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlar kamuya bedelsiz olarak terkedilecektir.

**B.6. BELEDİYE HİZMET ALANI**

- 1-Belediye hizmet alanında Emsal 2.00'dir.
- 2-Belediye hizmet alanında; itfaiye, acil yardım ve kurtarma, zabıta birimleri, ekmeç üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir.
- 3-Bu alanın Emsal İnşaat Alanı; parsel alanına, komşuluğundaki park alanı (2.621 m<sup>2</sup>) ilave edilerek hesaplanacaktır.
- 4-Bu alanlarda TAKS değeri, yapı nizamı, yapı yüksekliği (Yençok) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak kentsel tasarım projesi doğrultusunda belirlenecektir.

**B.7. İBADET ALANI (CAMİ)**

- İbadet alanında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

• 26.02.2007 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı notlarında belirtilen "3000 m<sup>2</sup>'den az olmamak şartıyla bir adet yapı adası oluşması halinde mevcut emsal değerine 0.50 ilave yapılacaktır" ifadesine istinaden uygulama yapılabilecektir.



26.02.2007-21.05.2008-30.10.2008-21.04.2010-08.10.2010-15.10.2010-18.10.2011-16.06.2012-15.09.2012-18.11.2012-13.09.2013-15.11.2013-13.12.2013-16.02.2016 T.T.İ

## "PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ"

### I. GENEL HÜKÜMLER:

- 1-1/1000 ölçekli E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan sınırı, plan onama sınırıdır.
- 2-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yol, yeşil alan, park, çocuk oyun alanı, spor alanları, eğitim ve sağlık tesisleri, resmi bina, sosyal ve kültürel tesisler, teknik hizmet alanları, ibadet alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. bu alanlarda uygulama, imar planına uygun olarak hazırlanacak ve ilçe belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından onanacak avan projeye göre yapılabilir.
- 3-Plan tasdik sınırları içinde plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "3194 sayılı İmar Kanunu", "İstanbul Metri İmar Yönetmeliği", "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve ilgili yönetmelikler ile Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, İski Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir. (16.02.2016 T.T.İ)
- 4-Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul Metri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır. (16.02.2016 T.T.İ)
- 5-Tüm plan alanında yapılacak yapılarda alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onanan ve revize edilerek, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce onanan imar planına esas jeolojik, jeoteknik, jeofizik, yerleşime uygunluk raporlarına uyulması zorunludur.
- 6-(A/E) ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlarda parsel bazında detaylı zemin etüd çalışması yapıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ilgili birimine onaylatıldıktan sonra uygulama yapılabilir.
- 7-Hali hazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokkiye göre yapılacaktır. Ancak onanlı imar planlarında mevcut olarak gözükün yol kenar hatları ile kadastro yol kenar hatları arasında çeşitli maddi hatalardan kaynaklanan durumlarda (kadastro'ya uygun olarak yapılaşmış alanlarda ve kadastrası olup da yapılaşmamış alanlarda) imar planlarındaki yolun doğrultusu ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2 m'ye kadar değişiklik ile düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.
- 8- Arazinin doğal yapısından dolayı oluşan katlardan ikisi iskan edilebilir.
- 9-(2) maddede belirtilen donatılar için yapılacak avan projelerin yapım aşamasında ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespitte göre nitelikli tüm ağaçlar korunacaktır.
- 10-Koruma Bölge Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde koruma kurulundan alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.
- 11-"Plan onama sınırları içinde Kentsel Yenileme Alanları ve (T) simgeli Ticaret Alanları dışında tüm alanlarda emsal değerleri (taks, kaks), kat adedi net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Ağaç revizyonu ve kot kesit alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.
- 12-Plan sınırı içinde avan projeye göre uygulama yapılacak resmi ve özel donatı alanlarında (okul, hastane vb.) bina boyutları ve alanı, kat yükseklikleri ile kotlar avan projeye belirlenecektir. Bu yapılara ruhsat verilirken mevcut binalar için yapı yaklaşma mesafeleri aranmayacaktır. Yeni yapılacak yapılar için plan şartları uygulanır.
- 13-Yol ölçüsü belirtilmemiş ise istikametler arasındaki mesafe plan üzerinden ölçülerek alınacaktır.(21.04.2010T.T.İ)

Yol ölçüsü belirtilmemiş alanlarda esas olarak plan üzerindeki yol genişliğine uygulanır. Ancak kadastral verilerin sayısallaştırılmasından dolayı, yol ölçüsü plan üzerindeki ölçüden daha fazla gelen yerlerde, uygulama kadastral ölçülerine göre yapılacak olup plan üzerinde yazan ölçülerin altına inilemez.(16.02.2016 T.T.İ)

Planlama alanında imar kanununun 15 ve 16 maddelerine göre yapılan uygulamalarda yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi, meydan, okul alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, sağlık tesis alanları, spor alanları, otopark alanları, dini tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, vb kamu kullanımına ayrılmış tüm donatı alanları (KOP alanları dahil) kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz. Planlama alanında yukarıda sayılan donatı alanlarında kamu kullanımını dışında kullanım getirilmez.(16.02.2016 T.T.İ)

### II. ÖZEL HÜKÜMLER

#### 1 - PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

Parsel büyüklüklerinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1.a. Bir önceki imar planına göre parselasyon yapılmış ve tapuya tescil edilmiş alanlarda ayrı kuzamda yapılaşamayacak kadar dar cephe oluşturan parsellerde ikili bloklar teşkil edilebilir.

1.b. Oluşmuş imar cephesi 14 m'den az olan imar parsellerinde ikiz nizam yapılaşma şartları uygulanacaktır. Adada ikiz nizam uygulamasından arta kalan tek parsel varsa ve parsel cephesi 14 m'den az ise bu parsel de diğer parseller ile birlikte mutalaa edilebilir, edilecek olup, minimum bina cephesi ayrı ve blok nizamda 6 metre, bitişik nizamda 4 metredir. (16.02.2016 T.T.İ)

1.c. İkiz ve üçüz uygulamalarda komşu parselde ayrı kuzam yapı bulunması durumunda muvafakat aranır.

#### 2 - BİNA DERİNLİKLERİ

Bina derinliklerinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Minimum bina derinliği 7 metredir. Arka bahçe mesafesinde İstanbul İmar Yönetmeliği şartları geçerlidir. Bina derinliği 7 metreyi sağlamayan parsellerde minimum piyes ölçülerine göre uygulama yapılacaktır. Ancak arka bahçe mesafesi hiçbir durumda 2m'den az olamaz. (15.09.2012 T.T.İ)

Minimum bina derinliği 7 metredir. Bina derinliği 7 metreyi sağlamayan parsellerde minimum piyes ölçülerine göre uygulama yapılacaktır. Ancak arka bahçe mesafesi hiçbir durumda 2 m'den az olamaz. (13.09.2013 T.T.İ)

#### 3 - YAPILANMA ŞARTLARI

3.a. Plan genelinde ön bahçe mesafesi 5m dir. Yapı adalarında %51 yapılanması teşekkül etmiş yol cephelerinde mevcut cephe hattı esas alınacaktır. Ön bahçesiz nizamda ön cephede çıkma yapılamaz.

3.b. Kitle düzeni planda belirlenen yerler dışında kalan ve üzerinde ruhsatlı yapılar bulunan parsellerde imar planı daha fazla kat adedi veya KAKS değeri getirmişse bu gibi yapıların üzerine statik koşulların el verdiği ölçüde kat ilavesi yapılabilir. Planda kayıtlı yan bahçe, ön bahçe, arka bahçe çekme payları aranmadan mevcut yapı dış hatları korunur. Planda getirilen KAKS değeri fazlası tam kat alanın %60'ı veya daha fazla oranda ise KAKS değeri ihmal edilerek tam kata tamamlanır. Ancak plandaki kat tahdidi yinede aşılamaz. Deprem yönetmeliğine uygun olmayan binalarda kat ilavesi tevsi (ilave) inşaat yapılamaz.

3.c. Balta ifraz olarak tabir edilen parseller ile en az 3 m. geçiş elde etmiş parseller, bulunduğu adanın yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılabilir.

3.d. Asma kat yapılamaz.

3.e. Bina kotları için yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.f. Marmaray'dan dolayı veya kadastral yola mahreci olmayıp denizin doldurulması ile oluşmuş sahile cepheli parsellerin önünde yer alan 3.00m.'lik yollar ile daha geniş her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki pasif yeşiller ve yeşil bantlardan parsellere mahreci sağlanır ve araç girişi çıkışı yapılabilir. Ayrıca imar adalarının yol cephelerinde bulunan, yol kenarı pasif yeşiller kamuya terkini yapılması halinde parselin mahreci kabul edilir. Kadastral yola mahreci olmayıp, imar planında yol planlanan ve mevcutta teşekkül etmiş yollar da parselin mahreci kabul edilir.

3.g. Yol genişliklerine göre kat adedi saptanamaz.

3.h. Köşe başı parsellerde arka bahçe mesafesi aranmaz. Ayrıca birden fazla yola cephesi olan parseller ile köşe başı parsellerde uzun kenar parsel cephesidir.

3.i. Aynı yoldan cephe almayan ve ruhsatlı olarak arka bahçesiz, ikiz nizam yapılmış parsellerde diğer parselde de arka bahçesiz yapı yapılmasına izin verilir.

3.j. Her iki tarafında mevcut en az iki katlı bina, korunması gereken eski eser tescilli bina veya bir tarafında tespit edilmiş yol bulunan parsellerde min. bahçe mesafeleri çıktuktan sonra kalan mesafe 4m. nin altında olmamak şartıyla 11:9.50 yükseklikte bina yapılabilir.

3.k. Tüm nizam yapı adalarında plan uygulama hükümleri ve İmar Yönetmeliği'ne göre yapılanamayan parsellerde min. cephe şartını sağlamak şartıyla yan bahçe mesafesi 2m'ye kadar düşürülebilir.

3.l. İmar planlarında TAKS ve KAKS'a tabi alanlarda, kamu hizmet ve tesisleri ile sosyal donatım için ayrılan alanların belediyenin talebi üzerine parsel sahibi tarafından rızaen bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi halinde brüt parsel alanının %40'ının üstünde kalan kısımlar inşaat emsaline dahil edilir.

3.m. İmar planına göre belirlenmiş yapılanma hükümlerini aşmamak üzere bir parselde farklı yapılanma veya fonksiyonlar verilmiş ise bu parsellerin ifraz şartı belediyesine aranmaz. Ancak ilgisinin talebi halinde ifraz edilebilir.

3.n. Resmi kurum alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin ayrı ayrı yapılanma şartları sağlanması halinde tevhid yapılmadan parsel bazında da uygulama yapılabilir.

