Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ARGE 18.YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 17.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-32

İSTANBUL / MALTEPE

SELCUK AVLAR

Bu belge ********** kimlik numarali SELCUK AVLAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 16:49

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 14:53

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 14:26

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL
T. 90 216 469 28 68 (Pbx)
F. 90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler ... 3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri ... 5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi ... 8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 8
2.4. İşin Kapsamı ... 8
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 10
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ... 10
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı ... 11
3.4. Tapu Kayıtları ... 11
3.5. Takyidat Bilgileri ... 12
3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 12
3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 15
3.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 15
3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 15
3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama ... 15
3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 15
3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 16
3.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi ... 16
3.14. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama ... 16
3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 16
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 18
4.1.1. İstanbul İli ... 18
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı ... 18
4.1.3. Maltepe İlçesi ... 19
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 19
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 25
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 25
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri ... 25
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 25
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 25

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi 25
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri 27
5.2. Maliyet Yöntemi 27
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 27
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 27
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 27
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 28
5.6.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri 28
5.6.2. Satılık Büro-Ofis Emsalleri 35
5.6.3. 12 Adet Ünitenin Mevcut Durum Değeri 36
5.6.4. Emsal Krokisi 38
5.6.5. Şerefiyelendirme Çalışması (12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre) 39
5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri 40
5.8. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 40
5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri 40
5.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 40
5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 40
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 40
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 42
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 42
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 42
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 42
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 42
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 45
7.2. Nihai Değer Takdiri 45
7.3. Beyan 46
7.4. Ekler 46

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	13.12.2024
Rapor Tarihi	17.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-32
Raporun Türü	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16772 ada 1 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesinin B10 ofis bloklarındaki 12 adet Bağımsız Bölüm nitelikli taşınmazın Satış Değeri (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 23.12.2021 tarihinde 2021_VAKIF_GYO_18 numaralı, 29.12.2023 tarihinde VAKIF_GYO_2023_15 numaralı ve 28.06.2024 tarihinde VAKIF GYO-2024-9 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 17.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV hariç Toplam Hasılat Değeri	**281.410.000**
İki Yüz Seksen Bir Milyon Dört Yüz On Bin Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV dahil Toplam Hasılat Değeri	**337.692.000**
Üç Yüz Otuz Yedi Milyon Altı Yüz Doksan İki Bin Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri KDV hariç	**146.681.500**
Yüz Kırk Altı Milyon Altı Yüz Seksen Bir Bin Beş Yüz Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri KDV dahil	**176.017.800**
Yüz Yetmiş Altı Milyon On Yedi Bin Sekiz Yüz Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %10 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri KDV hariç	**68.643.400**
Altmış Sekiz Milyon Altı Yüz Kırk Üç Bin Dört Yüz Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %10 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri KDV dahil	**82.372.080**
Seksen İki Milyon Üç Yüz Yetmiş İki Bin Seksen Türk Lirası	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi' hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16772 ada 1 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesinin B10 ofis bloklarındaki 12 adet Bağımsız Bölüm nitelikli taşınmazın satış (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) değerinin TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, Rıfkı Tongsir Caddesi Nidapark Küçükyalı projesinde konumludur. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu konuma ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde Tuzla istikametinde ilerlerken Küçükyalı Kavşağını geçtikten sonra Rıfkı Tongsir Caddesi yönüne doğru sağa dönülür. Taşınmazların bulunduğu site cadde üzerinde sağ tarafta kalmaktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölge genellikle alt ve orta gelir grubuna hitap eden konut amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir.

Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde Küçükyalı Metro İstasyonu, Hilltown AVM ve Mustafa Kemal Atatürk Caddesi gibi röper noktaları yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmalar tamamlanmıştır. Gayrimenkulün yakın çevresinde konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır.

3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi Nidapark Küçükyalı projesi 16772 ada 1 parsel ve Satış Vaadi Sözleşmesi ile Vakıf GYO'ya verilen B10 ve B11 Bloklardaki 106 adet ünitedir. Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmektedir. Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole konu edilen değerleme konusu B10 Blokta konumlandırılacak olan 12 adet ünite 16772 ada 1 parselde inşa edilmektedir.

Taşınmazların yer aldığı 16772 ada 1 parsel üzerinde B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10 ve B11 olmak üzere 11 adet blok bulunmaktadır. Değerlemesi talep edilen ünitelerin 09.07.2020 tarihli ruhsat ve eklerinde yer alan mimari projede B10 blokta 109 mesken, 145 ofis ve iş yeri toplamda 254 adet ünite; B11 blokta 109 mesken, 149 ofis ve iş yeri toplamda 258 adet ünite bulunurken, 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsat ve eklerinde yer alan mimari projede; B10 blokta 174 mesken, 114 ofis ve iş yeri toplamda 288 adet ünite; B11 blokta 174 mesken, 120 ofis ve iş yeri toplamda 294 adet ünite olarak revizyona uğramıştır.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklarda kaba inşaatlar devam etmekte olup, bazı bloklarda dış cephe çalışmalarının yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandırılacağı B10 nolu bloğun inşa çalışmaları devam etmekte olup normal katların inşasına henüz gelinmemiş, B10 blok hafriyat aşamasındadır.

