

**ARTI GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.’nin talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**NUVO DRAGOS PROJESİ
54 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**NUVO DRAGOS PROJESİ
54 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

MALTEPE - İSTANBUL



RAPOR NO: 2018-OZ-00296

RAPOR TARİHİ: 08.10.2018

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

RAPOR NO:	2018-OZ-00296
RAPOR TARİHİ:	08.10.2018
RAPORU TALEP EDEN:	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI:	Tülin AKDEMİR Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402240 Birce ATEŞ KOÇYİĞİT Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403528

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, Nuvo Dragos, No:12 Maltepe - İSTANBUL
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	Nuvo Dragos Projesi Kapsamında Bulunan 54 Adet Bağımsız Bölüm
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, G22-A-09-D-1-C pafta, 16197 ada, 22 parsel sayılı, 28.062,55m ² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, Ali Uğur ÖZDERİCİ (1/2 hisse) ve Ahmet ÖZDERİCİ (1/2 hisse) mülkiyetindeki, kat irtifaklı, 54 adet bağımsız bölüm.
İMAR DURUMU:	1/1000 ölçekli planda Ticaret Alanı
08.10.2018 TARİHİ İTİBARIYLA 54 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ GAYRİMENKUL PROJESİNİN TOPLAM DEĞERİ	KDV Hariç: 60.480.000.-TL KDV Dahil: 71.366.400.-TL

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallara dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	4
RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 İÇİNDEKİLER.....	4
1.2 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.3 Rapor Türü	7
1.4 Raporu Hazırlayanlar	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	8
BÖLÜM 2	8
ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	8
2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2 Müşteri Unvanı ve Adresi	8
2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar	8
2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları	8
BÖLÜM 3	9
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	9
3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı.....	9
3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	10
3.3 İmar Bilgileri	11
3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu.....	11
3.5 Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	12
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	14

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	16
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	18
4.2.1 Makro Ekonomik Veriler	18
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası.....	23
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	28
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	28
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	30
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	32
4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	33
4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	35
4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	36
4.10 Maliyet Oluşumları Analizi.....	40
4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	40
4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	46
4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	48
4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri.....	49
4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	51
4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	51
4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	52
4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	52
4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	54

BÖLÜM 5	54
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	54
5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	54
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	54
5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	55
5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı.....	55
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	56
BÖLÜM 6	56
SONUÇ	56
6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	56
6.2 Nihai Değer Takdiri	57

EKLER:	1- FOTOĞRAFLAR
	2- TAKBİS BELGELERİ
	3- İMAR DURUM YAZISI
	4- MİMARİ PROJE KAPAK
	5- VAZİYET PLANI
	6- YAPI RUHSATLARI
	7- LİSANS BELGELERİ
	8- TAPU ÖRNEKLERİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 05.10.2018 tarihli talebine istinaden, Şirketimiz tarafından 08.10.2018 tarihinde, 2018-OZ-00296 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, G22-A-09-D-1-C pafta, 16197 ada, 22 parsel üzerinde yer alan, Ali Uğur ÖZDERİCİ (1/2 hisse) ve Ahmet ÖZDERİCİ (1/2 hisse) mülkiyetindeki, 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin mevcut durumunun adil piyasa değerinin 08.10.2018 tarihi itibarı ile Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerle, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Birce ATEŞ KOÇYİĞİT görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 05.10.2018 tarihinde çalışmalara başlamış, 08.10.2018 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 05.10.2018 tarihinde Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 08.10.2018 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu bağımsız bölümler ile ilgili 2018-OZ-00296 numaralı raporumuz, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B blok, Daire:18, Üsküdar-İstanbul merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

2.2 Müşteri Unvanı ve Adresi

Bu rapor, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yapı Kredi Plaza, C Blok, Kat:9, No:25 adresinde yer alan Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, G22-A-09-D-1-C pafta, 16197 ada, 22 parsel üzerinde yer alan Ali Uğur ÖZDERİCİ (1/2 hisse) ve Ahmet ÖZDERİCİ (1/2 hisse) mülkiyetindeki, 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin mevcut durumunun adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme talebinde bulunulmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No:12 posta adresinde yer alan ve rapor içeriğinde detayları sunulan, toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşan Nuvo Dragos projesi içerisinde Ali Uğur ÖZDERİCİ (1/2 hisse) ve Ahmet ÖZDERİCİ (1/2 hisse) mülkiyetindeki 54 adet bağımsız bölümdür.

Proje; Maltepe Cevizli Mevkiinde, Bağdat Caddesi (Minibüs Caddesi) ve D-100 (E-5) Karayolunun arasında kalan Tugay Yolu Caddesi üzerinde, OMSAN Lojistik firmasına komşu konumda bulunmaktadır. Ana taşınmaza ulaşım için D-100 (E-5) Karayolu Cevizli Kavşağı'ndan sapılarak, Tugay Yolu Caddesine ulaşılır. Nuvo Dragos Projesi, Carrefour Maltepe Park Alışveriş Merkezini geçtikten sonra sol tarafta yer almaktadır.

Ana taşınmazın batısında OMSAN Lojistik firması, kuzeyinde Tugay Yolu Caddesi bulunmaktadır. Yakın çevresinde OMSAN Lojistik, Gür-İş Makine Endüstri A.Ş., Carrefour Maltepe Park Alışveriş Merkezi, Pamukspor Tesisleri ve Teknik Yapı Deluxia Dragos, Dumankaya Vizyon, Dumankaya Ritm İstanbul, DAP Yapı Dalga Kule gibi nitelikli konut ve ofis projeleri yer almaktadır.

Nuvo Dragos Projesi; Maltepe Park Alışveriş Merkezine 300m, Bağdat Caddesine (Minibüs Caddesi) 800m, D-100 (E-5) Karayoluna 700m ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 11km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Projeye ulaşım İETT ve dolmuş gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkündür.

Uydu Görüntüleri





3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazlara ait, Maltepe Tapu Müdürlüğü'nün 09.10.2018 tarihli takyidat bilgilerini içeren TAKBİS belgeleri (Ek-2) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur.

Maltepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 13.07.2018 tarihi itibarıyla alınan imar durum yazısı ekte sunulmuştur (EK-3).

3.3 İmar Bilgileri

Maltepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre söz konusu parsel, 26.02.2007 - 21.05.2008 - 08.10.2010 t.t.'li, Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planında, ayırık nizam, TAKS:0,20-0,60, KAKS:2,00, H:Serbest yapılaşma şartları ile "Ticaret Alanı" imar lejantında kalmaktadır.

Maltepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede projede yer alan tüm bloklara ait kat irtifakına esas onaylı mimari projeleri görülmüştür.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede değerlemesi talep edilen konu proje için aşağıdaki yapı ruhsatları görülmüştür.