3.o. TAKS değeri verilen alanlarda, min TAKS değerinin altına düşmemek şartıyla, normal katlar zemin kat konturlarından farklı olarak köçültülerek tertiplenebilir.

3.p. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre tescil edilen yapı ve ağaç bulunan parseller ile komşuluğundaki parsellerde, KTKV kararına göre uygulama yapılacaktır.



3.r.Birden fazla yola cephesi olan ve 7m bina derinliğini sağlamayan parsellerde, yollardan bir tanesi geniş olan cephe ön bahçe kabul edilerek diğerleri müdürlüğünce değerlendirilerek, arka ve yan bahçe olarak düzenlenir. (16.02.2016 T.T.İ)

3.s.İfraz hattı parsel sınıridir.

3.1.Planda TAKS sınırı verilmeyen alanlarda katlı belirlili bloklar ile bitişik nizamı hariç tek bir binanın taban alanı 1600 m<sup>2</sup>'si geçemez (16.02.2016 T.T.İ)

#### 4 – ÇATILAR

4.a. Çatı eğimi, konut ve ticaret bölgelerinde asgari %33 azami %50'dir, özelliği olan ve konut dışı kullanımda kalan adalarda eğim şartı aranmaz (%33 asgari şartı aranmaz).

4.b.Çatı altında alt katla bağlantılı piyeesler oluşturulabilir. Bu piyeesler bağımsız bölüm olarak kullanılmaz.

4.c. Çatılarda çatı gabarisini bozmayacak şekilde teras düzenlemeleri yapılabilir. Çatının kapsadığı brüt alanın %20'si kadar teras açılabilir. Açıklanmayan hususlarda yönetmelik hükümleri geçerlidir.

#### 5 - KONUT ALANLARINDA

Emsal değerine göre yapılacak konut alanlarında; TAKS: 0.20-0.40'dır. Diğer alanlarda çekme mesafeleri ve kat adedi esas alınacaktır.

Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan:

- en az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde,
- minimum net parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olan parsellerde,
- 3000 m<sup>2</sup>'den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde: emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır. Kat adedi belirlenmiş bölgede 1 kat ilave edilecektir.

Konut alanlarında 3194 sayılı yasanın "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri" ile ilgili 18. maddesi kapsamında yapılacak toplu uygulamalarda artan nüfusun donatı gereksinimini karşılamak üzere 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen donatılara ek olarak artan nüfus kadar kişi başına 15m<sup>2</sup> donatı alanı (park alanı, çocuk bahçesi, spor alanı ve sosyal tesis) ayrılmaktadır.

Planda emsal değeri verilmiş konut ve konut+ticaret alanında kalan parsellerin tevhid edilerek toplulaştırma şartlarını sağlaması halinde yeni oluşan parselde sadece konut alanında kalan kısımlarda toplulaştırmaya ilişkin artışlar ilave edilerek uygulama yapılacaktır. (16.02.2016 T.T.İ)

#### 6 – TİCARET + KONUT ALANLARINDA

6.a.Ticaret+konut alanlarında tamamen konut, tamamen ticaret fonksiyonu olabileceği gibi konut ve ticaret bir arada yapılabilir.

6.b.Ticaret+konut alanları içinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek, plan yapımına ait esaslara dair yönetmelikteki standartlara uygun olmak şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.

6.c.Ticaret+konut alanları içerisinde tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik fonksiyonlar yer alabilir.

6.d.Ticaret+konut alanları içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek koşulu ile katlı otopark yapılabilir.

6.e.Emsal değerine göre yapılacak ticaret+konut alanlarında taks: 0.20-0.40

kaks:1.75'dir. Diğer alanlarda çekme mesafeleri ve kat adedi esas alınacaktır.

6.f.Bağdat Caddesi güzergahındaki ticaret+konut uygulaması için plan notunun 3.a. maddesi (yapılaşma şartları) geçerlidir.

6.g.Toplu uygulamalarda konut alanlarındaki toplu uygulama şartları geçerlidir.

#### 7 – TİCARET

7.a.Bu alandaki ticaret ve hizmet alanlarında apart otel ve residence, yönetim merkezleri, büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirlenici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir.

7.b.Ticaret, ticaret+hizmet, merkezi iş alanı fonksiyonu verilen alanlarda plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin ek-1a ve ek-1e tablosunda verilen minimum alan büyüklüklerini sağlamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların (İçişleri Genel Müdürlüğü, Ulaştırma Daire Başkanlığı v.b.) tesisi gerçekleştirilecek yatırımların bakanlığın (Millî Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı v.b.) uygun görüşü doğrultusunda özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi, özel kültür tesisi, özel yurt, özel kreş, özel ana okulu alt fonksiyon olarak verilebilir. (15.10.2010 T.T.İ)

7.c.Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.

Bina ortak alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsale dahildir.

7.d.Ticaret bölgelerinde TAKS 0.20-0.60'dır. Ayrıca Ticaret ve Ticaret+Konut bölgelerinde blok, bitişik ve ayrı nizamda zemin katlar, yönetmelige bağlı kalmak ve KAKS ve TAKS değerleri içerisinde kalmak kaydıyla, üst kattan bağımsız olarak farklı büyüklükte yapılabilir.

7.e.Brüt alandan emsal:2.00 olarak uygulanacaktır.

TAKS değeri verilen (T) simgeli ticaret alanlarında meri plan emsal değeri ve çevre yapılaşma şartları korunarak normal katlar zemin kat konturlarından farklı olarak küçültülerek düzenlenebilir. (30.10.2008 T.T.İ)

#### 8 – MİP

30.10.1986–17.03.1994 tarihli mevzi plan yapılaşma koşulları geçerlidir.

#### 9 - KENTSEL YENİLEME PROJE ALANI:

Uygulama imar planına uygun olarak yapılacak ve yarışma yolu ile belirlenecek kentsel tasarım projesi doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak olan projeye göre yapılacaktır.

Uygulama imar planına uygun olarak yapılacak kentsel tasarım projesi doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak olan projeye göre yapılacaktır. (18.10.2011 T.T.İ)

Brüt maks. emsal:1.50

Bu alan içerisinde konut, ticaret, hizmet, spor, eğitim, sağlık, turizm, rekreasyon ve diğer sosyal ve teknik donatı alanları yer alabilir

#### 10 - GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

Bu alanlarda günübirlik kullanıma yönelik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya vb.) yapılabilir.

Mevut ağaçlar korunacaktır.

Maks emsal:0.30 Maks h:7.50

#### 11 - 18.MADDE KAPSAMINDA DÜZENLEME YAPILACAK ALAN:

11.a.1/1000 ölçekli imar planında 3194 sayılı imar yasasının arsa ve arazi düzenlemeleri ile ilgili 18.madde kapsamında uygulama yapılabilir

11.b.18.uygulaması yapılması durumunda uygulama, bölge bütününde tek seferde düzenlenecektir.

#### 12 - DONATI ALANLARI :

12.a.İmar planlarında yeşil alana ayrılan yerlerde Ulaştırma Daire Başkanlığı, Planlama ve İmar Daire Başkanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü vb. ilgili kurumların uygun görüşüyle, park, çocuk parkı, piknik alanı ve açık spor alanı yapılabilir. Park, meydan, kavşak, yol ve spor alanı, yeşil alan gibi kanuya açık alanların tabii zemin altları ilgili kuruluşların uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı katlı otopark olarak düzenlenebilir.

12.b.Mevut ağaçlar korunacaktır

12.c.Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak

avan projeye göre yapılacaktır.

#### 13 - SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL, SAĞLIK TESİSİ, EĞİTİM ALANLARI:

13.a. Bu alanlarda uygulama çevre yapılaşma şartlarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşuluyla yapılacaktır.

13.b.Uygulama İlçe Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak olan projeye göre yapılacaktır.

13.c. İmar planında anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi, vb değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin eğitim tesisleri içinde düzenlenen ek-1a tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. lejantlar arasında Planlama ve İmar Daire Başkanlığı ve İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir.

#### 14 - DİNİ TESİS ALANLARI

Uygulama İlçe Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak olan projeye göre yapılacaktır.

#### 15 - ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARI:

15.a. Özel eğitim (yüksek öğrenim tesisleri hariç) ve özel sağlık tesisleri, içerisinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile ticaret ve ticaret+konut alanları içerisinde yapılabilir.

15.b. Uygulama İlçe Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.





15.c. Milli Eğitim Bakanlığı ve Sağlık Bakanlığı'nın ilgili yönetmeliğine uyulacaktır. İlginin talebi halinde özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri aynı parsel üzerine yapılabilir.

**16 - ARKEOLOJİK PARK ALANI:**

16.a. Gayrimenkul eski eserler ve anıtlar yüksek kurulu'nun 09.02.1968 gün, 3825 sayılı ve 09.10.1971 gün, 5985 sayılı kararı ile tescil edilmiştir.

16.b. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alındıktan sonra arkeolojik park alanı ve bu alana bitişik parsellerde uygulama yapılır.

**17 - KAVŞAKLAR:**

17.a. (K) simgesi ile gösterilen kavşak noktalarında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşü alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

17.b. Kavşak projeleri Büyükşehir Belediyesi'nce onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

**18 - OTOPARKLAR:**

18.a. Binaların otopark ihtiyacı mer'i otopark yönetmeliğine göre hesaplanacaktır

18.b. Parsellerin bodrum katlarında, bodrum kat tavan döşemesi tabii zeminin 0.50 cm. altında kalmak ve yol cephelelerinde planda öngörülen ön bahçe mesafesi kadar çekilmek koşuluyla, komşu parsel sınırlarına kadar parselin tamamında veya bir kısmında otopark düzenlenebilir. Bina bahçesinde yeterli otopark ayrılması mümkün olan parseller için de bodrumda kapalı otopark düzenlemesine izin verilir.

18.c. Meydan, parklar ve dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, kavşak ve yol alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Planlama ve İmar Daire Başkanlığı, İski Genel Müdürlüğü, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Bölge Müdürlüğü, Ükome, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Gibi Vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir. 15.10.2010

18.d. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejanında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejanında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir. 15.10.2010

18.e. İmar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, v.b.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekime mesafesi korunarak şartı ile konulması parsel bütününde, kamuya ait alanlarda kamu, özel mülkiyette olan alanlarda özel zemin altı katlı otopark yapılabilir. 15.10.2010

18.f. Parsel malikininin muvafakatı alınmak, o parseller tarafından kullanılmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak önerilen görüşlere uyumak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında, zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak) zemin üstünde ise park ve yeşil alan çocuk bahçesi olarak kullanılabilir. 15.10.2010

**19 - DEMİRYOLLARI:**

19.a. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne ait mülkiyet sınırları korunacaktır.