3.4. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	**Blok No**	Tablo1
İlçesi	MALTEPE	**Bağımsız Bölüm No**	Tablo1
Mahallesi	ÇINAR	**Bağımsız Bölümün Katı**	Tablo1
Köyü	-	**Bağımsız Bölümün Niteliği**	Tablo1
Sokağı	-	**Arsa Payı**	Tablo1
Mevki	-	**Cilt No**	Tablo1
Niteliği	Arsa, 29 Katlı B1 Blok, 27 Katlı B2 Blok, 24 Katlı B3 Blok, 21 Katlı B4 Blok, 30 Katlı B5 Blok, 6 Katlı B6 Blok, 5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok, 1 Katlı B12, B13, B14, B15 Bloklar	**Sahife No**	Tablo1
Pafta No	-	**Edinme Tarihi**	Tablo1
Ada	16772	**Edinme Yevmiye No**	Tablo1
Parsel	1	**Zemin Tipi**	Tablo1
Yüzölçümü	34.985,90 m²	**Taşınmaz ID**	Tablo1
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**Hisse Pay**	Tablo1
		Hisse Payda	Tablo1

Tablo1:

Blok	BB No	Taşınmaz Kimlik No	BB Niteliği	Kat No	Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No
B10	213	129351681	Ofis	22. Kat	1/1	112	11167	25.07.2023	26475
B10	214	129351684	Ofis	22. Kat	1/1	112	11168	25.07.2023	26475
B10	215	129351687	Ofis	22. Kat	1/1	112	11169	25.07.2023	26475
B10	216	129351690	Ofis	22. Kat	1/1	112	11170	25.07.2023	26475
B10	217	129351693	Ofis	22. Kat	1/1	112	11171	25.07.2023	26475
B10	218	129351696	Ofis	22. Kat	1/1	112	11172	25.07.2023	26475
B10	219	129351699	Ofis	23. Kat	1/1	112	11173	25.07.2023	26475
B10	220	129351712	Ofis	23. Kat	1/1	112	11174	25.07.2023	26475
B10	221	129351715	Ofis	23. Kat	1/1	112	11175	25.07.2023	26475
B10	222	129351718	Ofis	23. Kat	1/1	112	11176	25.07.2023	26475
B10	223	129351721	Ofis	23. Kat	1/1	112	11177	25.07.2023	26475
B10	224	129351724	Ofis	23. Kat	1/1	112	11178	25.07.2023	26475

3.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 07.10.2024 tarihli temin edilen tapu kayıt belgelerine göre.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: 02.01.2018 tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan notlarının A. Genel Hükümler başlıklı 8. Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m2 emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parsele transfer edilmiştir.) Tarih: 01.04.2021 Sayı: E.1381264(Şablon: Diğer) – 01.04.2021 Tarih ve 10683 Yevmiye numarası
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) – 22.08.2016 Tarih ve 21157 Yevmiye numarası
- Yönetim Planı : 14/07/2023 – 25.07.2023 Tarih ve 26475 yevmiye numarası
- …KM ne Çevrilmiştir. – 10.10.2023 Tarih ve 30503 yevmiye numarası

Şerhler Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

Bulunmamaktadır)

3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	
B10	YENİ YAPI	28.12.2016	2016/12-13	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	0	237	237
B10	TADİLAT	9.07.2020	2020/2-46	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	109	145	254
B10	TADİLAT	12.07.2021	2021/3-29	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	174	114	288

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 25/11/2021 tarihli ve 1505674 sayılı talebimize cevaben;
Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada, 1 parsel sayılı yerle ilgili dilekçeniz tetkik edilmiştir. 16771 ada, 1 parsel sayılı yer ; 1/1000 ölçekli, 26.02.2007 - 21.05.2008 - 30.10.2008 - 08.10.2010 - 16.06.2012 - 15.11.2013 - 13.09.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 T.T.'li, Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18.04.2016-02.01.2018 T.T.'li, İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almakta olup, yazımız eki plan örneğinde belirtilen kısmen Ön bahçe:5.00 m/10.00 mYan bahçe:5.00 m., Arka bahçe:5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80-Yençok: 91 m., kısmen de Ön bahçe: 5.00 m -Yan bahçe: 5.00 m., Arka bahçe :5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80 - Yençok:91m. / Yençok:119 m, Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. Plan değişikliğine ilişkin Plan notunda belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir. İ.B.B.B. Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ, İGDAŞ kurum görüşleri ve İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-310.05-2072123 25.09.2024
Konu : İmar Durumu Verilmesi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnkılap Mah., Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No : 7 /A Kat: 14-13, Ümraniye-İSTANBUL

İlgi : 09.09.2024 tarihli ve 2065767 sayılı başvurunuz

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16772 ada - 1 parsel sayılı yer ile alakalı ilgi yazınız tetkik edilmiştir.

16772 ada - 1 parsel sayılı yer ; 1/1000 ölçekli, 26.02.2007- 21.05.2008- 08.10.2010- 16.06.2012- 13.09.2013- 13.12.2013- 16.02.2016- 21.11.2018- 24.11.2020- 18.01.2022- 26.05.2022- 15.07.2023- 18.12.2023 T.T.'li, Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı- 21.06.2009 T.T.'li Kadıköy-Kartal Toplu Taşım Projesi Plan Tadilatı-18.04.2016-02.01.2018 T.T.'li Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771,16772 ve 16773 Adalar İle Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ; TAKS:0.50 , Emsal:1.80 , kısmen Yençok:88 m - kısmen Yençok:118 m, yapılanma şartlarında TİCK Lejantlı (ticaret+konut) alanında kalmakta olup, uygulama aşamasında plan değişikliğine ilişkin plan notunda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir. İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ ve İGDAŞ kurum görüşleri, UTK kararı ve ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulu doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı Plan notları Özel Hükümler .3.t. Maddesine ilave plan notu değişikliğinde (24.11.2020 T.T.'li ilave plan notu değişikliği) ;

" - Planda, kat sayısı belirlenmeyen veya H:Serbest yapılanma şartlarına sahip alanlarda;
- Bağdat Caddesi ile sahil arasında Yençok: 10 kat,
- E-5 Karayolu ile Bağdat Caddesi arası Yençok: 15 kat,
- 'T' rumuzlu ticaret alanlarında Yençok: 15 kat olarak uygulama yapılır.
- Kamu ve özel bütün donatı alanlarında (eğitim, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesis alanları ile belediye hizmet, kentsel hizmet ve idari tesis alanlarında) bu planla belirlenen Yençok değerleri aşılamaz.
-Yapı ruhsatları ve iskanları verilmiş binaların kat adetleri, müktesep haktır. Binaların yıkılıp yeniden yapılmaları halinde bulundukları bölgenin kat adedi sınırlaması uygulamasına tabii olurlar. " denilmektedir.