BLOK	TARİH	SAYI	RUHSAT VERİLİŞ AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	bb	ortak	YAPI İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	(-)KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
A	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	265	26212,00	10651,00	36863	5A	3	29	32
A	20.05.2014	-	YENİDEN	265	26212,00	10651,00	36863	5A	3	29	32
A	18.02.2016	20161	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	265	26212,00	10651,00	36863	5A	3	29	32
B	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
B	20.05.2014	-	YENİDEN	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
B	18.02.2016	20161	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
B	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
C	20.05.2014	-	YENİDEN	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
C	18.02.2016	20161	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
D	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
D	20.05.2014	-	YENİDEN	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
D	18.02.2016	20161	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	226	20962,00	4383,00	25345	5A	3	19	22
E	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	63	6320,00	1843,00	8163	4A	3	9	12
E	20.05.2014	-	YENİDEN	63	6320,00	1843,00	8163	4A	3	9	12
E	18.02.2016	20161	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	63	6320,00	1843,00	8163	4A	3	9	12
F	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	1	190,00	915,00	1105	3A	3	1	4
F	20.05.2014	-	YENİDEN	1	190,00	915,00	1105	3A	3	1	4
F	18.02.2016	20161	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	1	190,00	915,00	1105	3A	3	1	4
A OTOPARK	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	0			6790	3A	3	0	3
B OTOPARK	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	0			4260	3A	3	0	3
C OTOPARK	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	0			4260	3A	3	0	3
D OTOPARK	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	0			4260	3A	3	0	3
E OTOPARK	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	0			2443	3A	3	0	3
GENEL OTOPARK - HAVUZ - GÜVENLİK	09.09.2008	6-35	YENİ YAPI	0			43326	3A	3	0	3

3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Maltepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 13.07.2018 tarihi itibarıyla alınan imar durum yazısı ekte sunulmuştur (EK-3).

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içerisinde konu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara ait, Maltepe Tapu Müdürlüğü'nün 09.10.2018 tarihli takyidat bilgilerini içeren TAKBİS belgeleri (Ek-2) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur.

Maltepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada, taşınmazlara ait tapu kütükleri incelenmiş olup, ana taşınmaz üzerinde 27.10.2010 tarih 19797 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuş olduğu görülmüştür

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içerisinde konu taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirlenmiştir.

3.5 Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	G22-A-09-D-1-C
İLÇESİ	MALTEPE	ADA	16197
MAHALLESİ	GÜLSUYU	PARSEL	22
KÖYÜ	-	SINIRI	PLANINDADIR
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	28.062,55m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	KAT İRTİFAKI
NİTELİĞİ	ARSA		

SIRA	BLOK	KAT	B.B NO	ARSA PAYI			NİTELİK	CİLT	SAYFA	TAPU TARİHİ	SAYI	MALİK
1	A	12	131	196	/	122900	KONUT	97	9540	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
2	A	12	132	125	/	122900	KONUT	97	9541	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
3	A	12	133	127	/	122900	KONUT	97	9542	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
4	A	12	136	127	/	122900	KONUT	97	9545	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
5	A	12	137	125	/	122900	KONUT	97	9546	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
6	A	12	138	196	/	122900	KONUT	97	9547	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
7	A	13	139	196	/	122900	KONUT	97	9548	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
8	A	13	140	125	/	122900	KONUT	97	9549	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
9	A	13	141	127	/	122900	KONUT	97	9550	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
10	A	13	144	127	/	122900	KONUT	97	9553	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
11	A	13	145	125	/	122900	KONUT	97	9554	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
12	A	13	146	196	/	122900	KONUT	97	9555	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
13	A	15	155	196	/	122900	KONUT	97	9564	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
14	A	15	156	125	/	122900	KONUT	97	9565	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
15	A	15	157	127	/	122900	KONUT	97	9566	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)

16	A	15	160	127	/	122900	KONUT	97	9569	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
17	A	15	161	125	/	122900	KONUT	97	9570	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
18	A	15	162	196	/	122900	KONUT	97	9571	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
19	A	16	163	196	/	122900	KONUT	97	9572	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
20	A	16	164	125	/	122900	KONUT	97	9573	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
21	A	16	165	127	/	122900	KONUT	97	9574	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
22	A	16	168	127	/	122900	KONUT	97	9577	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
23	A	16	169	125	/	122900	KONUT	97	9578	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
24	A	16	170	196	/	122900	KONUT	97	9579	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
25	A	18	179	196	/	122900	KONUT	97	9588	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
26	A	18	180	125	/	122900	KONUT	97	9589	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
27	A	18	181	127	/	122900	KONUT	97	9590	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
28	A	18	184	127	/	122900	KONUT	97	9593	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
29	A	18	185	125	/	122900	KONUT	97	9594	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
30	A	18	186	196	/	122900	KONUT	97	9595	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
31	A	19	187	196	/	122900	KONUT	97	9596	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
32	A	19	188	125	/	122900	KONUT	97	9597	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
33	A	19	193	125	/	122900	KONUT	97	9602	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
34	A	21	204	125	/	122900	KONUT	98	9613	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
35	A	21	209	125	/	122900	KONUT	98	9618	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
36	A	22	212	125	/	122900	KONUT	98	9621	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
37	A	22	217	125	/	122900	KONUT	98	9626	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
38	A	23	220	125	/	122900	KONUT	98	9629	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
39	A	23	225	125	/	122900	KONUT	98	9634	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
40	A	19	189	127	/	122900	KONUT	97	9598	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
41	A	19	192	127	/	122900	KONUT	97	9601	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
42	A	21	205	127	/	122900	KONUT	98	9614	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
43	A	21	208	127	/	122900	KONUT	98	9617	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
44	A	22	213	127	/	122900	KONUT	98	9622	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
45	A	22	216	127	/	122900	KONUT	98	9625	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
46	A	23	221	127	/	122900	KONUT	98	9630	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
47	A	23	224	127	/	122900	KONUT	98	9633	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
48	A	19	194	196	/	122900	KONUT	97	9603	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
49	A	21	203	196	/	122900	KONUT	98	9612	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
50	A	21	210	196	/	122900	KONUT	98	9619	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)

Tel. 0216-326 24 06 · Fax 0216-326 74 09

info@artidd.com.tr · www.artidd.com.tr

Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok D:18

Altunizade · İstanbul

V.D.: Üsküdar 102 036 8291

51	A	22	211	196	/	122900	KONUT	98	9620	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
52	A	22	218	196	/	122900	KONUT	98	9627	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
53	A	23	219	196	/	122900	KONUT	98	9628	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
54	A	24	227	196	/	122900	KONUT	98	9636	27.10.2010	19797	AHMET ÖZDERİCİ;MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE) ALİ UĞUR ÖZDERİCİ; MEHMET OĞLU (1/2 HİSSE)
				8.064	/	122900						

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'ne bağlı TAKBİS portalı üzerinden temin edilen 09.10.2018 tarihli tapu kayıt bilgilerini içeren TAKBİS belgeleri ekte (Ek-2) sunulmuştur. Tapu kaydı (TAKBİS) belgelerine ve Maltepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

Bevanlar Bölümü: (Tüm taşınmazlar üzerinde)

-Yönetim Planı; 27.10.2010 (27.10.2010 / 19797)

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

SPK'nın 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete ile değişik 23.05.2013 tarihli Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" paragrafında "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. " denmektedir. Bu tebliğe göre; taşınmaz üzerinde yapı ruhsatı alınmış inşaatı tamamlanmış, kat irtifakı kurulmuş yapının, yapı kullanma izin belgesinin alınmasını müteakip tapuda ana gayrimenkulün cins tashihiinin yapılması gerekmektedir. Bu düzenlemeler tamamlandığında mevzuat uyarınca gerekli süreç tamamlanmış olacaktır.

Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici mülkiyetindeki, 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin değeri 60.480.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde değerlendirme tarihi itibari ile taşınmazların iskan belgelerinin henüz alınmaması nedeni ile "54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin toplam değeri" ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı portföyüne gayrimenkul projesi olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazların yapı denetim işleri Atatürk Mahallesi, Bilgi Sokak, No:14, Kat:1 Ataşehir/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, Sismik Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme; mimari projeleri çizilmiş, yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuş, inşaat tamamlanmış ancak henüz yapı kullanma izin belgesi almamış mevcut gayrimenkul projesi için yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır. Parsel için farklı bir proje uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712km² yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir. İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2017 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 15.029.231 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile Newyork ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yüzde 27'sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı

sadece % 1'dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlere ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul İli'nin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

MALTEPE İLÇESİ

Maltepe, İstanbul iline bağlı Marmara Denizi'ne kıyısı olan, Anadolu yakasında bir ilçedir. Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizinin kuzey doğusunda 40. derecede 54. dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Doğuda ve kuzeyde Kartal, Batıda Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 50km²'lik yüzölçümüne sahiptir. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile (480)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 Kayışdağı'dır. Maltepe'nin Başibüyük ve Büyükbakkal semtlerinden çıkan memba suları İstanbul halkının büyük ölçüde içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.

Maltepe ilçesine bağlı 18 adet mahalle bulunmaktadır. Bunlar; Altayçeşme, Altıntepe, Aydınevler, Bağlarbaşı, Başibüyük, Büyükbakkalköy, Cevizli, Çınar, Esenkent, Feyzullah, Fındıklı, Girne, Gülsusu, Gülsuyu, İdealtepe, Küçükyalı, Yalı, Zümrütevler'dir.

İlçenin Cumhuriyetin ilanından evvelki nüfusu Türk, Rum ve Bulgarlardan oluşan 500 kişi civarındayken, 2017 yılı verilerine göre nüfus 497.586'dır.

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. İlçede 01.07.2007 tarihinde açılan İDO iskelesi de bulunmaktadır. Radyo, TV ve PTT hizmetlerinden yararlanmayan bölge yoktur. İlçe sınırları dahilinde alt yapı çalışmalarının %80'i tamamlanmıştır. E-5 Devlet Karayolunun Güney kısmında bulunan mahallelerinden %90'da alt yapı çalışmaları tamamlanmış, devlet yolunun üst kısmının ise %60'ı yapılmıştır. Bölgede alt yapı kurumlarınca (PTT, İSKİ, İGDAŞ, AKTAŞ) çalışmalara devam edilmektedir.

Bölgede bulunan derelerin ıslah çalışmalarının bir bölümü tamamlanmış olup, bazılarının ise çalışmalarına devam edilmektedir.

Maltepe'de 7 adet üniversite, 43 adet ilköğretim okulu, 4 meslek lisesi 4 adet lise 3 Anadolu lisesi 1 Anadolu Teknik ile 2 Halk Eğitim Merkezi vardır. Ayrıca 17 özel okulda bulunmaktadır. Küçükyalı'da ise kız ve erkek çocuklarının barındırılıp eğitildiği Küçükyalı Yetiştirme Yurdu mevcuttur. 1998 yılında Maltepe'de Maltepe Üniversitesi kurulmuş ve öğretime başlamıştır. Marmara Üniversitesi Nöroloji ve Gastroenteroloji Enstitüsü Başbüyük mahallesinde 1995 yılında faaliyete geçmiştir. Bu mevkide Marmara Üniversitesi'nin Tıp Fakültesi binaları da açılmıştır.

Maltepe'de 10 adet sağlık ocağı ve 1 dispanser olup ayrıca 3 adet özel hastaneyle 15 adet özel dispanser ve poliklinik ve 6 adet özel laboratuvar Maltepelilere hizmet vermektedir. Küçükyalı Semt Polikliniği, 2 adet özel diyaliz merkezi, 1 adet de özel sintigrafi merkezi mevcuttur. Ana Çocuk Sağlığı Merkezi'nde aile planlaması dahil olmak üzere bütün sağlık hizmetleri verilmektedir. Süreyyapaşa Sanatoryumunda sağlık hizmetlerinin yanı sıra bir adet hemşire koleji ile 120 yataklı çocuk kreşi bulunmaktadır. Ayrıca bölgemiz içerisinde 1976 yılında hizmete girmiş olan ve 200 kadın ile 185 erkeğin barındığı huzurevi mevcut olup, burada sağlık hizmeti de verilmektedir.

Maltepe Belediyesi 1928 yılında kurulmuş olup İstanbul'un en eski belediyeleri arasında yer almaktadır. 12 Eylül 1980 Sonrası Maltepe Belediyesi 09.02.1981 tarih ve 57 sayılı bildiri ile İstanbul Anakent Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1960 yılında kurulan Küçükyalı Belediyesi de kaldırılarak Maltepe'ye bağlanmıştır. Daha sonra 25.03.1985'te Kartal Belediyesi'ne bağlanmıştır. 1992 yılında Maltepe Kartal İlçesi'nden ayrılıp müstakil ilçe olmuş, aynı yıl 1 Kasım'da "Ara Yerel Seçimleri" neticesi Maltepe'de belediye kurulmuştur.

İlçe genelinde 67 Kooperatif, 78 adet banka, 99 adet Hayvansal Ürünler (süt, et, su ürünleri), 802 Sanayi alanında faaliyet gösteren işyeri bulunmaktadır.