19.b. Demiryolu hattı boyunca yapılacak uygulamada DDY ve DLH görüşlerine uyulacaktır.

**20 - RAYLI SİSTEM:**

20.a. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşüne göre uygulama yapılacaktır.

20.b. Kadıköy-Kartal raylı toplu taşıma sistemi-metro güzergahı sınırı içerisinde kalan ve bu sınıra 50 m. mesafedeki parsellerde, uygulamada, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Raylı Sistem Müdürlüğü görüşü alınacaktır. (18.10.2011 T.T.'i)

**21 - BELEDİYE HİZMET ALANI:**

21.a. Bölgesel ve kentsel ölçekteki belediye hizmet alanlarıdır.

21.b. Bu alanlar içerisinde sosyal ve teknik donatı fonksiyonları yer alabilir.

21.c. Uygulama ilçe belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediye tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

**22 - KENTSEL HİZMET ALANI:**

22.a. Bölgesel ve kentsel ölçekteki kentsel hizmet alanlarıdır.

22.b. Bu alanlar içerisinde sosyal ve teknik donatı fonksiyonları yer alabilir.

22.c. Uygulama ilçe belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediye tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

**23 - İSKİ HİZMET ALANI:**

İski Genel Müdürlüğü tarafından kullanılacak alanlardır.

**24 - DERE KORUMA BANTLARI:**

İSKİ'den alınan plan görüşüne göre; Çamaşçı, Büyükyalı, Küçükyalı, Esenyurt ve Dragos derelelerinin sağında ve solunda belirlenen 25 m. sınırı içerisinde kalan parsellerde iski görüşü alındıktan sonra uygulama yapılabilir.

**25 - İDARİ TESİS ALANLARI:**

Mülkiyeti kamu kurumuna ait olup fenni mesuliyetin ilgili kurumca üstlendiği, kamu kurum ve kuruluşunca yapı yaptırılan alandır. Uygulama ilçe belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediye tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

**26 - KAMU HİZMET ALANI:**

26.a. Sağlık ve idari tesis alanları yapılabilir.

26.b. Bu alanlarda uygulama, İstanbul Büyükşehir Belediye ile ilçe belediyesi tarafından onanacak avan projeye göre yapılacaktır.

**27 - ASKERİ ALANLAR:**

27.a. 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri yasası hükümleri geçerlidir.

27.b. Plan kapsamında bulunan bölgede radar görüşünü etkileyecek yapılaşmanın oluşmaması için bölgede inşaat ruhsatı verilmenden önce 1 Taktik Hava Kuvvet Komutanlığı 15. Fize Üs Komutanlığı'ndan görüş alınacaktır.

**28 - AKARYAKIT ALANLARI:**

28.a. Yürürlükteki mevzuata göre uygulama yapılacaktır.

28.b. Bu alanlarda Ükome, Gsm, İtfaiye Daire Başkanlığı, İski, Ruhsat Denetim Müdürlüğü ve ilgili kurum görüşleri alındıktan sonra uygulama yapılabilir.

TAKS: 0.20

KAKS: 0.40

MAKS. H: 6.50 m'yi geçemez.

**29 - TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü v. b altyapı yapıları yapılabilir.

**ENERJİ NAKİL HATTI:**

Bu alanlar pasif yeşil alan olarak düzenlenmiş olup, enerji nakil hatları yol akstarlarında yer altına alındığı takdirde planda bulunduğu yapı adasının konut yoğunluğunu alacaktır. Bu alanlarda pasif yeşil alanlar terke konu olmadan yapı yaklaşma sınırı olarak kabul edilecektir.

Enerji Nakil Hattı altında kalan kullanım alanlarında ilgili kurumun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır

**İGDAŞ ALTYAPI HATLARI:**

İgdaş altyapı hatlarına minimum 80 cm. yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşaatı yapılabilir.

İgdaş altyapı hatlarına minimum 100 cm yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşaatı yapılabilir. (18.10.2010 T.T.'i)

İGDAŞ altyapı hatlarının sağına ve soluna minimum 2.00 m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşaatı yapılabilir. (15.11.2013 T.T.'i)

**TRAFİKO ALANLARI:**

A. Mevcut trafolar konacaktır trafo yeri ihtiyacı duyulan yerlerde park, yeşil ve donatı alanlarında ilgili kurumun görüşü alınarak trafo yeri ayrılabilir. İlçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

B. Trafo alanlarında uygulama yapılınca kadar ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre, sökülebilir malzemeden yapılmak koşulu ile geçici inşaat izni verilebilir.

C. Trafo gerektiren özel mülkiyet inşaatlarda trafo yeri kendi parsel bünyesinde ilçe belediyesince onaylanacak avan projelerine göre uygulama yapılacaktır.



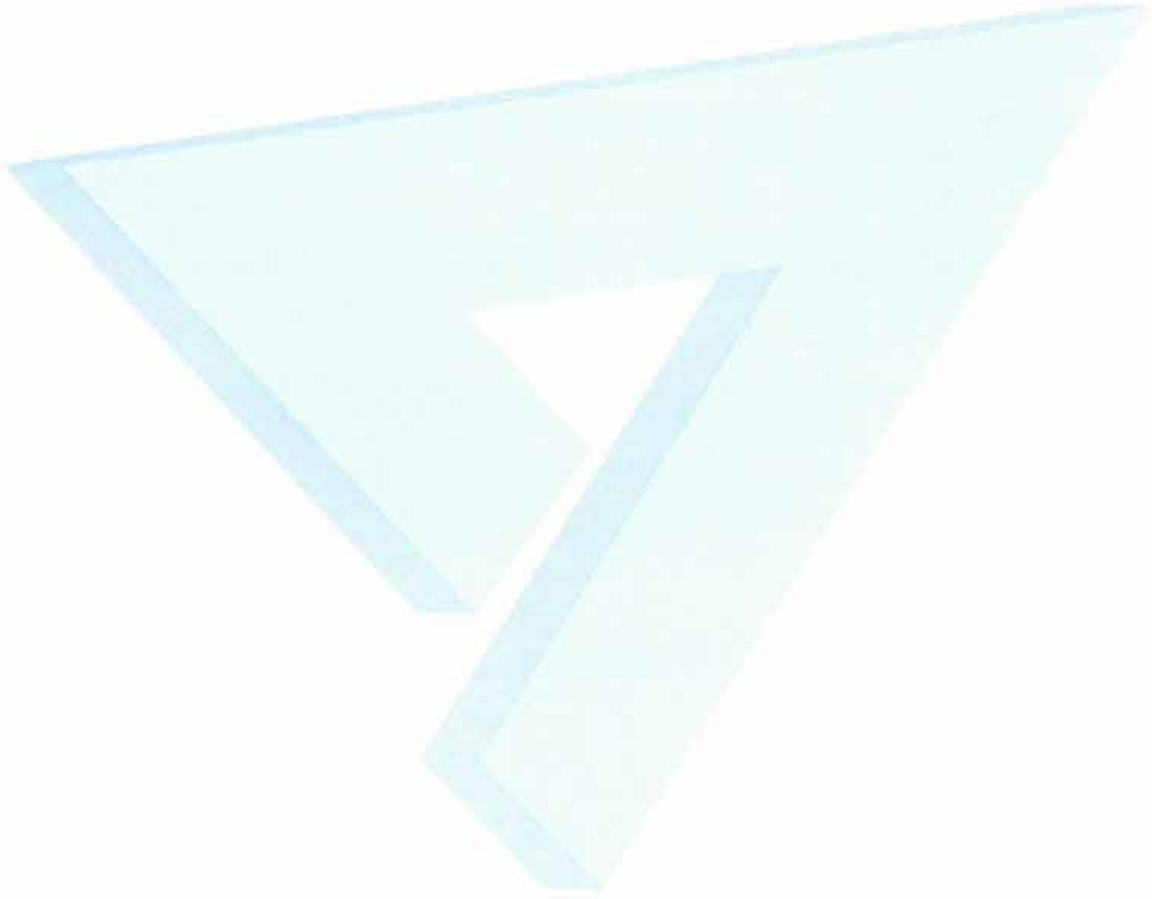


30- 13.08.1996 t.t.li 1/1000 ölçekli Maltepe Sahil Dolgu Planı ile 26.02.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli uygulama imar planı'nın kesiştiği alanlarda; imar istikameteri Sahil Dolgu Planı'ndan, fonksiyonlar, şahıs parsellerinde Maltepe Uygulama İmar Planı'ndan alınarak uygulama yapılacaktır."

\*Arka bahçe mesafesi 4 kata kadar (4 kat dahil) 4.00m, 5 katta 5.00m olup 5 kattan sonra her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 m ilave edilir.(16.06.2012 T.T.'li)

\*İmar planlarında Resmi Kurum Alanı olarak ayrılmış birden fazla parsellerin bulunduğu alandan,kamulaştırılabilen parsellerde yapılanma şartlarının sağlanabilmesi durumunda kamulaştıramayan diğer parsellerle tevhid şartı aranmadan uygulama yapılabilir.(18.11.2012 T.T.'li )

-MSB'nun 02 Mart 2013 tarihli MTİY..4220-4625-13/İnş.Eml.D.Eml. ve Nato Güv. Yat. D. Eml. Grp. İmr. İşl. Ynt. Ş. (7500-162) sayılı yazısı ve Mania Planı kriterlerine uyulacaktır. (13.12.2013 t.t.li plan notu ilavesi)





### 3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Maltepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu parselleri oluşturan; 1396 ada 2 ve 3, 15896 ada 15, 16, 17, 18, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 331, 332, 333 parseller 07.07.2014 tarihinde; Maliye Hazinesi'nden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na satış işlemiyle tescil edilmiştir.

24.07.2014 tarihinde; 15896 ada 142, 495, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546 ve 547, 2775 ada 522, 525, 526, 562, 564, 566 ve 568 parseller Karayolları Genel Müdürlüğü'nden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri işlemiyle tescil edilmiştir.

Daha sonra 21.10.2016 tarihinde imar uygulaması ile 16771/1, 16772/1, 16773/1, 16773/2 ve 16773/4 nolu parseller oluşmuştur.