16772 ada - 1 parsel sayılı yere ait 1/1000 ölçekli plan örneği ve mer'i plan notları yazımız ekindedir.

Bilgilerinize sunulur.

Hazel Şafak ÇELİK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:
1- Plan Örneği
2- Plan Notu
3- Plan Notu

Neşe KICALI
Büro Elemanı

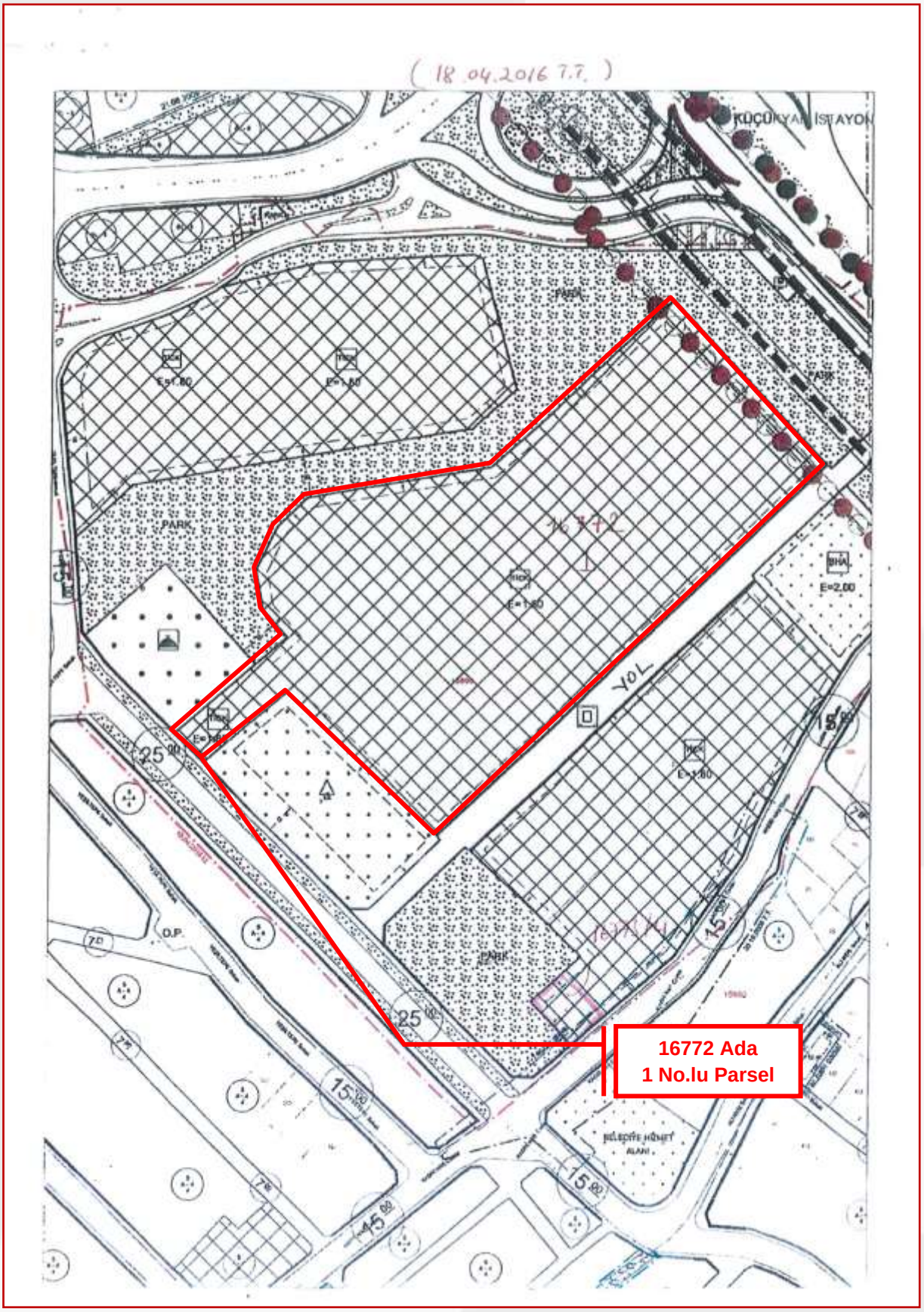
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu:4F2026670811 Doküman No:2072123 Belge Doğrulama Adresi:https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys

Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 4441706 dhl.1188(*) Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:
Gülay ÖZDEMİR

1 / 1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde; 16772 ada 1 parsel, TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyetindeyken;
06.09.2019 tarihinde 3402 sayılı kanunun Ek 1. Maddesi işleminden taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmesi sonrası 25.07.2023 Tarihinde Kat İrtifakı Tesisi ile Tapuya tescil edilmiştir.

3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne temin edilen bilgilere göre Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada, 1 parsel sayılı yerle ilgili dilekçeniz tetkik edilmiştir. 16771 ada, 1 parsel sayılı yer ; 1/1000 ölçekli, 26.02.2007 - 21.05.2008 - 30.10.2008 - 08.10.2010 - 16.06.2012 - 15.11.2013 - 13.09.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 T.T.'li, Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı ve 18.04.2016-02.01.2018 T.T.'li, İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almakta olup, yazımız eki plan örneğinde belirtilen kısmen Ön bahçe:5.00 m/10.00 mYan bahçe:5.00 m., Arka bahçe:5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80-Yençok: 91 m., kısmen de Ön bahçe: 5.00 m -Yan bahçe: 5.00 m., Arka bahçe :5.00 m. çekme mesafesinde Taks:0,25 - Emsal:1.80 - Yençok:91m./Yençok:119 m, Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. Plan değişikliğine ilişkin Plan notunda belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir. İ.B.B.B. Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ, İGDAŞ kurum görüşleri ve İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Mülkiyeti Emlak Konut A.Ş.'ne ait olan, 16772 ada 1 parsel numarasında kayıtlı henüz inşaat halinde bulunan ve yüklenicisi Tahincioğlu Küçükyalı Adi ortaklığı olan Nidapark Küçükyalı projesinde yer alan B-10 ve B-11 Blokta brüt 20.439,61 m2 kullanım alanlı toplam 102 adet ünitenin KDV hariç 220.747.788, -TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş'ye "Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunmaktadır.
Projede teknik zorunluluktan dolayı tadilat yapılmış ve taraflar arasında 13.10.2020 tarihli Ek Protokol yapılarak Satış Vadi Sözleşmesi yenilenmiştir. Ek protokol ile B10 ve B11 Blokta satışa esas brüt 20.427,73 m2 kullanım alanlı 106 ünitenin toplam satış bedeli KDV hariç 220.619.484, -TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş'ye satılmıştır. Ayrıca 12.07.2021 tarih 2021/3-29 sayılı tadilat ruhsatları ve ekleri mimari projeye göre ünitelerin yer aldığı bloklarda değişiklikler yapılmış ve bağımsız bölüm sayılarında artış olmuştur. Bu değişiklik ile ilgili Satış Vaadi Sözleşmesi henüz yenilenmemiş farklı bir protokol düzenlenmemiştir. Rapor içeriğinde 09.07.2020 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerleme çalışması yapılmıştır.
Yapılan incelemelere göre tapu kayıtlarında yukarıda bahsedilen satış vaadi sözleşmesi şerhi bulunmamaktadır.

3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır.

BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE
					MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	
B10	YENİ YAPI	28.12.2016	2016/12-13	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	0	237	237
B10	TADİLAT	9.07.2020	2020/2-46	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	109	145	254
B10	TADİLAT	12.07.2021	2021/3-29	MESKEN VE OFİS İŞYERİ-ORTAK ALAN	174	114	288

3.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

3.14. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda çalışma yapılmamıştır.

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için S343EDEAA89D6 Numaralı 29.11.2016 tarihli Enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli

Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**15.655.924**	7.806.787	7.849.137
2022	**15.907.951**	7.955.820	7.952.131
2021	**15.840.900**	7.933.686	7.907.214
2020	**15.462.452**	7.750.836	7.711.616
2019	**15.519.267**	7.790.256	7.729.011

4.1.3. Maltepe İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçedir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un dokuzuncu, Anadolu Yakası'nın dördüncü büyük ilçesi konumundadır. Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara Denizi kıyısında yer alır.

Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı vardır. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 440 m'ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyıdan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayış Dağı'dır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

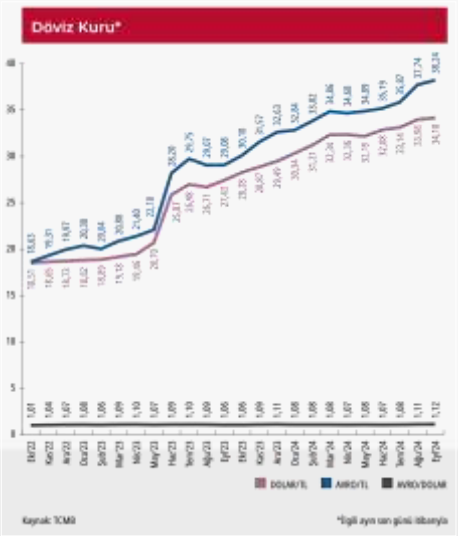
Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed’in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

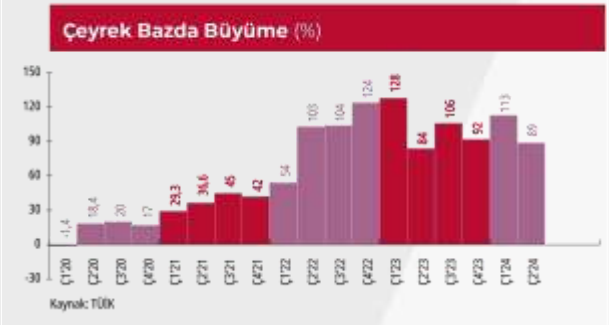
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.



Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

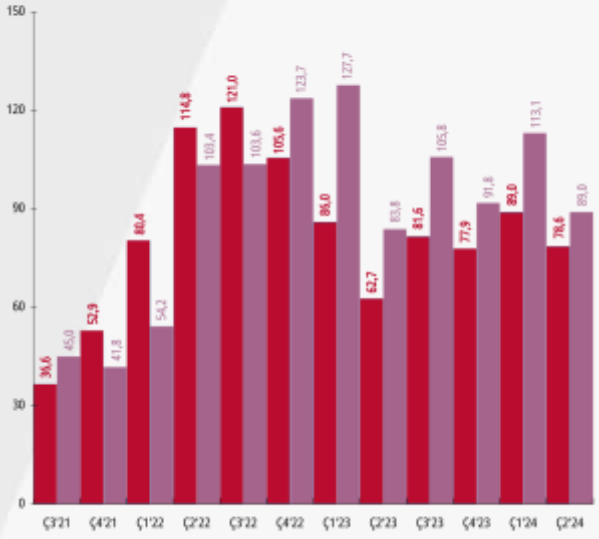
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

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



Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir.İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