16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 1, 2 ve 3 parseller, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 25.11.2016 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Son olarak 16773 ada 1 parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 385469000/400499000 hissesi 30.12.2016 tarih 33726 yevmiye ile Maltepe Belediyesi'ne (İSTANBUL) devredilmiştir. (Not: Emlak konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 3854,69 m<sup>2</sup> hisse 18.04.2016 tescil tarihli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başibüyük Mahalleleri 1396 ada 2 ve 3 parseller 2775 ada ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan notları genel hükümler başlıklı A maddesi 3.fıkrası hükmünce imar hakları İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda kullanıldığından Maltepe Belediyesi'ne devredilmiştir. Tarih: 23.12.2016 Sayı:13102)

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

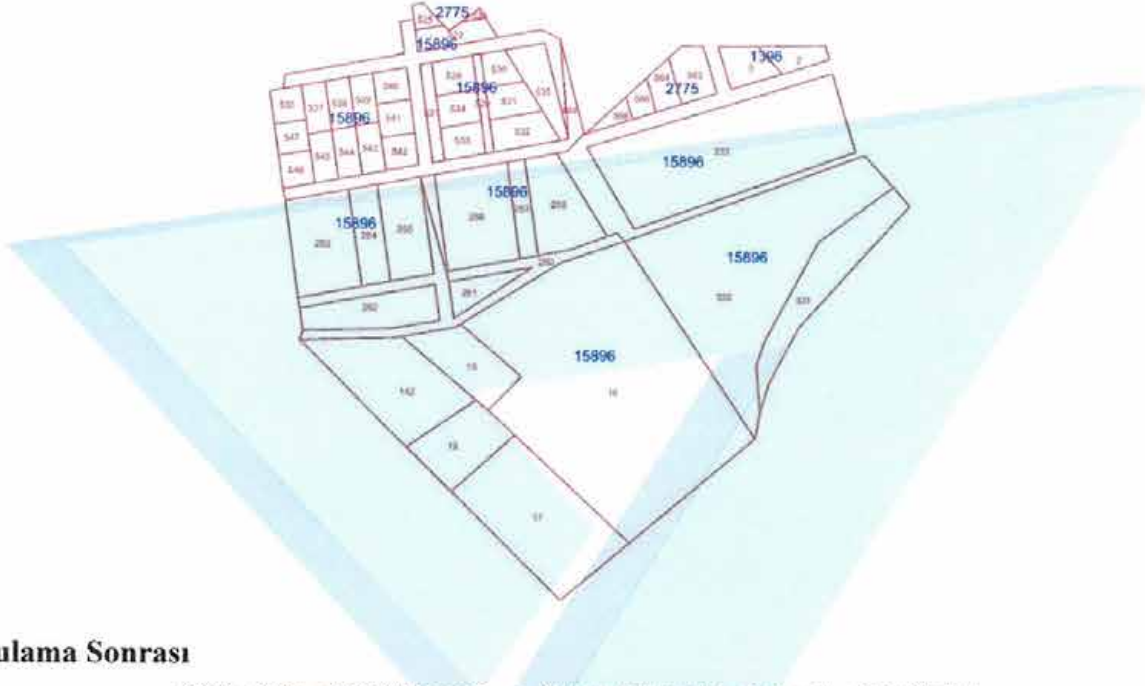
18.04.2016 tarihinde E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı'nda değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklik, 1396 ada 2 ve 3 parseller 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin değişikliklerdir. Parsellerin imar fonksiyonu idari tesis alanı iken, konut + ticaret ve belediye hizmet alanı olarak değişmiştir. Yanı sıra parseller, 21.10.2016 tarihinde imar uygulaması görmüş ve raporumuz konusu parseller oluşmuştur. Parseller, 25.11.2016 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil işlemi yapılmıştır.



### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller, 21.10.2016 tarihinde imar uygulaması işlemi ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edildikten sonra 25.11.2016 tarihinde mülkiyetleri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne geçmiştir. Uygulama öncesi parseller; 1396 ada 2 ve 3, 2775 ada 525, 526, 562, 564, 566, 568, 15896 ada 15 ila 18, 142, 261 ila 268, 331 ila 333, 495, 522, 527 ila 547 nolu parsellerdir. Daha önce bu parsellerden 15896 ada numaralı olanlar kadastro yenileme çalışmaları ile 2775 iken 15896 ada olarak tescil edilmişlerdir.

#### Uygulama Öncesi



#### Uygulama Sonrası





### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Maltepe Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

**RUHSAT TARİHİ: 29.12.2016**

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )				BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
						Ofis - İşyeri	Mesken	Ortak Alan	Toplam Alan			
1	16773/2	C04	2016/12-12	YENİ YAPI	III-B	2280,63	-	53147,12	55.427,75	Ofis ve İşyeri	5	6
2	16773/2	C03	2016/12-12	YENİ YAPI	V-A	21365,92	-	22655,10	44.021,02	Ofis ve İşyeri	160	34
3	16773/2	C05	2016/12-12	YENİ YAPI	III-B	654,68	-	421,52	1.076,20	Ofis ve İşyeri	2	7
4	16773/2	C01	2016/12-12	YENİ YAPI	V-A	-	8346,15	9114,04	17.941,13	Mesken	129	22
						480,94	Ofis ve İşyeri			4		
5	16773/2	C02	2016/12-12	YENİ YAPI	V-A	-	12985,14	11035,41	24.791,64	Mesken	200	31
						771,09	Ofis ve İşyeri			7		
6	16772/1	B06	2016/12-13	YENİ YAPI	III-B	1488,29	-	52991,23	54.479,52	Ofis ve İşyeri	15	4
7	16772/1	B07	2016/12-13	YENİ YAPI	III-B	654,68	-	421,52	1.076,20	Ofis ve İşyeri	2	5
8	16772/1	B10	2016/12-13	YENİ YAPI	V-A	31522,37	-	34620,71	66.143,08	Ofis ve İşyeri	237	48
9	16772/1	B11	2016/12-13	YENİ YAPI	V-A	31978,93	-	34597,43	66.576,36	Ofis ve İşyeri	237	48
10	16772/1	B09	2016/12-13	YENİ YAPI	III-B	3322,44	-	69024,16	72.346,60	Ofis ve İşyeri	16	10
11	16772/1	B08	2016/12-13	YENİ YAPI	III-B	550,05	-	720,29	1.270,34	Ofis ve İşyeri	6	4
12	16772/1	B03	2016/12-13	YENİ YAPI	V-A	-	8750,74	5540,37	14.291,11	Mesken	74	22
13	16772/1	B04	2016/12-13	YENİ YAPI	IV-C	-	7301,18	5104,47	12.405,65	Mesken	62	19
14	16772/1	B01	2016/12-13	YENİ YAPI	V-A	-	14112,76	7197,14	21.309,90	Mesken	106	27
15	16772/1	B02	2016/12-13	YENİ YAPI	V-A	-	10997,59	5995,52	16.993,11	Mesken	86	25
16	16772/1	B05	2016/12-13	YENİ YAPI	V-A	-	12434,13	9628,16	24.997,28	Mesken	207	28
						2934,99	Ofis ve İşyeri			5		
17	16771/1	A04	2016/12-11	YENİ YAPI	V-A	22516,54	-	21786,55	44.303,09	Ofis ve İşyeri	168	35
18	16771/1	KAFETERYA	2016/12-11	YENİ YAPI	III-B	30,11	-	50002,96	50.033,07	Ofis ve İşyeri	1	5
19	16771/1	A03	2016/12-11	YENİ YAPI	V-A	-	10955,99	6608,52	17.564,51	Mesken	86	26
20	16771/1	A01		YENİ YAPI	V-A	-	15359,94	8254,27	23.614,21	Mesken	116	30
21	16771/1	A02	2016/12-11	YENİ YAPI	V-A	-	11972,53	6888,30	18.860,83	Mesken	94	28
TOPLAM						120.551,66	113.216,15	415.754,79	649.522,60		2.025	



### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetimleri Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi No:39/1 Üsküdar/İSTANBUL adresindeki Elit Yapı Denetim A.Ş. tarafından yürütülmüştür.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu taşınmazlardan 16771/1, 16772/1, 16773/2 nolu ada/parsel üzerinde mevcut imar fonksiyonu göz önünde bulundurularak içinde ticari fonksiyonların yer aldığı bir konut projesinin geliştirilmesinin en verimli ve etkin kullanım olacağı kanaatindeyiz.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 689 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde belirtilmiş olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

### 3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre "İstanbul Maltepe Küçükyalı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Tahincioğlu Gayrimenkul İnşaat ve Turizm A.Ş.- Tahincioğlu Küçükyalı İnşaat ve Turizm A.Ş. – Kozken İnşaat Taahhüt ve Turizm A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 3.635.715.000,00-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı: %42,00 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 1.527.000.300,00 TL bedel ve oranlarda 02.09.2016 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Nidapark Küçükyalı Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Proje" olarak bulunmasında bir engel olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.



### 3.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Projenin konumlu olduğu parseller genel olarak düz bir topografik yapıya sahiptirler.
- Nidapark Küçükyalı Projesi kapsamında ruhsat alınmış, 16771 ada 1 parsel üzerinde, A01, A02, A03, A04, Kafeterya, 16772 ada 1 parsel üzerinde B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, 16773 ada 2 parsel üzerinde C01, C02, C03, C04, C05 bloklar bulunmaktadır.
- Proje kapsamındaki bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 2025' dir.
- Bu bloklarda 1160 adet mesken ve 865 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- Bağımsız bölüm bazında toplam 689 adet taşınmazın değer tespiti yapılmış olup 535 adet mesken ve 154 adet ofise ilişkin onaylı çarşaf liste raporumuz ekinde sunulmuştur.
- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %2,5'dur.
- Proje bünyesindeki yalnızca B1, B2, B3, B4, B5, C3 bloklarda toplam 700 adet bağımsız bölüm mevcut olup onaylı çarşaf listede B Bloklarda toplam 535 adet mesken nitelikli ve C3 Blokta toplam 154 adet ofis nitelikli bağımsız bölümlerin satılabilir alanları hesap edilmiştir. B5 blokta ruhsatında görünen 5 adet ofis ve işyerinin ve C3 Blokta bulunan 6 adet iş yerinin çarşaf listede satılabilir alanları hesap edilmemiştir. Satılabilir alanları hesap edilmeyen bu toplam 11 adet bağımsız bölüm ile birlikte diğer bloklardaki bağımsız bölümlerin satılabilir alanları ruhsatlarında görünen ortak alanlar hariç alanlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. Aşağıda çarşaf listeden alınan blok bazındaki satılabilir alanlar sunulmuştur.

ONAYLI ÇARŞAF LİSTELERİ MEVCUT BAĞIMSIZ BÖLÜM DETAYLARI			
BLOK NO	KULLANIM AMACI	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI
A1	DAİRE	116	17.893,65
A2	DAİRE	94	14.015,27
A3	DAİRE	86	12.839,84
A4	OFİS	168	32.852,75
C1	DAİRE	129	10.415,88
C2	DAİRE	200	15.995,03
B1	DAİRE	106	16.487,89
B2	DAİRE	86	12.912,22
B3	DAİRE	74	10.445,37
B4	DAİRE	62	8.754,67
B5	DAİRE	207	15.244,86
C3	OFİS	154	30.216,51
		1482	



Proje kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin çarşaf listeden ve ruhsatlarından alınarak hesap edilen satılabilir alanları aşağıda hesap edilmiş ve derlenmiş olup projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde bu alanlar dikkate alınmıştır.