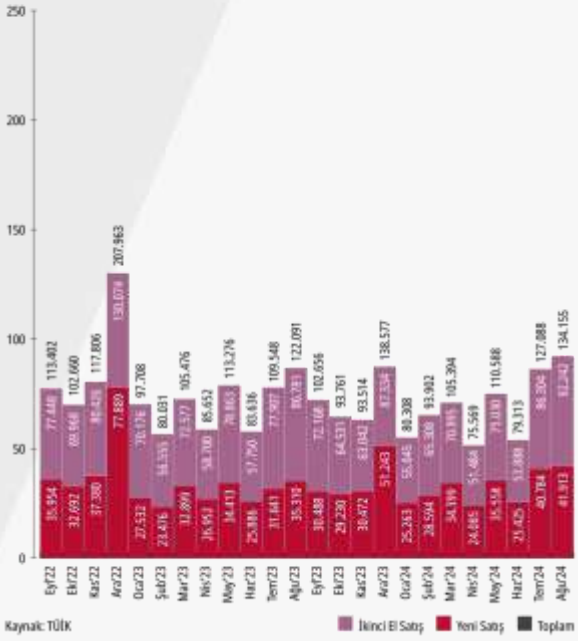
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

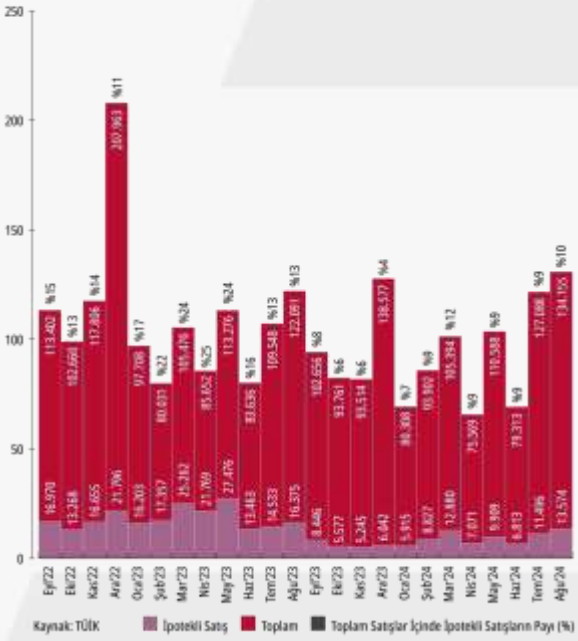
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

Aylık Konut Satışı (Adet)



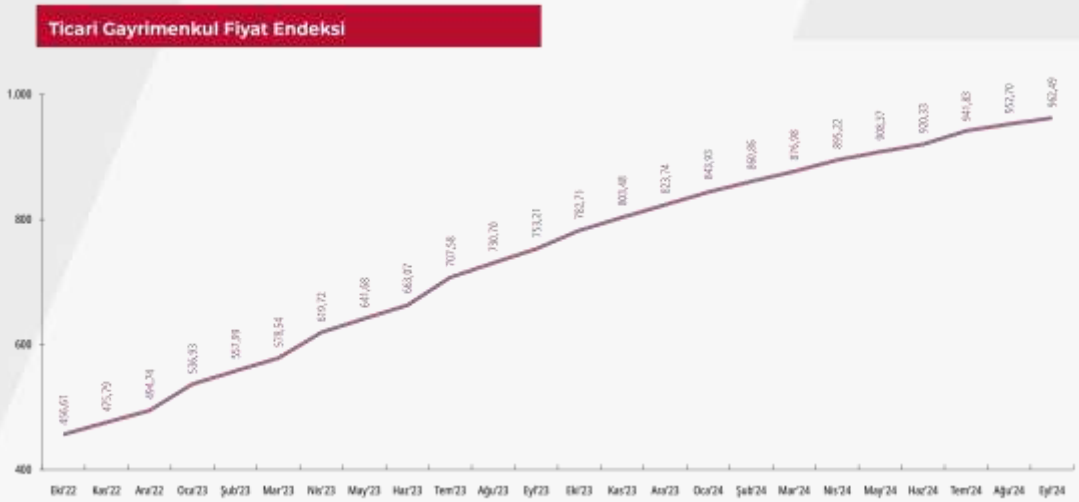
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



OFİS PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m2 olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m2 , bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Ulaşım akslarına yakın konumda yer almaları

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Taşınmazların henüz inşa edilmemiş olması.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

- Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi Nidapark Küçükyalı projesi 16772 ada 1 parsel ve Satış Vaadi Sözleşmesi ile Vakıf GYO'ya verilen B10 ve B11 Bloklardaki 106 adet ünitedir. Değerleme konusu Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmektedir. Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole konu edilen değerleme konusu B10 Blokta konumlandırılacak olan 12 adet ünite 16772 ada 1 parselde inşa edilmektedir.

Taşınmazların yer aldığı 16772 ada 1 parsel üzerinde B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10 ve B11 olmak üzere 11 adet blok bulunmaktadır. Değerlemesi talep edilen ünitelerin 09.07.2020 tarihli ruhsat ve eklerinde yer alan mimari projede B10 blokta 109 mesken, 145 ofis ve iş yeri toplamda 254 adet ünite; B11 blokta 109 mesken, 149 ofis ve iş yeri toplamda 258 adet ünite bulunurken, 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsat ve eklerinde yer alan mimari projede; B10 blokta 174 mesken, 114 ofis ve iş yeri toplamda 288 adet ünite; B11 blokta 174 mesken, 120 ofis ve iş yeri toplamda 294 adet ünite olarak revizyona uğramıştır.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklarda kaba inşaatlar devam etmekte olup, bazı bloklarda dış cephe çalışmalarının yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandırılacağı B10 nolu bloğun inşa çalışmaları devam etmekte olup normal katların inşasına henüz gelinmemiş, B10 blok hafriyat aşamasındadır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar henüz inşa edilmemiş olduğundan aykırı durum tespiti yapılamamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Ofis nitelikli kullanıma sahip olacak olup yer alması planlanan bloklar henüz inşa aşamasındadır. Arsa kullanımı bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.
Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet büro tamamlanması halindeki değerine ulaşmak için Pazar Yaklaşımı ve ünitelerin mevcut durum değeri için Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Rapor içeriğinde 12.07.2021 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerleme çalışması yapılmıştır.

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Değerleme konusu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet büronun yakın çevresindeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.6.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri

PROJENİN ADI: NOUVEL MALTEPE	
Projenin Konumu	MALTEPE, YALI MH.
Projenin Sahibi	AĞAOĞLU OMAK İNŞAAT
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut
Proje Başlangıç-Bitiş	2017 - 2022
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	5.253
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konu-Rezidans	163
Dükkan-İş Yeri	0
Ofis-Büro	0
Mağaza	-
Sosyal Tesis İmkanı	Fitness,Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Türk Hamamı,Teras yüzme Havuzları, Bisiklet Parkuru ve Yürüyüş Yolları, Kapalı yüzme havuzu, Güzellik merkezi, Kapalı ve Açık Otopark
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 , 5+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	42	60	5.200.000
2+1	72	103	8.250.000
3+1	90	133	11.150.000
4+1	180	260	17.750.000
5+1	180	260	21.900.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**83.870,58**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Nouvel Maltepe; 16 katlı 2 blokta toplam 163 bağımsız bölümden oluşuyor. 12 adet 1+1 (60 m2 -70 m2). 8 adet 2+1 (103 m2), 128 adet 3+1 (133m2-157 m2), 3 adet 4+1 (255 m2), 2 adet 4+2 (255 m2). 5 adet 5+1(250 m2-260 m2) teraslı dubleks seçeneklerinin yanisira muhteşem keyif alabileceğiniz 5 adet 3+1 (157 m2) bahçe katı daire seçenekleri de bulunuyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	-

PROJENİN ADI: NUVO DRAGOS	
Projenin Konumu	MALTEPE, CEVİZLİ MH.
Projenin Sahibi	ÖZDERİCİ GYO
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut
Proje Başlangıç-Bitiş	2014 - 2017
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	28.072
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konu-Rezidans	999
Dükkan-İş Yeri	0
Ofis-Büro	0
Mağaza	-
Sosyal Tesis İmkanı	424 metrekarelik açık, 232 metrekarelik kapalı yüzme havuzu, yürüyüş parkurları, tenis kortu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları, jimnastik salonu, sauna, 2+1 ve 3+1 dairelere 2 araçlık, 1+1 dairelere 1 araçlık tahsisli otopark imkanı bulunuyor.
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	70	5.900.000
2+1	90	125	9.900.000
3+1	125	192	14.750.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**80.102,88**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Nuvo Dragos projesinde 66 ile 219 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 seçenekleri yer alıyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	-

PROJENİN ADI: ROTA MALTEPE	
Projenin Konumu	MALTEPE, GİRNE MH.
Projenin Sahibi	AYDINOĞLU YAPI
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut
Proje Başlangıç-Bitiş	2017 - 2020
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	7.654
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konu-Rezidans	439
Dükkan-İş Yeri	0
Ofis-Büro	0
Mağaza	-
Sosyal Tesis İmkanı	Fitness,Yoga, Dans, Pilates, Sauna, Çocuk oyun alanları , Kapalı ve Açık Otopark
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+2

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	36	48	4.300.000
2+1	80	95	8.200.000
3+1	90	115	8.600.000
4+2	182	244	18.900.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**82.035,19**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Aydınoğlu Yapı tarafından inşa edilen Rota Aydınoğlu Maltepe projesi 8 bin metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. 6 bloktan oluşan projede 439 daire yer alıyor. Rota Aydınoğlu Maltepe'de 54 ila 82 metrekarelik 1+1'ler, 82 ila 134 metrekarelik 2+1'ler, 130 ila 162 metrekarelik 3+1'ler, 3+2 ve 4+2 dubleks daire tipleri bulunuyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: NEST DRAGOSE	
Projenin Konumu	MALTEPE, CEVİZLİ MH.
Projenin Sahibi	BGS NEST YAŞAM
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut
Proje Başlangıç-Bitiş	2017 - 2019
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	30.000
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konu-Rezidans	181
Dükkan-İş Yeri	0
Ofis-Büro	0
Mağaza	-
Sosyal Tesis İmkanı	Nest Dragos projesinde bisiklet ve yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları , Kapalı ve Açık Otopark bulunuyor
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	38	57	4.900.000
2+1	62	92	7.500.000
3+1	121	197	14.800.000

**2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**80.871,18**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	BGS Nest Yaşam tarafından İstanbul Anadolu Yakası Maltepe'de hayata geçirilen Nest Dragos projesi 30 bin metrekare alan üzerinde yükseliyor. Nest Dragos Maltepe projesi toplamda 181 konuttan oluşuyor. Projede 71 ile 206 metrekare arasında değişen 2+1 ve 3+1 konut seçenekleri yer alıyor. Nest Dragos Maltepe projesi Minibüs yoluna 50 metre, Maltepe Park AVM'ye 500 metre, Sahil yoluna 1 kilometre, Bostancı iskelesine 6 kilometre, Pendik Marinaya 8 kilometre, Bağdat Caddesine 7 kilometre, Sabiha Gökçen Havalimanına ise 25 kilometre uzaklıkta yer alıyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: OYAK DRAGOS	
Projenin Konumu	SANCAKTEPE, ABDURRAHMANGAZİ MH.
Projenin Sahibi	OYAK
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut-Ofis-İşyeri
Proje Başlangıç-Bitiş	2020-2022
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	14.900
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konu-Rezidans	414
Dükkan-İş Yeri	14
Ofis-Büro	156
Mağaza	-
Sosyal Tesis İmkanı	Oyak Dragos projesinde sosyal tesis, kreş, mescit , kafeterya ve yüzme havuzu, otopark gibi sosyal alanlara yer verildi.
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1 2+2 3+1 4+1 3+1(D) 4+1(D) 5+1(D)

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	51	82	7.560.000
2+1	94	147	12.875.000
3+1	118	174	14.150.000
4+1	157	226	18.355.000
3+1(D)	187	278	23.100.000
4+1(D)	311	471	35.550.000
5+1(D)	237	343	25.000.000