Blok No	Dükkan	Ofis	Mesken	Ortak Alan
C04	2.280,63	-	-	53.147,12
C03	1.068,30	30.216,36	-	22.655,10
C05	654,68		-	421,52
C01	480,94	-	10.415,88	9.114,04
C02	771,09	-	15.995,03	11.035,41
B06	1.488,29	-	-	52.991,23
B07	654,68		-	421,52
B10	1.576,12	29.946,25	-	34.620,71
B11	1.598,95	30.379,98	-	34.597,43
B09	3.322,44	-	-	69.024,16
B08	550,05	-	-	720,29
B03	-	-	10.445,37	5.540,37
B04	-	-	8.754,67	5.104,47
B01	-	-	16.487,89	7.197,14
B02	-	-	12.912,22	5.995,52
B05	2.934,99	-	15.244,86	9.628,16
A04	-	32.852,75	-	21.786,55
KAFETERYA	30,11	-	-	50.002,96
A03	-	-	12.839,84	6.608,52
A01	-	-	17.893,65	8.254,27
A02	-	-	14.015,27	6.888,30

Ruhsatta ofis ve işyeri olarak görünen alanlar, vaziyet ve kat planlarında yapılan tespitlere göre dükkan ve ofis ayrımları yapılmış ve yukarıdaki tabloda bu ayrımlar gösterilmiştir. Proje kapsamında değerlemede dikkate alınacak satılabilir alanlar, aşağıda kullanım amacına göre özetlenmiştir. Mesken alanlarının tamamının çarşaf listesi mevcut olup bu alanlar çarşaf listeden aynen aktarılmıştır. Ofislerde ise yalnızca B10 ve B11 blokların çarşaf listeleri mevcut olmayıp bu bloklardaki alanlar ruhsattan alınmıştır. Özetle yukarıdaki tabloda görünen alanlar kısmen çarşaf listeden kısmense ruhsattan alınan bilgilerdir. Gelir analizinde kullanılmak üzere hesaplanmış olup projedeki bağımsız bölümlerin henüz tamamının çarşaf listeleri mevcut olmadığından net alanları ifade etmemektedir. (Ruhsattan alınan ortak alanlar hariç alanlar yaklaşık %25 genişletilerek kullanılmıştır.)

MESKEN	135.004,68
OFİS	138.477,05
DÜKKAN	21.764,08



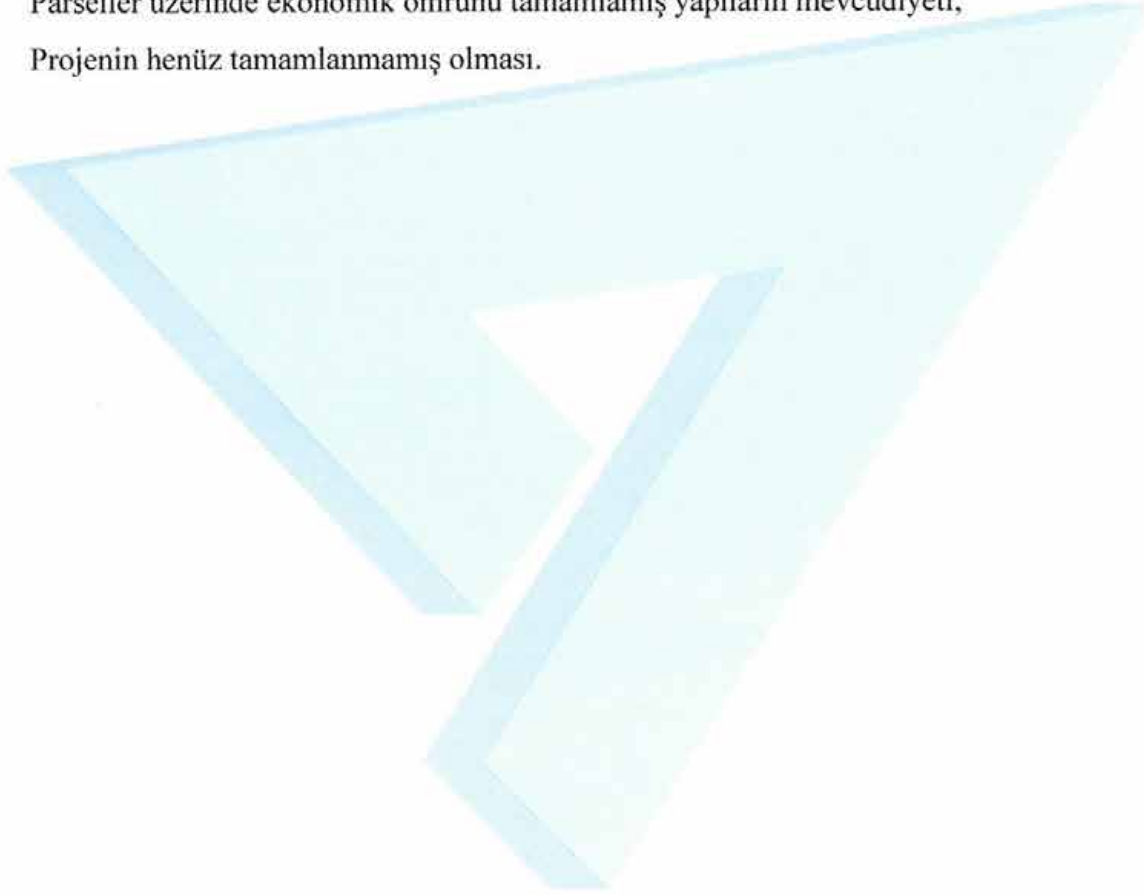
### 3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- Projenin konumlu olduğu bölgenin ulaşım imkanlarının kolaylığı ve çeşitliliği,
- Projenin D-100 Karayolu'na cephesi olması, ulaşım imkanlarının alternatifli olması,
- Konumlu oldukları bölgenin oldukça talep gören bir bölge olması,
- Küçükyalı Karayolları adı ile herkes tarafından bilinen bir yer olması,
- Yakın çevrelerinde tamamlanan/inşa edilen yeni konut, ofis ve AVM projelerinin bölgeye kazandırdığı prestij.

#### Olumsuz Özellikler

- Parseller üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların mevcudiyeti,
- Projenin henüz tamamlanmamış olması.





## **BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **4.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.



### 4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### 4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

## 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

<sup>2</sup> UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

### 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerleme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.



### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDES – Uluslararası Değerleme Standartları

#### **4.2.3. Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.



### 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

#### 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

#### Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

#### 4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.



#### 4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

#### 4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

#### 4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

#### 4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

#### 4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünülecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

#### 4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.



### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

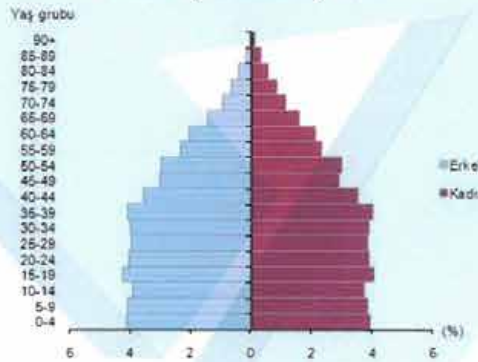
Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

**Nüfus piramidi, 2016**



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

<sup>1</sup> Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

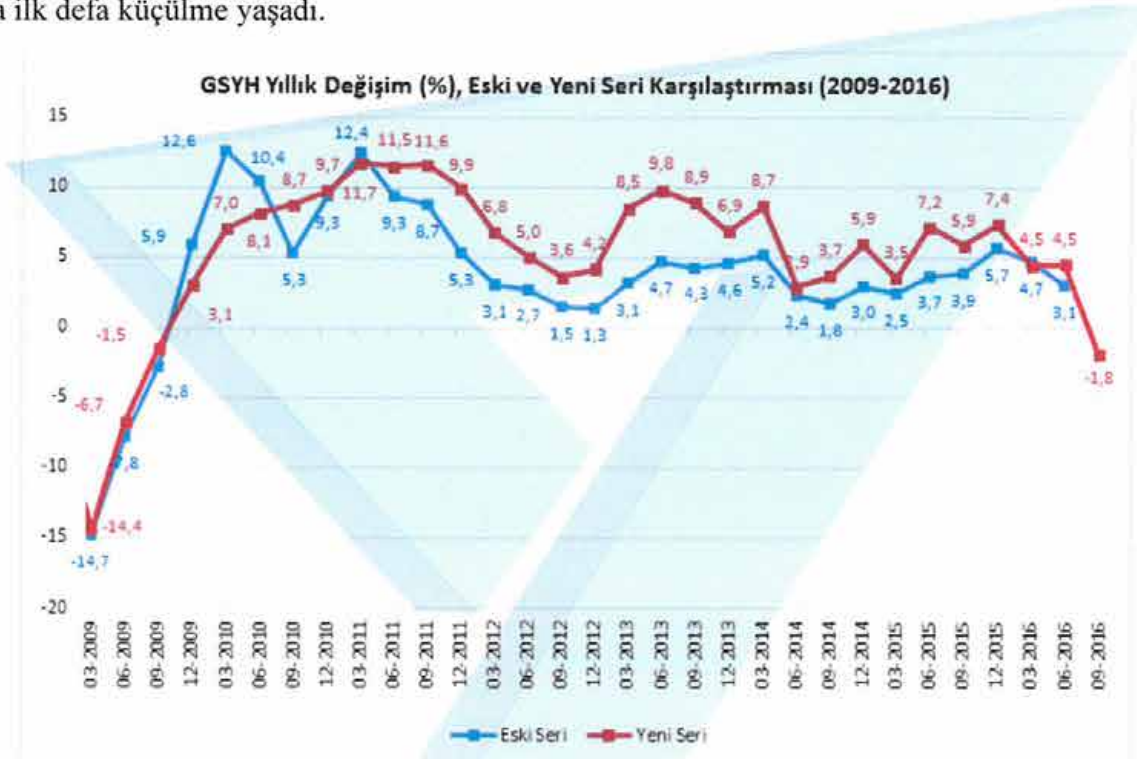


## 5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri

Geride bırakmış olduğumuz 2016 yılının başından sonuna kadar ülkemiz için siyasi gelişmelerin, şiddetini artırarak devam eden terör olaylarının yanı sıra sınır ötesi operasyonların ve bunların içerideki yansımaları başından sonuna kadar damgasını vurmuştur.