**2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**81.968,05**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Oyak Dragos projesi kapsamında 192 adet 1+1 daire, 122 adet 2+1 daire, 59 adet 3+1 daire, 32 adet 4+1 daire, 9 adet dubleks olmak üzere toplam 414 konut yer alıyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	0

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PROJENİN ADI: MESA CADDE	
Projenin Konumu	MALTEPE, MALTEPE MH.
Projenin Sahibi	MESA MESKEN - ASLAN YAPI - CABA
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan
Proje Başlangıç-Bitiş	2019-2021
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	11.674
Toplam İnşaat Alanı(m²)	-
Konut-Rezidans	253
Dükkan-İş Yeri	-
Ofis-Büro	0
Mağaza	-
Sosyal Tesis İmkanı	Açık hava şöminesi - Çocuk parkı, organik bahçe - Açık hava sineması - Açık hava yoga alanları ve fitness center - Kapalı ve Açık Otopark
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	42	60	5.100.000
2+1	48	77	6.350.000
3+1	115	189	15.350.000
4+1	145	175	13.900.000

**2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**82.028,26**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Yeni sahiplerinin konforunu ön planda tutan Mesa Cadde'de, her ihtiyaca uygun daire karması bulunuyor. Büyük çoğunluğu panoramik Adalar manzaralı 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri ile alternatif yaşam alanları sunuyor.
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	-

PROJENİN ADI: MARMARA KULE	
Projenin Konumu	KARTAL/İSTANBUL
Projenin Sahibi	GİZER-YASİN IŞIK İNŞAAT
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut-Ofis-Home Ofis
Proje Başlangıç-Bitiş	2020-Yaşam Başladı
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	B.A.
Toplam İnşaat Alanı(m²)	38.270
Konut-Rezidans	0
Dükkan-İş Yeri	0
Ofis-Büro	246
Mağaza	0
Sosyal Tesis İmkanı	Toplantı, Loi
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Ofis Tipleri	1+1 ve 3+1

Satılık Ofisler

Ofis Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Ofis Katı	621	955	68.150.000
3+1	621	1000	73.500.000

**2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. Satılık emsaller ofis katı olarak pazarlanmaktadır.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**72.430,63**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	38.270 m2 toplam inşaat alanı, 195 adet 1+1 ve 51 adet 3+1 home office veya office
Konut Teslim Şekli	-
Ofis Teslim Şekli	Dekorasyonlu-Shell&core

5.6.2. Satılık Büro-Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	**Özellikler**	**İlgili Kişi/Kurum-Telefon**	**Alanı (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, NidaKule projesinin 18. katında 190,00 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 1+0 tipinde tertipli ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 26.200.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 488 81 35	190,00	26.200.000,00	137.894,74
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5. katta 120,00 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde tertipli ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 14.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 234 10 20	120,00	14.000.000,00	116.666,67
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan E-5 cepheli, 4. katta 220,00 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde tertipli ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 23.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 457 57 53	220,00	23.000.000,00	104.545,45
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan E-5 cepheli, 2. katta 340,00 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 5+0 tipinde tertipli ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 37.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 374 44 00	340,00	37.500.000,00	110.294,12
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Deniz Manzaralı, 7. katta 70,00 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen 1+0 tipinde tertipli ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 9.900.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 282 22 00	70,00	9.900.000,00	141.428,57

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu nitelikli projelerde, benzer segmentte hem ofis hem konut kullanımında ofisler ve ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projeler satışı veya inşaatı devam eden projelerdir. İncelenen projelerde ofislerin bir kısmı dekorasyonlu bir kısmı Shell & Core şeklinde teslim edilmektedir. Home ofisler ise dekorasyonlu olarak teslim edilmektedir.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık büro-ofis nitelikli taşınmaz brüt alan m² birim değerlerinin **104.545,45 – 141.428,57 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Kapalı Alan (m²)	190,00	120,00	220,00	340,00	70,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	26.200.000,00	14.000.000,00	23.000.000,00	37.500.000,00	9.900.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	137.894,74	116.666,67	104.545,45	110.294,12	141.428,57
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	5%	10%	5%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	10%	15%	15%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	117.210,53	122.500,00	120.227,27	121.323,53	120.214,29
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**120.295,12**

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis birim m² değeri **120.295,12 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.6.3. 12 Adet Ünitenin Mevcut Durum Değeri

Bu yaklaşım varlığın ulaşılabilen maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum-Telefon**	**Yüzölçümü (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İdealtepe Mahallesi E-5 yanında yer alan, 1.250,00 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret+Konut imarlı, KAKS: 1.75, yençok 30,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 275.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 450 30 30	1.250,00	275.000.000,00	220.000,00
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda Altayçeşme Mahallesi E-5 yakın yer alan, 7.000,00 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret+Konut imarlı, KAKS: 1.75, yençok 30,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 1.225.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 672 04 15	7.000,00	1.225.000.000,00	175.000,00
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gülsuyu Mahallesi E-5 yanında yer alan, 526,00 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret+Konut imarlı, KAKS: 1.75, Hmax:15 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa, 110.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 386 82 82	526,00	110.000.000,00	209.125,48
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cevizli Mahallesi E-5 yanında yer alan, 638,00 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret+Konut imarlı, KAKS: 1.75, yençok 30,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 98.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 399 67 13	638,00	98.000.000,00	153.605,02
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda Cevizli Mahallesi E-5 yakın yer alan, 363,00 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret+Konut imarlı, KAKS: 1.75, yençok 30,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 45.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 266 07 19	363,00	45.000.000,00	123.966,94
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m² birim değerinin 90.000 TL/m² ile 95.000 TL/m² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.			Emlak Ofisi 0 (216) 450 30 30	

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazla benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmazların m² birim değerlerinin **123.966,94 – 220.000,00 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Yüzölçümü (m²)	1.250,00	7.000,00	526,00	638,00	363,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	275.000.000,00	1.225.000.000,00	110.000.000,00	98.000.000,00	45.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	220.000,00	175.000,00	209.125,48	153.605,02	123.966,94
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-5%	-10%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	-15%	-15%	-10%	-10%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-15%	-5%	-15%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	132.000,00	131.250,00	125.475,29	122.884,01	105.371,90
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**123.396,24**

Bölgede benzer nitelikte arsa emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup arsa birim m² değeri **123.396,24 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %10,00 olduğu tespit edilmiştir.