Ekonomik beklentilerin sıkıntılı olduğu 2016 yılı tahmin edildiği gibi geçmiştir. Büyüme rakamları genel olarak iç dinamiklerin etkisinde kalmış ve kamusal tüketimin katıları ile daralma azaltılmaya çalışılmıştır. Özellikle 15 Temmuz süreci, terör ve bağlantılı olarak turizm sektöründeki kayıplar ile küresel ve yakın çevremizdeki jeopolitik gelişmeler ekonomiyi daraltmıştır.

2016 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme hızında yavaşlama görülmeye başladı. Ekonomi üçüncü çeyrekte bir önceki yıla göre %1.8 oranında küçüldü. Türkiye ekonomisi yedi yıl sonra ilk defa küçülme yaşadı.



(\*) İstanbul Sanayi Odası internet sitesinden alınmıştır.

ABD de yapılan seçimler ve Donald Trump'ın kazanması, yapılan politik açıklamalar ve oluşan belirsizlikler özellikle gelişmekte olan ülkeler ile birlikte Türkiye'de de büyük satış baskısı yarattı. Ülkemizdeki siyasi, ekonomik riskler de buna eklenince özellikle Dolar/TL kurunda büyük değer kayıpları yaşandı. Türk Lirasının kaydı %20 mertebelerine ulaştı.

Merkez bankası faiz indirimleri ve zaman zaman müdahaleler yapsa da değer kaybına engel olamadı.





1 Yıllık Dolar Grafiği



1 Yıllık Euro Grafiği

Bu gelişmeler ile birlikte kredi derecelendirme kuruluşlarının ülke notunda indirimine gitmesi Türkiye'nin hareket kabiliyetini azalttı. S&P ülkenin kredi notunu BB+ dan BB'ye, Moody's Baa3'ten Ba1'e indirirken Fitch ise görünümü negatif olarak değiştirmesine karşın yatırım yapılabilir notunu güncellemedi.

Yıl boyunca devam eden jeopolitik riskler, Ortadoğu'daki gelişmeler, yaşanan terör olayları, yine en büyük turist potansiyeline sahip ülke olan Rusya ile yaşanan uçak krizi ülkenin en önemli döviz girdisine sahip sektörü olan turizm sektörüne büyük zarar verdi. Yılın ilk 11 ayı itibarı ile yapılan değerlendirmelerde turist sayısı önceki yıla göre %30 oranında düşüş yaşanmış ve yaklaşık 7-8 milyar dolar büyüklüğünde kayba sebep olmuştur.

YILLAR	TURİZM GELİRİ (1000\$)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA (\$)
2003	13.854.866	16.302.053	850
2004	17.076.606	20.262.640	843
2005	20.322.112	24.124.501	842
2006	18.593.951	23.148.669	803
2007	20.942.500	27.214.988	770
2008	25.415.067	30.979.979	820
2009	25.064.482	32.006.149	783
2010	24.930.997	33.027.943	755
2011	28.115.692	36.151.328	778
2012	29.007.003	36.463.921	795
2013	32.310.424	39.226.226	824
2014	34.305.904	41.415.070	828
2015	31.464.777	41.617.530	756
2016	22.107.440	31.365.330	705

(\*) TURSAB internet sitesinden alınmıştır.



2017 yılı Türkiye için 2016 yılındaki sıkıntıların devam edeceği bir yıl olacak. 2016 yılında ekonomiyi etkileyen tüm unsurların mevcut olması veya süregelmesi 2017 yılı ekonomisini de etkileyecektir.

Yeni yılda da yine büyüme, kur, faiz ve enflasyon, işsizlik, bütçe ve cari açık, ihracat, ihracat ülke ekonomisinin önemli unsurları olacaktır.

Hükümet 2017'de ekonomik büyümenin yüzde 4 civarında olmasını hedefliyor. Ancak tahminler bu rakamların daha düşük olacağı yönünde genel tahminler % 3 dolayında olacağı şeklindedir. Merkez Bankası'nın düzenlediği beklenti anketi 2017 yılı büyüme beklentisi yüzde 3,2 olarak çıkmıştır. Bu tahminler IMF ile Avrupa Komisyonu için %3, OECD için 3,3 civarındadır. Son yıllarda ekonomideki kötü sinyaller ile birlikte yükselen işsizlik 2017 yılında artacaktır. İşsizlik oranı hedefi % 10,2 düzeyinde olup bu hedef IMF'nin de tahmin oranı ile çakışmaktadır.

2017'de enflasyon hedefi yine yüzde 5 düzeyinde. Ancak Merkez Bankası 2017 sonunda enflasyonun yüzde 6,5 olacağını tahmin ediyor. Yani Merkez Bankası daha şimdiden 2017'de de enflasyonda hedefe ulaşamayacağını kabul ediyor. Bu durumda normalde Merkez Bankası'ndan enflasyonu hedefe yaklaştıracak bir para politikası izlemesi beklenir. Ancak 2016'da hiç de böyle olmadı. Merkez 2016'ya da yüzde 6,5'lik enflasyon tahminiyle girmiş ve bu tahminini ocak ayında yüzde 7,5'e çıkarmıştı. Ancak buna rağmen mart ayından eylül ayına kadar gecelik faizleri indirdi ve ancak döviz kurlarında yükseliş başlayınca faizleri yükseltti.

ABD'de faizlerde yükseliş beklendiği için 2017'de doların dünyada güçlenmeye devam edeceği öngörülüyor. Türkiye'de ise siyasi belirsizlik sürecektir gibi görünüyor. 2017'de başkanlık sistemine geçişi içeren bir referandumun yapılacağı. Bu referandumdan sonra olası bir erken seçim olabileceğini düşünenler de bulunuyor. Hal böyle olunca döviz piyasalarında yine hareketli günler yaşanmasını bekleyebiliriz.

Son yıllarda ihracatta işlerin kötü gitmesine neden olan sorunlarda pek düzelme görünmüyor. Küresel ekonomideki büyümenin 2017'de de vasatın üzerine çıkması beklenmiyor. Komşu ülkelerle yaşadığımız sorunlar da sürüyor. Sadece Rusya ile ilişkilerde bir yumuşama var ama onun da henüz ihracata olumlu bir yansıması görülmemiş değil. Bu durumda ihracatta işler 2017'de de kötü gitmeye devam edebilir. Ancak ekonomide bir toparlanmanın gerçekleşmesi halinde ekonomi yavaş büyümeye devam ederse ithalattaki gerileme de sürebilir.

2016 yılında ekonomide işler iyice bozulduğu halde cari açık yeniden yükselişe geçti. Hükümet 2017'de bu oranı yüzde 4,2'ye indirmeyi hedefliyor. Ancak beklentiler genelde yükseliş olacağı yönünde.

Hükümetin hedefine göre 2017'de bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 1,9 olacak. Bu da 2017'de hükümetin harcamalara daha da fazla yükleneyeceğini düşündürüyor. Ekonomide işler böyle devam ederse kamu harcamaları ve dolayısıyla bütçe açığı daha da artabilir. Ancak yine de bütçe açığının tehlike sınırının üzerine çıkması ihtimali düşük.



### 5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 5.3.1. İstanbul İli<sup>2</sup>

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

<sup>2</sup> İl hakkındaki bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.



İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekonducular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece (766.609), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur. İstanbul en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

#### 2016 - İstanbul İli Nüfus Dağılımı

İLÇE	NÜFUS	İLÇE	NÜFUS
İstanbul(Adalar)-1103	14,478.00	İstanbul(Gaziosmanpaşa)-1336	499,766.00
İstanbul(Arnavutköy)-2048	247,507.00	İstanbul(Güngören)-2010	298,509.00
İstanbul(Ataşehir)-2049	422,513.00	İstanbul(Kadıköy)-1421	452,302.00
İstanbul(Avcılar)-2003	430,770.00	İstanbul(Kağıthane)-1810	439,685.00
İstanbul(Bağcılar)-2004	751,510.00	İstanbul(Kartal)-1449	459,298.00
İstanbul(Bahçelievler)-2005	598,097.00	İstanbul(Küçükçekmece)-1823	766,609.00
İstanbul(Bakırköy)-1166	222,437.00	İstanbul(Maltepe)-2012	490,151.00
İstanbul(Başakşehir)-2050	369,810.00	İstanbul(Pendik)-1835	691,681.00
İstanbul(Bayrampaşa)-1886	273,148.00	İstanbul(Sancaktepe)-2054	377,047.00
İstanbul(Beşiktaş)-1183	189,356.00	İstanbul(Sarıyer)-1604	342,753.00
İstanbul(Beykoz)-1185	250,410.00	İstanbul(Şile)-1659	34,241.00
İstanbul(Beylikdüzü)-2051	297,420.00	İstanbul(Silivri)-1622	170,523.00
İstanbul(Beyoğlu)-1186	238,762.00	İstanbul(Şişli)-1663	272,803.00
İstanbul(Büyükçekmece)-1782	237,185.00	İstanbul(Sultanbeyli)-2014	324,709.00
İstanbul(Çatalca)-1237	68,935.00	İstanbul(Sultangazi)-2055	525,090.00
İstanbul(Çekmeköy)-2052	239,611.00	İstanbul(Tuzla)-2015	242,232.00
İstanbul(Esenler)-2016	457,231.00	İstanbul(Ümraniye)-1852	694,158.00
İstanbul(Esenyurt)-2053	795,010.00	İstanbul(Üsküdar)-1708	535,537.00
İstanbul(Eyüp)-1325	377,650.00	İstanbul(Zeytinburnu)-1739	287,897.00
İstanbul(Fatih)-1327	417,285.00		

İstanbul, 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'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti.



Yılın 10 ayında İstanbul'a gelenlerin milliyetlerine bakıldığında ilk sırada yüzde 10,4 ile Almanlar yer aldı. Bu oranlarla İstanbul'a Almanya'dan 1 milyon 118 bin 13, İran'dan 632 bin 242, ABD'den 501 bin 150, İngiltere'den 464 bin 678, Rusya'dan 433 bin 649, Irak'tan 405 bin 854, Fransa'dan 403 bin 413, Suudi Arabistan'dan 378 bin 610, İtalya'dan 305 bin 594, Suriye'den 278 bin 296, Hollanda'dan 259 bin 31, Çin'den 256 bin 142, Ukrayna'dan 225 bin 664, Libya'dan 215 bin 993 ve Azerbaycan'dan 197 bin 942 kişi geldi. Arap ülkelerinden gelen ziyaretçi sayısında geçen yıla göre yüzde 19 artış gözlemlendi. İstanbul'u 10 ayda Arap ülkelerinden 2 milyon 179 bin 731 kişi ziyaret etti.

### 5.3.2 Maltepe İlçesi<sup>3</sup>

Maltepe, Kurtuluş Savaşı'ndan sonra Selanik, Drama, Kavala ve Serez Yöresinden Türkiye'ye mübadele ile gelen Türklerin 1.500'ü Maltepe'ye yerleşmiştir. Narlıdere Çiftliği adıyla bilinen bugünkü Süreyya Paşa Göğüs Hastalıkları Merkezi, Maltepe'nin gelişmesine büyük emeği geçen Süreyya Paşa tarafında yapılmıştır. Cumhuriyeti izleyen yıllarda Maltepe büyük bir yangın geçirmiş bütün ahşap evlerle birlikte Feyzullah Efendi Camii'nde yanmıştır. 1928 yılında Maltepe Belediyesi kurulmuştur. Maltepe'nin İmar Planı ise 1945'te yapılmıştır. İmar Planından sonra Maltepe'nin yerleşim bölgesi demiryolu hattı olmuş 1960'tan sonra da yerleşim daha yukarılara dağılmış olup E-5 üstünde de hızlı bir gelişme kaydetmiştir.



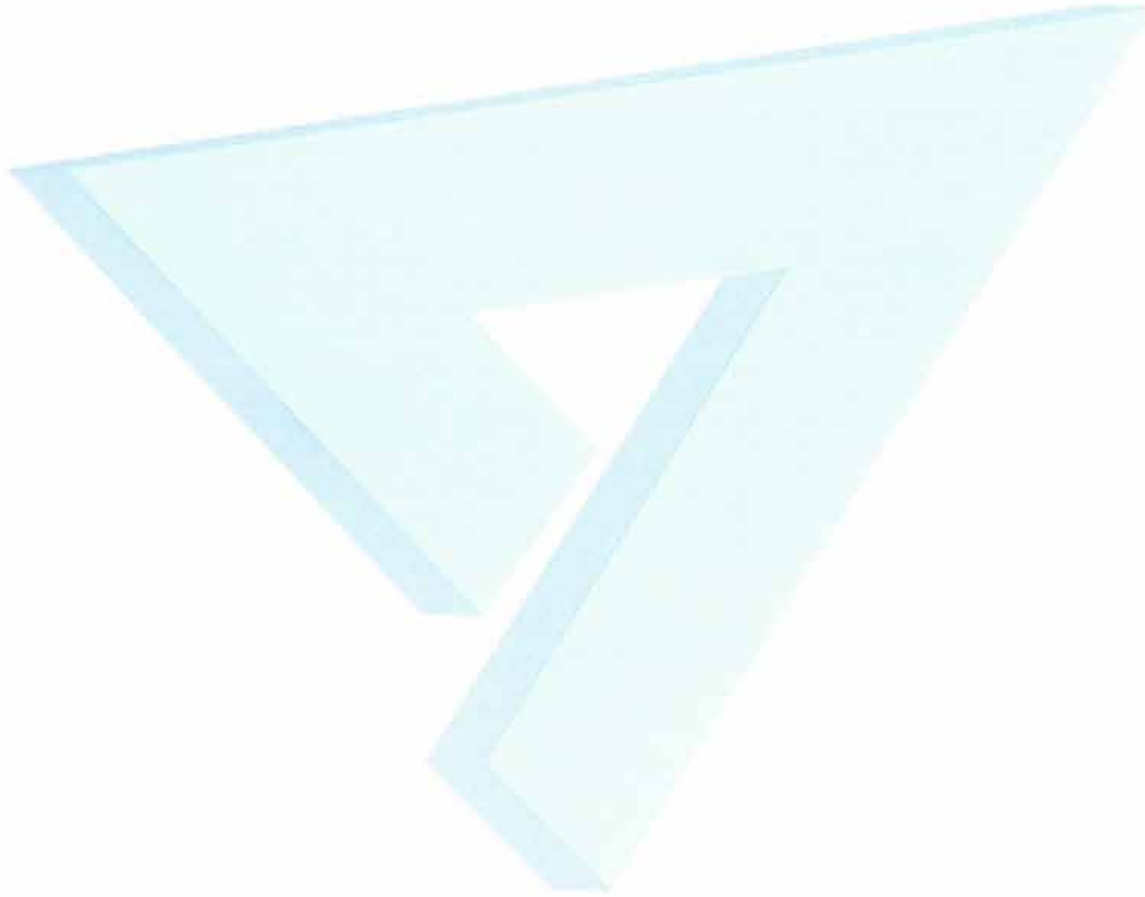
Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul İli'nin Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy İlçeleri ile komşudur. İlçede Akdeniz İklimi özellikleri görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlkbahar serin ve yağışlı sonbahar ılıman ve yağışlıdır.

<sup>3</sup> İlçe hakkındaki bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.



İlçe topraklarının doğal bitki örtüsü ormandır. Orman olmayan yerler makiler ve otsu bitkilerle kaplıdır. Günümüzde düzlük alanlardaki bağ ve bahçeler, tepelerin yamaçlarını saran yeşil ormanlar azalmış, tarla ve otlakların yerine yerleşme alanları, iş yerleri, atölyeler ve fabrikalar kurulmuştur.

Maltepe Bölgesi'nde ulaşım demiryolu ve karayolu ile yapılmaktadır. 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 güzergahı oluşturmaktadır.





Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

**Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “Proje” kapsamında değerlendirilmiştir.**

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.



## 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

### Bölgede Satışa Sunulan Arsa Emsalleri:

- **Remax Terminal (532 501 53 05):** Altayçeşme Mahallesi'nde 532 m<sup>2</sup> arsanın ½ hissesi olan 256 m<sup>2</sup> arsanın 1.975.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.715,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Yükselsu Emlak (532 724 61 73):** Girne Mahallesi'nde E-5 üzerinde konumlu, Emsal 1.75 "Ticari Alan" imarlı 390 m<sup>2</sup> arsanın, 3.200.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.205,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Efor Emlak (532 287 05 01):** Girne Mahallesi'nde E-5 yakın konumlu, Emsal 1.75 Hmaks: 12.50 "Ticari Alan" imarlı 285 m<sup>2</sup> arsanın, 3.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~12.281,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Turyap Altıntepe (532 228 17 93):** Feyzullah Mahallesi'nde Sahil yoluna yakın konumlu, Emsal 1.50 "Konut Alan" imarlı 600 m<sup>2</sup> arsanın, 5.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.167,-TL/m<sup>2</sup>)
- **FG Gayrimenkul (537 362 30 60):** Girne Mahallesi'nde E-5 yakın konumlu Özel imarlı (Ticari, Konut, Eğitim, Sağlık vb.) projeler uygulanabilir 3.300 m<sup>2</sup> arsanın, 16.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 5.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Vega Emlak Pazarlama (532 292 38 23):** Küçükyalı Mahallesi'nde konumlu, 340 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut+Ticaret Alanı" imarlı olan arsanın 2.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~7.353,-TL/m<sup>2</sup>)

### Konut Emsal Araştırması:

- **Sude Gayrimenkul (546 262 43 70):** Altayçeşme Mahallesi'nde, Dap Burgu Kule Projesinde, 19. Katta konumlu, 1+1 55 m<sup>2</sup> dairenin, 320.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.818,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Foxmax Gayrimenkul Danışmanlık (554 797 23 83):** Altayçeşme Mahallesi'nde, Dap Royal Center Projesinde, 23. Katta, 3+1 130 m<sup>2</sup> dairenin, 640.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.923,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden ( - ):** Cevizli Mahallesi'nde, Dap Vazo Kule Projesinde, 1+0 62 m<sup>2</sup> dairenin, 410.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.613,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Canan Emlak (553 108 94 44):** Başibüyük Mahallesi'nde, Narlife Projesinde, Bahçe katı dubleks 3+1, 170 m<sup>2</sup> dairenin, 1.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.647,-TL/m<sup>2</sup>)



- **İmaj Cadde (532 288 05 05):** Altayçeşme Mahallesi'nde, Newada Projesinde, 11. Katta konumlu, 1+1, 85 m<sup>2</sup> dairenin, 590.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.941,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Primary Locations (532 313 59 01):** Altayçeşme Mahallesi'nde, Newada Projesinde, 10. Katta konumlu, 2+1, 116 m<sup>2</sup> dairenin, 625.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.388,-TL/m<sup>2</sup>)
- **TY Gayrimenkul ve Danışmanlık (533 723 70 73):** Zümrütevler Mahallesi'nde, Nish Adalar Projesinde, 13. Katta konumlu, 3+1, 200 m<sup>2</sup> dairenin, 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 5.500,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Tan Gayrimenkul (532 216 40 82):** Cevizli Mahallesi'nde, Nuvo Dragos Projesinde, 4. Katta konumlu, 2+1, 106 m<sup>2</sup> dairenin, 599.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.650,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Projeden Fırsatlar (552 209 00 00):** Cevizli Mahallesi'nde, Ritim İstanbul Projesinde, 14. Katta konumlu, 3+1, 136 m<sup>2</sup> dairenin, 780.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.735,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Beka City (537 392 46 96):** Cevizli Mahallesi'nde, Ritim İstanbul Projesinde, 2. Katta konumlu, 1+1, 72 m<sup>2</sup> dairenin, 4000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.556,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Ofis Emsal Araştırması:**

- **Pusula Gayrimenkul (530 215 25 73):** Cevizli Mahallesi'nde, Ritim İstanbul Projesinde, 2+1 69 m<sup>2</sup> ofisin 560.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 8.116,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Pusula Gayrimenkul (530 215 25 73):** Cevizli Mahallesi'nde, Ritim İstanbul Projesinde, 136 m<sup>2</sup>, 2+1 ofisin 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.088,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Loft Yatırım Danışmanlık (532 580 81 21):** Altayçeşme Mahallesi'nde, DAP Royal Center Projesinde, 58 m<sup>2</sup>, 1+1 ofisin 380.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.552,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Altın Emlak (530 265 50 70):** Altayçeşme Mahallesi'nde, DAP Royal Center Projesinde, 168 m<sup>2</sup>, 3+1 ofisin 905.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.387,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Loft Yatırım Danışmanlık (532 580 81 21):** Altayçeşme Mahallesi'nde, Dap Royal Center'da yer alan, 1+1 56 m<sup>2</sup> ofisin 380.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.786,-TL/m<sup>2</sup>)



- **Loft Yatırım Danışmanlık (532 580 81 21):** Altayçeşme Mahallesi'nde, Dap Royal Center'da yer alan, 3+1 146 m<sup>2</sup> ofisin 775.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.308,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Loft Yatırım Danışmanlık (532 580 81 21):** Altayçeşme Mahallesi'nde, Dap Royal Center'da yer alan, 2+1 98 m<sup>2</sup> ofisin 559.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.704,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Remax Joy (533 600 98 75):** Cevizli Mahallesi'nde, Ritim İstanbul Projesinde, 76 m<sup>2</sup>, 1+0 ofisin 463.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.092,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Ümit Yaşar Ocak (539 505 68 56):** Cevizli Mahallesi'nde, Ritim İstanbul Projesinde, 53 m<sup>2</sup>, 1+0 ofisin 420.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.925,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Dükkan Emsal Araştırması:**