Projede; Ofis alanları için birim maliyeti **30.000 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m²	Arsa Birim m² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
16772 / 1	**486,02**	123.396,24	59.972.500,00
Toplam Arsa Değeri			**59.972.500,00**

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Maliyet (TL)
Üniteler Alanı Maliyeti	2.312,24	30.000,00	69.367.200
Toplam Üst Yapı Maliyeti	**2.312,24**		**69.367.200**

Hesaplamalar sonucunda Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projesine göre **2.312,24 m²** inşaat alanı için; birim inşaat maliyeti **30.000,00-TL/m²,** toplam yapı inşaat maliyeti ise **69.367.200,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete Oranı	Alan (m²)	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		**69.367.200**
PROJE	5%	486,02	**4.335.450**
KAZI VE HAFRİYAT	6%	486,02	**5.202.540**
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	486,02	**6.069.630**
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	486,02	**1.734.180**
ALT+ÜST TOPLAM YAPI MALİYETİ	**100%**	486,02	**86.709.000**
%10 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			**8.670.900**

12 adet bağımsız bölümün %100 tamamlanması durumunda arsa payı değeri ile yapı maliyeti toplam değeri **146.681.500,00 TL** şerefiye hariç olarak hesaplanmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmazların arsa payı ve %10 tamamlanma oranına göre maliyet değeri **68.643.400,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yönetimine Göre 12 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	**146.681.500,00**
Maliyet Yönetimine Göre 12 Adet Taşınmazın %10 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	**68.643.400,00**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.6.4. Emsal Krokisi

5.6.5. Şerefiyelendirme Çalışması (12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre)

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanıması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerleme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir. Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerleme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelemiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerleme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Ofis Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında ofisler için 5 adet faktör kullanılmıştır.

1- Bulunduğu Kat
2- Alan Aralığı
3- Yönü
4- Ofis Tipi
5- Manzara Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **ofis** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **94.500 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Ofis Tipi	Puan	Manzara Durumu	Puan
130 m² den Büyük	4,0%	**20-21**	6,0%	**KB**	1,0%	**1+1**	4,0%	**Şehir Manzarası**	0,0%
120-130 m² arası	8,0%	**22-25**	8,0%	**KB-KD**	3,0%	**2+1**	2,0%	**Kısmi Deniz Manzarası**	6,0%
		26 ve Üzeri	10,0%	**GD**	5,0%			**Açık Deniz Manzarası**	11,0%
				KD-GD	6,0%				
				GB-KB	7,0%				
				GD-GB	10,0%				

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	218.506.680,00	281.413.893,60	281.410.000,00	121.903,28

5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

5.8. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin tamamlanması durumundaki değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin ve satış vaadi ve ek protokolde belirtilen 12.07.2021 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerleme çalışması yapılmıştır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin ve satış vaadi ve ek protokolde belirtilen 12.07.2021 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerleme çalışması yapılmıştır.

5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.
Değerleme tarihi itibariyle tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.
Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazların yer aldığı parselin "Konut+Ticari+Ofis" kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanım"ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünite ve satış vaadi ve ek protokol ile VAKIF GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünite için kat irtifakı kurulmuş olup henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu ünitelerin tamamlanması halindeki değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİMESİ VE SONUÇ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerleme çalışmasında, Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca 12.07.2021 tarih 2021/3-29 sayılı tadilat ruhsatları ve ekleri mimari projeye göre ünitelerin yer aldığı bloklarda değişiklikler yapılmış ve bağımsız bölüm sayılarında artış olmuştur.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu ünitelerin yer aldığı parsel üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünite için kat irtifakı kurulmuş olup henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına dair incelemeye gerek olmamıştır.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ofis için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere "(Değişik: RG-2/1/2019-30643) 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 bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna

uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Denilmektedir.

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." ibaresi yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yasal belgeler 'doğrultusunda bağımsız bölüm olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

- Tebliğin "Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler" başlıklı 26. Maddesinde belirtildiği üzere "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmekte olup, Emlak Konut GYO ile Vakıf GYO arasında düzenlenmiş olan ve konu taşınmazları kapsayan Satış Vaadi Sözleşmesinin ve Ek Protokol'ün 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatına göre tekrar düzenlenerek tapuya şerh edilmesi önerilmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünite ofis olarak projelendirilmesine istinaden değerlemesi yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO 'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda ünitelerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet büro 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV hariç Toplam Hasılat Değeri	**281.410.000**
İki Yüz Seksen Bir Milyon Dört Yüz On Bin Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV dahil Toplam Hasılat Değeri	**337.692.000**
Üç Yüz Otuz Yedi Milyon Altı Yüz Doksan İki Bin Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri KDV hariç	**146.681.500**
Yüz Kırk Altı Milyon Altı Yüz Seksen Bir Bin Beş Yüz Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri KDV dahil	**176.017.800**
Yüz Yetmiş Altı Milyon On Yedi Bin Sekiz Yüz Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %10 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri KDV hariç	**68.643.400**
Altmış Sekiz Milyon Altı Yüz Kırk Üç Bin Dört Yüz Türk Lirası	
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %10 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri KDV dahil	**82.372.080**
Seksen İki Milyon Üç Yüz Yetmiş İki Bin Seksen Türk Lirası	

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)**
- ✓ **Tapu Kayıt Belgeleri**
- ✓ **Tapu Senetleri**
- ✓ **Değerleme Tabloları**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**