- **Anatolia Gayrimenkul (533 699 39 87):** Aydınevler Mahallesi'nde, Metro durağına yakın konumda yer alan, 2 bölümlü 425 m<sup>2</sup> dükkanın 3.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.059,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Coldwell Banker (530 135 61 08):** Aydınevler Mahallesi'nde, Optimum Plaza'da yer alan, 2 bölümlü 330 m<sup>2</sup> dükkanın 2.750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.333,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (532 243 97 35):** İdealtepe Mahallesi'nde, 2 bölümlü 65 m<sup>2</sup> dükkanın 275.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.231,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Direct Gayrimenkul (530 933 56 10):** Aydınevler Mahallesi'nde E-5 paralelinde konumlu, 4 bölümlü 200 m<sup>2</sup> depo kullanım alanlı, 180 m<sup>2</sup> dükkanın 650.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.611,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (537 259 16 23):** Çınar Mahallesi'nde, 3 bölümlü 55 m<sup>2</sup> dükkanın 350.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.364,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Turvap Gayrimenkul (532 178 83 78):** Küçükyalı Mahallesi'nde, Mektep Caddesi'nde yer alan, 2 bölümlü 110 m<sup>2</sup> dükkanın 300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.727,-TL/m<sup>2</sup>)
- **RA Emlak (532 320 83 06):** Çınar Mahallesi'nde, Minibüs Caddesi üzerinde yer alan, 4 bölümlü 150 m<sup>2</sup> dükkanın 1.400.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~9.333,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İbar Emlak (536 889 00 98):** Çınar Mahallesi'nde, E-5'e yakın konumda yer alan, kapalı otoparklı 2 bölümlü 650 m<sup>2</sup> dükkanın 5.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.462,-TL/m<sup>2</sup>)



Proje Adı	Fonksiyonu	B.B. Sayısı	Arsa Alanı	M <sup>2</sup> aralığı	Ort.Satılık Birim Fiyat (m <sup>2</sup> /tl)	Ort.Kiralık Birim Fiyat m <sup>2</sup> /tl
Ritim İstanbul	Dükkan-Ofis-Konut	1336	35.000	43-356	6,600.00	24.00
Nevada	Konut	288	12.000	75-187	6,400.00	21.00
DAP Royal	Konut-Ofis	212	13.500	85-250	5,000.00	23.00
DAP Burgu Kule	Konut-Ofis	246	23.000	43-103	5,250.00	23.00
DAP Vazo Kule	Konut-Ofis	399	12.000	45-130	6,500.00	25.00
Nuvo Dragos	Konut-Ofis	999	52.000	66-220	5,700.00	20.00
Nish Adalar	Konut	2200	202.500	83-208	4,600.00	17.00
Nar Life	Konut	899	29.500	40-180	6,250.00	21.00

## 6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

### 6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

#### 6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu 16773 ada 2 parsel baz alınarak kıyaslama yapılmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m<sup>2</sup> birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda tabloda rapor konusu taşınmaz baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4	5	6
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	856	320	238	450	1661	390
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	8.544	12.500	6.933	10.458	13.245	8.205
PAZARLIK PAYI	7%	12%	5%	10%	12%	7%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	7945,92	11000	6586,35	9412,2	11655,6	7630,65
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	10%	10%	10%	10%	10%	10%
KONUM DÜZELTMESİ	5%	0%	10%	0%	0%	0%
İMAR FONKSİYONU /HİSSELİ OLMA DURUMU DÜZELTMESİ	10%	0%	0%	0%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	9.932,40	12100,00	7903,62	10353,42	12821,16	7630,65
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	(10.123) ~10.100					



Tüm bu veriler ışığında proje kapsamındaki parsellerin mevcut özellikleri, yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümleri, imar fonksiyonları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	TAKDİR EDİLEN BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
16771	1	18.344,34	Ticaret+Konut	10.500	192.615.570,00
16772	1	35.479,85	Ticaret+Konut	10.500	372.538.425,00
16773	2	14.961,7	Ticaret+Konut	10.100	151.113.170,00
<b>TOPLAM</b>					<b>716.267.165,00</b>

Tapu kayıtları bölümünde de belirtildiği üzere Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 3854,69 m<sup>2</sup> hisse 18.04.2016 tescil tarihli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri 1396 ada 2 ve 3 parseller 2775 ada ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan notları genel hükümler başlıklı A maddesi 3.fıkrası hükmünce imar hakları İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 16771 ada 1 parsel ve 16772 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda kullanıldığından Maltepe Belediyesi'ne devredilmiştir. Bu sebeple 16773/1 nolu parselin 3854,69 m<sup>2</sup> lik hissesine tekabül inşaat hakkının sağladığı fayda 16671/1 ve 16772/1 nolu parsellerin değerine yansıtılmıştır.

#### 6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu Nidapark Küçükyalı Projesi'nde mevcut durum itibariyle 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel ve 16773 ada 2 parsellere ilişkin yapı ruhsatları alınmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibariyle % 2,5 inşaat seviyesine sahiptir.

Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için, III-B, IV-C ve V-A sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyeti 750,TL/m<sup>2</sup>, IV-C sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 1.030,-TL/m<sup>2</sup>, V-A sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 1.320,-TL/m<sup>2</sup>'dir. Ancak rapor konusu projenin inşaat kalitesi ve üzerinde konumlu olduğu arsaların konumu, topoğrafik yapısı ve proje detayları dikkate alındığında yukarıda belirtilen birim maliyetler yaklaşık %30 oranında arttırılarak maliyet hesapları yapılmıştır. Maktuen değer hesaplanmasında m<sup>2</sup> birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 100,-TL/m<sup>2</sup> olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.



SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (TL)
1	16773/2	C04	III-B	55.427,75	6	975	54.042.056,25
2	16773/2	C03	V-A	44.021,02	34	1700	74.835.734,00
3	16773/2	C05	III-B	1.076,20	7	975	1.049.295,00
4	16773/2	C01	V-A	17.941,13	22	1700	30.499.921,00
5	16773/2	C02	V-A	24.791,64	31	1700	42.145.788,00
6	16772/1	B06	III-B	54.479,52	4	975	53.117.532,00
7	16772/1	B07	III-B	1.076,20	5	975	1.049.295,00
8	16772/1	B10	V-A	66.143,08	48	1700	112.443.236,00
9	16772/1	B11	V-A	66.576,36	48	1700	113.179.812,00
10	16772/1	B09	III-B	72.346,60	10	975	70.537.935,00
11	16772/1	B08	III-B	1.270,34	4	975	1.238.581,50
12	16772/1	B03	V-A	14.291,11	22	1700	24.294.887,00
13	16772/1	B04	IV-C	12.405,65	19	1350	16.747.627,50
14	16772/1	B01	V-A	21.309,90	27	1700	36.226.830,00
15	16772/1	B02	V-A	16.993,11	25	1700	28.888.287,00
16	16772/1	B05	V-A	24.997,28	28	1700	42.495.376,00
17	16771/1	A04	V-A	44.303,09	35	1700	75.315.253,00
18	16771/1	KAFETERYA	III-B	50.033,07	5	975	48.782.243,25
19	16771/1	A03	V-A	17.564,51	26	1700	29.859.667,00
20	16771/1	A01	V-A	23.614,21	30	1700	40.144.157,00
21	16771/1	A02	V-A	18.860,83	28	1700	32.063.411,00
<b>Çevre Düzenleme, Altyapı, Aydınlatma vs. (Maktu) Değer</b>							6.878.589,00
							<b>935.835.513,50</b>

**Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %2,5 olduğu kabulü ile mevcut maliyet;**

% 2,5 x 935.835.513,50 TL = (23.395.887,84) ~ **23.396.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizine Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri**

Arsa Toplam Değeri (TL)	716.267.165,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	23.396.000,00
<b>Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)</b>	<b>739.663.165,00</b>

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı %42 dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir.

Bu bilgidен hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

<b>Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)</b>	716.267.165,00
--	----------------



### 6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

#### 6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin tamamlanması halindeki değeri, proje geliştirilmiş arsa değeri ve hasılat bileşenleri ile bunların bu güne taşınmış güncel değerlerine ulaşılacaktır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 42 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Halihazırda yasal izinleri mevcut parsel üzerindeki satılabilir inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

#### Kullanılan Veriler ve Varsayımlar

- Nidapark Küçükyaılı Projesi için ruhsat alınmış ve bağımsız bölümlere ilişkin çarşaf listeler hazırlanmıştır. Veriler yapı ruhsatları ve çarşaf listelerden derlenerek kullanılmıştır.
- Buna göre proje dahilindeki satılabilir alanlar aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Çarşaf listesi henüz oluşturulmamış olan bağımsız bölümlerin alanları ruhsatlarında görünen ortak alanlar hariç alanlar ve bu alanların yaklaşık %25 kadar fazlası (ortak alanlardan alacağı yaklaşık pay olarak kabul edilmiştir.) olarak hesaplanmıştır.

SATILABİLİR ALANLAR	
MESKEN	135.004,68
OFİS	138.477,05
DÜKKAN	21.764,08

Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.

	Satış Hızları			
	2017	2018	2019	2020
Konut	30%	30%	20%	20%
Dükkan	0	0	60%	40%
Ofis	30%	30%	20%	20%

	2017 Yılı Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Konut	7.500,00
Dükkan	14.000,00
Ofis	9.000,00



- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

### Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2.408.463.881
Hasılat Payı	0,42
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	1.011.554.830

### **6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde konumlu Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri 739.663.165,00-TL, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 716.267.165,00-TL, projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 2.408.463.881-TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelir ise 1.011.554.830 TL olarak hesaplanmıştır. Ancak yapılan sözleşmeye göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelir asgari 1.527.000.300,00 TL olarak belirlenmiştir.

Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parsellerin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 689 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin toplam değeri olarak **639.345.800,00-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.



Değerleme konusu İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde konumlu Nidapark Küçükyalı Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri</b>	739.663.165,00	202.093.760,93
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri</b>	716.267.165,00	195.701.411,20
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>	2.408.463.881,00	658.050.240,71
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri</b>	1.527.000.300,00	417.213.196,72
<b>689 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri</b>	639.345.800,00	174.684.644,81
<b>689 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri</b>	681.113.810,00	186.096.669,40

- TCMB USD döviz satış kuru 3,66-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afer Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında,500-999 TL arası olanlar %8 oranında,1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)

#### EKLER

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 689 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespit Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve TAKBİS Belgeleri
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi Ve Onaylı Mahal Listesi
- Uydu Görüntüsü
- Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri