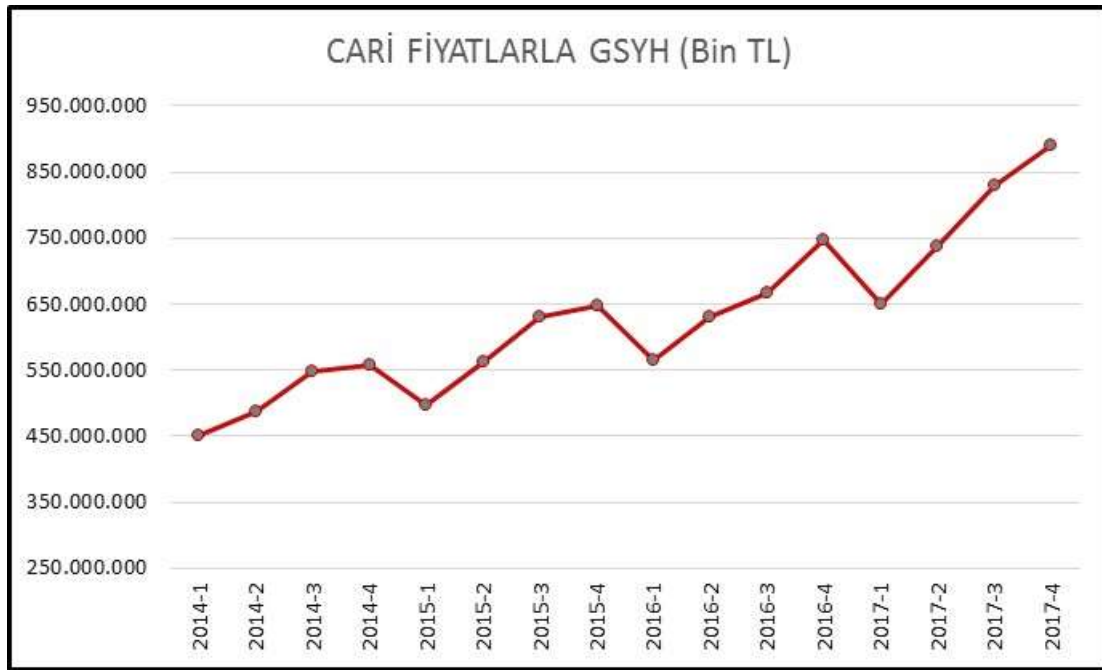
İlçede ticaret, küçük sanayi, hizmet birimleri ve kooperatiflerin mevcudiyeti inşaat sektörünü büyütmüş olup, İlçenin gelişmesine ve büyümesine neden olmuştur.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

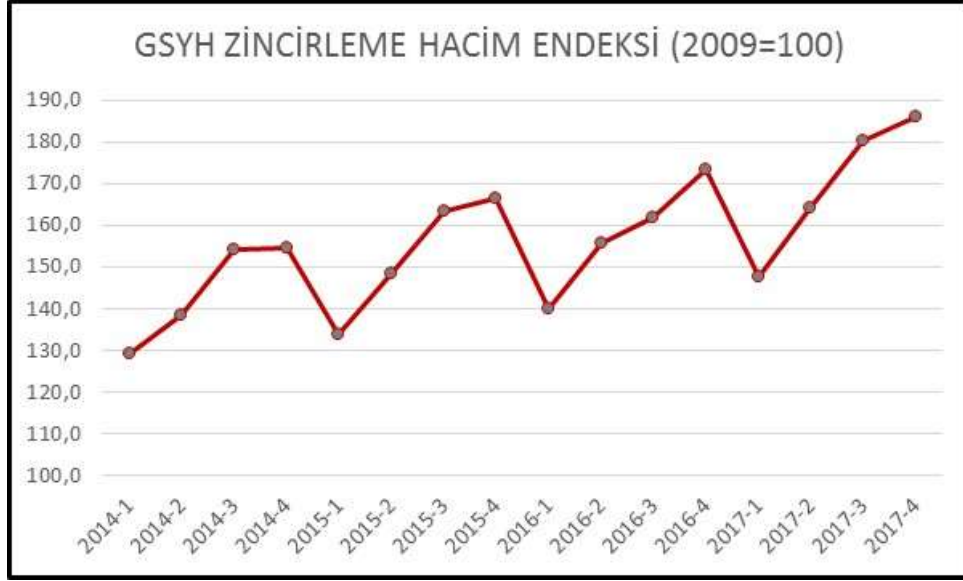
Türkiye'nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %12,97, 2015 yılında %14,39, 2016 yılında %11,54, 2017 yılında %19,03 oranında artış göstermektedir. Çeyrek dönemler halinde son 16 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2014	451.269.184	487.151.068	548.625.835	557.419.789	2.044.465.876
2015	497.687.043	562.947.771	631.512.355	646.500.325	2.338.647.494
2016	563.890.602	631.232.693	666.176.430	747.226.025	2.608.525.750
2017	650.189.544	736.550.357	828.936.013	889.230.792	3.104.906.706



Aynı döneme ait 2009 yılı baz alınarak, üretim yöntemiyle oluşturulan zincirleme hacim endeksi verileri karşılaştırıldığı da ise yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %5,96, 2015 yılında %7,50, 2016 yılında %4,27, 2017 yılında %7,21 oranında artış göstermektedir. Çeyrek dönemler halinde son 16 döneme ilişkin gayri safi yurtiçi hasıla zincirleme hacim endeksleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH ZİNCİRLEME HACİM ENDEKSİ (2009=100)				
Yıllar	Dönemler			
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
2014	129,1	138,5	154,2	154,7
2015	133,7	148,4	163,2	166,3
2016	140,1	155,7	161,8	173,4
2017	147,7	164,1	180,1	185,9



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.489TL, 2015 yılında 29.899TL, 2016 yılında 32.904TL, 2017 yılında 38.660TL olarak gerçekleşmiş, 2017 yılında bir önceki yıla göre %17,5 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2014 yılında 12.112USD, 2015 yılında 11.019USD, 2016 yılında 10.883USD, 2017 yılında 10.597USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son dört yılda düşüş göstermiş, 2017 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %2,63 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2013 yılı ortasından itibaren Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2018 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2018 yıl sonunda da kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden düşüş göstereceği muhakkaktır.

Türkiye genelinde 2014 yılı istihdam oranı %45,5, 2015 yılı istihdam oranı %46,0, 2016 yılı istihdam oranı ise %46,3, 2017 yılı istihdam oranı ise %47,1 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,50 puan, 2016 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,30 puan, 2017 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,80 puan artış gerçekleşmiştir. Sadece bu verilere göre olumlu bir sonuç yaşandığı söylenebilir. İşsizlik oranlarına bakıldığında ise 2014 yılında %9,90, 2015 yılında %10,30, 2016 yılında ise %10,9, 2017 yılında ise %10,9 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken, 2016 yılında 0,60 puan artış olmuş, 2017 yılında sabit kalmıştır. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde son dört yılda hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkanlarının oluşturulduğu şeklinde yorumlanmaktadır.

Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise 2014 yılı ihracat değeri 157.610 Milyon Dolar, ithalat değeri 242.177 Milyon Dolar, 2015 yılı ihracat değeri 143.839 Milyon Dolar, ithalat değeri 207.234 Milyon Dolar, 2016 yılı ihracat değeri 142.530 Milyon Dolar, ithalat değeri 198.618 Milyon Dolar, 2017 yılı ihracat değeri 157.006 Milyon Dolar, ithalat değeri 233.799 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2015 ve 2016 yıllarında ihracat açığı azalırken, 2017 yılında tekrar artış yaşanmıştır. 2018 yılının ilk üç ayında ise toplam ihracat değeri 25.621 Milyon Dolar, toplam ithalat değeri 40.459 Milyon Dolar değer olarak gerçekleşmiştir.

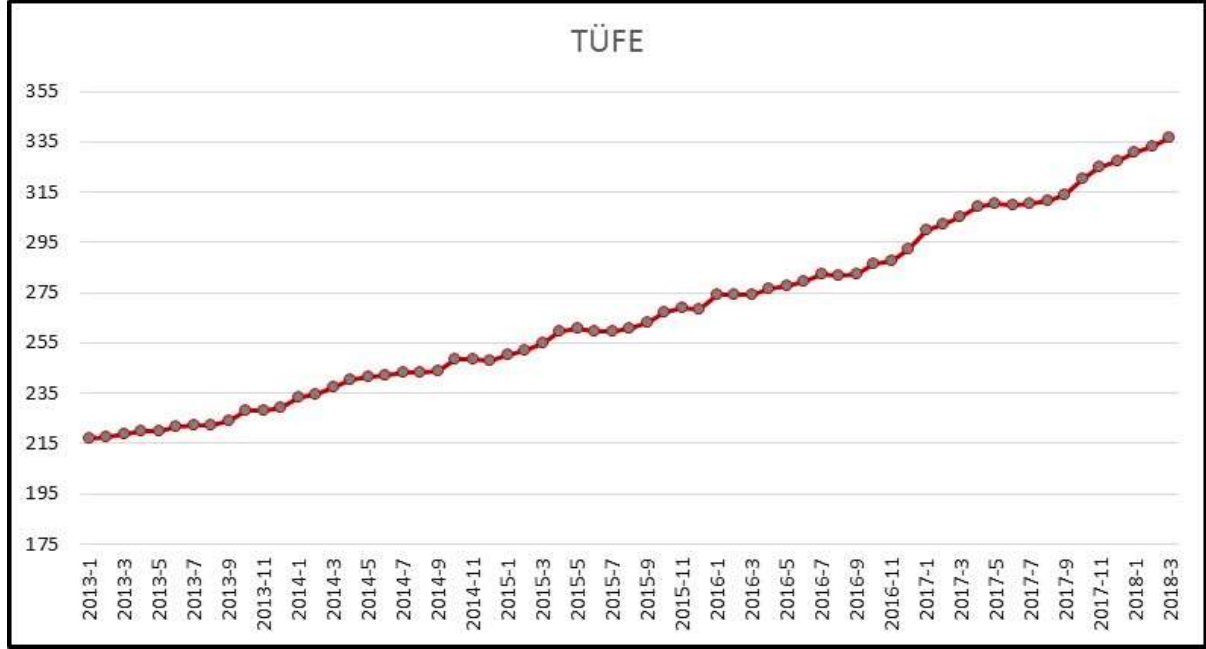
Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2014	157.610	242.177	-84.567
2015	143.839	207.234	-63.395
2016	142.530	198.618	-56.088
2017	157.006	233.799	-76.793
2018 (3 Aylık)	25.621	40.459	-14.838

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2013 yılında düşüş gösterse de 2014 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %65,08 oranını, 2015 yılında artış devamlılık göstererek %69,41 oranını, 2016 yılında artış devamlılık göstererek %71,76 oranını karşılamış ancak 2017 yılında tekrar düşüş göstermiş ve ithalatın %67,15'ini karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,66'sına, 2015 yılında %44,07'sine, 2016 yılında %39,35'ine, 2017 yılında %48,91'ine denk gelmektedir. Bu durum da ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %49 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. Ülkemizin geriye dönük son dört yıllık ihracat ve ithalat verileri irdelendiğinde dış ticaret açığının kapanma eğiliminde iken 2017 yılında tekrar artış gösterdiği görülmektedir. Son yıllarda Amerikan Dolarının, Türk Lirası karşısında daha değerli hale gelmesi sebebi ile maliyetlerde artışa sebep olmakta ve talebi düşürmektedir. Sağlıklı bir ekonominin göstergesi, ihracat değerlerinin artarak, en azından sabit kalarak, dış ticaret açığının azalmasıdır. Ancak mevcut rakamlara göre dış ticaret açığımız azalırken aynı zamanda ihracat değerlerimizde düşüş göstermekte iken 2017 yılında artış göstermesine karşın ithalat artış oranı yakalayamadığı için dış ticaret açığımız artış göstermiştir.

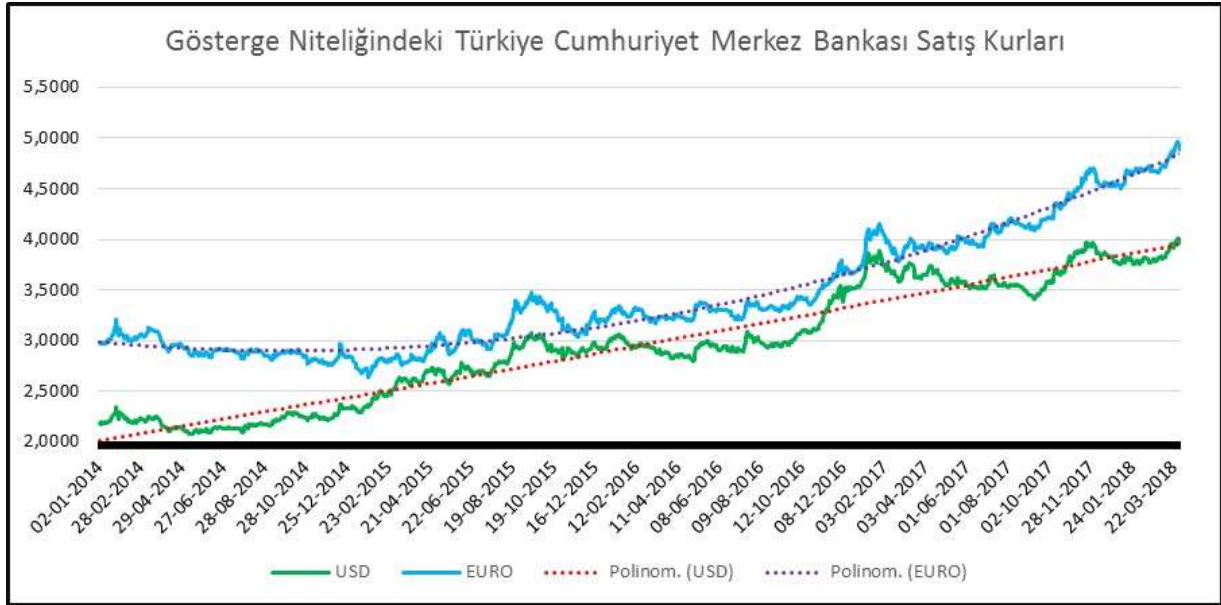
Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Ekim 2017 sayısında, 2018 ve 2019 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,70 ve %3,70 olarak açıklanmıştır. Ocak 2018 tarihi itibarı ile büyüme tahminlerini her iki yıl için de 0,2 puan arttırarak %3,9 puana çıkarmıştı. Nisan 2018 sayısında Türkiye için beklenen 2018 büyüme oranını %4,40'a yükseltirken, 2019 büyüme oranı beklentisini %4'e indirerek revize etti.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40, 2014 yılında bir önceki yıla göre %8,17, 2015 yılında bir önceki yıla göre %8,40, 2016 yılında bir önceki yıla göre %8,94, 2017 yılında bir önceki yıla göre %11,92 oranında artış yaşanmıştır. Buna göre son beş yılda endeks artış oranında da artış yaşanmaktadır. 2017 yılı Aralık ayında endeks 327,41 olarak gerçekleşmiş olup bir önceki aya göre %0,69 oranında artış

göstermiştir. 2018 ilk üç ayında ise 2017 Aralık ayına göre endeks %2,77, 2017 yılı Mart ayına göre %10,23 oranında artış göstermiştir. Tüketici Fiyatları Endeksi grafiğinde de görüleceği üzere önümüzdeki dönemde artışın devam edeceği eğilimindedir.



Türk Lirasının, Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değerinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 29.12.2017 tarihi itibarı ile 1.-USD karşılığı 3,7843.-TL, 1-EURO karşılığı 4,5305.-TL değer ile 2017 yılı kapanışını yapmıştır. 2015 yılında Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %25,40, 2016 yılında %20,60, 2017 yılında %7,18 oranında değer artışı sağlamıştır. 2018 yılının ilk üç ayında ise %4,70 oranında artış göstermiştir. Euro ise, Türk Lirası karşısında 2015 yılında %12,62, 2016 yılında %16,52, 2017 yılında %21,72 oranında değer artışı sağlamıştır. 2018 yılının ilk üç ayında ise %7,79 oranında artış göstermiştir. Amerikan Doları, tüm piyasalarda diğer para birimlerine karşı değer kazanmış olsa da Türkiye'nin dış ticaret ve finansman açıkları sebebi ile Türk Lirası'nın değer kaybı diğer para birimlerine göre %10-15 oranında daha yüksektir. Son üç yıllık dönemdeki Amerikan Doları ve Euro'daki değer artışları karşılaştırıldığında, her iki para biriminin de yaklaşık aynı oranda arttığı söylenebilir. Amerikan Doları, Euro'ya göre 2 yüzde puanı olarak daha fazla artış göstermiştir. 2014 yıl sonu ve 2017 yıl sonu kurları karşılaştırıldığında, Türk Lirası her iki para birimi karşısında %60 oranında değer kaybı yaşamıştır. Aşağıda Amerikan Doları ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden 30.03.2018 tarihine kadar olan efektif satış kurları grafiği yer almaktadır. Efektif satış kurları üzerinden polinom eğilim çizgileri çekildiğinde Euro'nun ve Amerikan Doları'nın 2014 yılı üçüncü çeyreğine kadar küçük bir açılış eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibarı ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzere yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. 2016 yılında Amerikan Doları ve Euro'nun artış açıları paralellik gösterirken, 2017 yılı itibarı ile Euro'nun artış açısı yükselmiştir. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında önümüzdeki dönemde de değer kazanacağını göstermektedir.



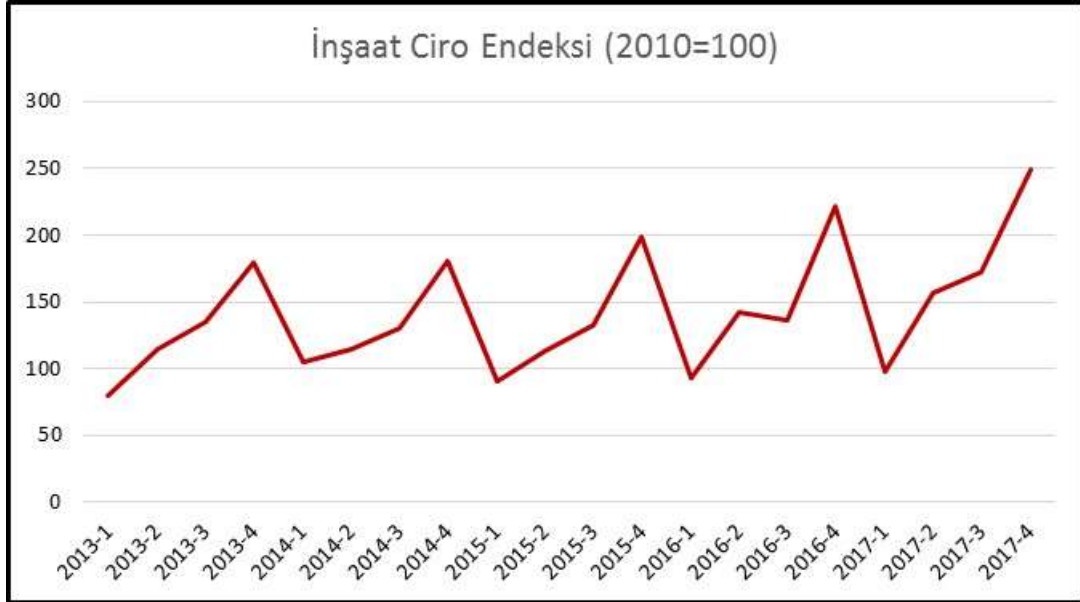
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü, giren ürün büyüklüğü, giren ürün çeşitliliği ve hem üretim hem de hizmet şeklinde olan istihdam büyüklüğü ile alt sektörleri ile birlikte ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkanının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür. 2016 yılında yapılan faiz indirimleri sektörde artışa sebep olmuş, 2017 yılında da 2016 yılına benzer şekilde artış yaşanmıştır.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 31.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 ve 2015 yıllarında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş ve 2016 yılında dönüşüm çalışmaları devamlılığını sürdürmüştür. 2017 yılı itibari ile çok sayıda dönüşüm projesi tamamlanmış olup 2018 yılının ilk üç ayında da dönüşüm çalışmaları aynı ağırlıkla devam etmektedir. İlk yıllarında özellikle büyükşehirlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, sağladığı avantajlar sebebi ile 2017 yılında diğer şehirlerde de kentsel dönüş çalışmaları hız kazanmıştır.

2013, 2014, 2015, 2016 ve 2017 yıllarındaki dönemlik inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yıllık ortalamalar alındığında, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %4,58, 2015 yılında bir önceki yıla göre %0,55 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılındaki bir önceki yıla göre artış düşük kalmasının nedenleri olarak döviz kurlarında hızlı yükseliş, buna bağlı olarak yapı maliyetlerdeki artış, faiz oranlarındaki artış ve

2015 yılındaki genel seçimler olarak sıralanabilir. 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,81 oranında artış yaşanırken, 2017 yılında bir önceki yıla göre %14,20 oranında artış yaşanarak geçmiş yıllara göre daha yüksek artış yaşanmıştır. 2017 yılındaki dönemlik artışlar, geçmiş yıllara göre daha yüksektir. Aşağıda inşaat ciro endeksine ilişkin grafik yer almaktadır.



Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu endeksi dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat ciro endeksi yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır. Fakat 2016 yılının üçüncü çeyreğinde endeks düşüş göstermiş ve ancak dördüncü çeyrekte tekrar artış göstererek 2015 yılı dördüncü çeyrek değerini geçmiştir. 2017 yılında ise önceki yıllara göre ilk çeyrekteki düşüş daha fazla olsa da son çeyrekteki artış daha fazladır.

Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak yapılar için; 2014 yılında 139.541 yapı ve toplam 220.653.823m² alan için yapı ruhsatı, 2015 yılında 125.741 yapı ve toplam 189.674.525m² alan için yapı ruhsatı, 2016 yılında 133.461 yapı ve toplam 205.437.099m² alan için yapı ruhsatı, 2017 yılında 155.148 yapı ve toplam 270.740.538m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu verilere göre 2015 ve 2016 yıllarında daralma ve durağanlık yaşanmasına karşın 2017 yılında tekrar yükselme yaşanmıştır. Diğer ekonomik veriler ile birlikte irdelendiğinde 2018 yılında durağanlık yaşanma ihtimali bulunmaktadır.

2014 yılında yapılacak yapıların sayısının %84,51'ini ikamet amaçlı binalar, %15,49'unu ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %75,16'sını ikamet amaçlı binalar, %24,84'ünü ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2015 yılında yapı sayısının %85,14'ünü, yapı alanının %74,70'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %14,86'sını, yapı alanının %25,30'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılında ise yapı sayısının %84,58'ini, yapı alanının %77,71'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %15,42'sini, yapı alanının %22,29'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2017 yılında ise yapı

sayısının %86,39'unu, yapı alanının %79,32'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,61'ini, yapı alanının %20,68'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Son iki yılda ikamet amaçlı olan yapıların sayı ve alanlarında hafif artış yaşanmaktadır.

Kullanım amacına göre 2014, 2015, 2016 ve 2017 yılları için ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2017 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 134.032 adet ikamet amaçlı binalar için, 21.116 adet ikamet amaçlı olmayan binalar için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanları olarak ise 214.742.206m² ikamet amaçlı yapılar için 55.998.332m² ikamet amaçlı olmayan binalar için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında ikamet amaçlı bina sayısı yaklaşık %19, bina alanı %34,5 artış göstermiştir. İkamet amaçlı olmayan binaların sayısı %2,5 artış gösterirken, alan olarak %22'lik artış yaşanmıştır. Buna göre 2017 yılında ikamet amaçlı binaların talebin daha yüksek olduğu söylenebilir.

2014 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 124.510 yapı için toplam 152.869.154m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2015 yılında yapı sayısı 110.204'e, yapı alanı 143.105.650m²'ye düşmüştür. 2016 yılında hafif bir yükseliş ile 118.728 yapı ve toplam 151.127.619m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2017 yılında durağan sayılabilecek şekilde 116.767 yapı ve toplam 161.119.235m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

2014 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,38'ini ikamet amaçlı binalar, %15,62'sini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %76,11'ini ikamet amaçlı binalar, %23,89'unu ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2015 yılında yapı sayısının %86,11'ini, yapı alanının %77,37'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,89'unu, yapı alanının %22,63'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılında ise yapı sayısının %80,47'sini, yapı alanının %76,97'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %19,53'ünü, yapı alanının %23,03'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır.

2017 yılında ise yapı sayısının %87,89'unu, yapı alanının %78,90'ını ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %11,11'ini, yapı alanının %21,10'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Yıllar itibarı ile kullanım amacına göre yapı alanı oranları denklik gösterirken, yapı sayısı oranları değişiklik göstermektedir.

Kullanım amacına göre 2014, 2015, 2016 ve 2017 yılları için ay bazında yapı kullanma izin belgesi alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



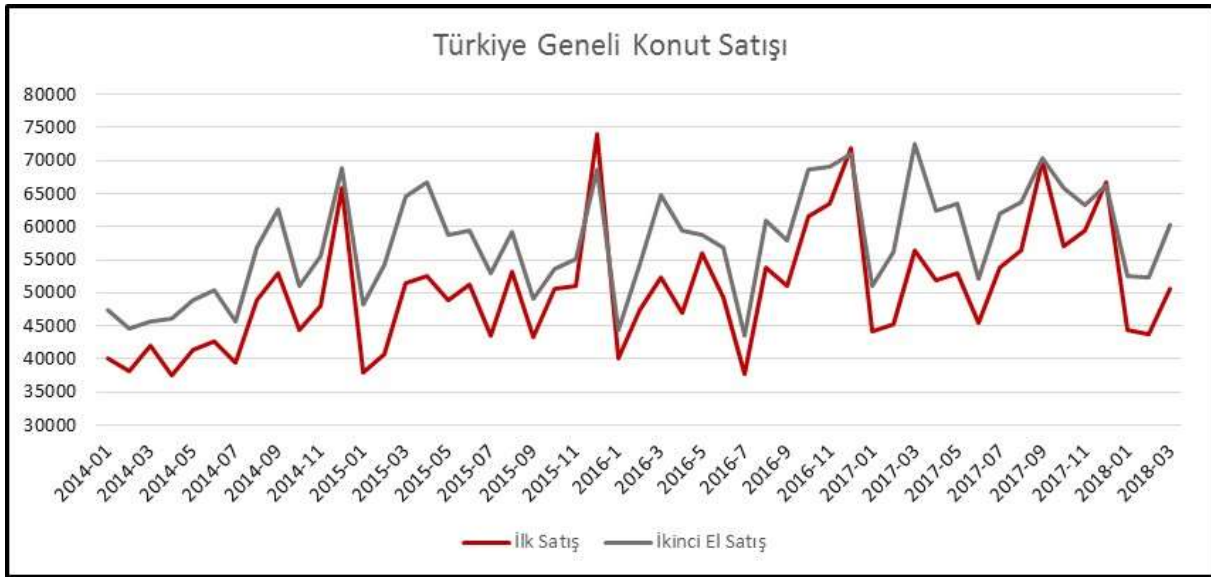
2015, 2016 ve 2017 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı ve alanı durağan, ofis nitelikli binaların yapı sayısı ve alanı düşüş eğiliminde, toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı ve alanı düşüş eğiliminde, sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı ve alanı artış eğilimindedir. Ticari yapılardan, otel ve konaklama binaları ile sanayi binaları ve depo binalarında artış gözlenmiştir. 2016 ve 2017 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 2018 yılında tüm ticari yapılarda hafif artış veya durağanlık görülebilir.

Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2015	Yapı Ruhsatı	824	3.399.611	3.950	8.502.992	3.238	7.184.821	3.306	7.705.828
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	644	2.348.868	2.897	7.546.068	5.772	9.246.326	2.143	4.049.147
2016	Yapı Ruhsatı	1.042	3.012.747	2.940	7.911.429	3.227	6.864.623	4.030	6.857.011
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	982	3.055.378	2.380	6.012.832	4.536	8.679.753	2.970	6.261.975
2017	Yapı Ruhsatı	1.333	3.661.754	3.750	11.619.810	3.453	6.339.514	4.220	8.043.213
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	812	2.623.816	2.414	6.653.937	4.440	8.404.664	2.744	4.900.544

Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat

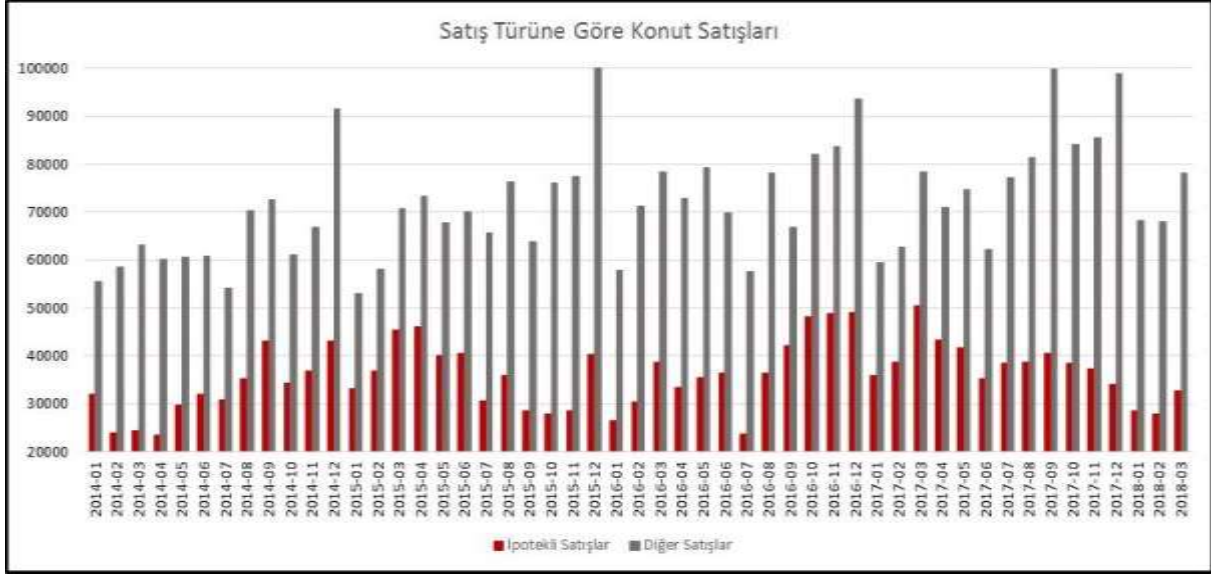
ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir.

Türkiye genelinde 2014 yılı içerisinde toplam 1.165.381 adet, 2015 yılında 1.289.320 adet, 2016 yılında 1.341.453 adet, 2017 yılında 1.409.314 adet konut satışı yapılmıştır. 2018 yılı ilk üç ayında ise 303.877 adet konut satılmıştır. Geçmiş yıllarda konut satış artış hızı daha yüksek iken 2016 ve 2017 yılında artış hızında düşüş yaşanmıştır. Son dört yıllık konut satışları, satış durumunda göre irdelendiğinde, satışların ortalama olarak %54 oranında ikinci el satış olarak gerçekleşmektedir. Son dört yıla ve 2018 yılı ilk üç ayına ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışları normal seyrinde devam eder ise 2018 yılında, 2017 yılına benzer bir dağılımın gerçekleşebileceği tahmin edilebilir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %33'ünü ipotekli satışlar oluşturmaktadır. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2015 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %10,64 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %4,04 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %3,48 oranında artmıştır. 2017 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %5,06 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %5,25 oranında artmıştır. 2018 yılı ilk üç aylık dönemi dikkate alındığında ipotekli satışların genel Türkiye ortalamasına göre 3 puan daha düşüş göstererek %33 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2014 yılında 3. çeyreğin sonu ve 4. çeyreğin başında, 2015 yılında 1. Çeyreğin sonu ve 2. Çeyreğin başında tepe noktasına ulaşırken, 2016 yılında 4. çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır. 2017 yılında ise ipotekli satışlar yılın ilk çeyreğinde tepe noktasına ulaşmıştır.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu proje; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi'nde, 28.062,55m² yüzölçümlü, 16197 ada, 22 parsel üzerinde konumlanmaktadır. Parsel düz bir topografyada yer almakta olup, yamuk şeklinde geometrik bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde yer alan Nuvo Dragos projesi A, B, C, D ve E blokta oturma başlamıştır. F blok inşaatı tamamlanmış olup satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Sitenin tamamında peyzaj ve çevre düzenlemesi mevcut olup, site içi yürüme yolları karo taş kaplama şeklindedir. Sitenin ayrıca açık yüzme havuzu ve tenis kortları faaliyette olup, kapalı yüzme havuzu, fitness, kafeterya gibi sosyal tesis alanlarının da faaliyete geçtiği tespit edilmiştir. Site önünde yer alan açık otopark alanına ilaveten bodrum katlar da kapalı otopark alanı şeklinde inşa edilmiştir.



Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı Nuvo Dragos projesi, inşaatı tamamlanmış 5 adet konut bloğu ve 1 adet ticari blok olmak üzere toplam 6 bloktan oluşan sitedir.

Blokların bodrum katları birleşik durumda olup, parsel alanının tamamında, kapalı otopark alanları, sosyal tesis alanları ile güvenlik birimi şeklinde düzenlenmiştir.

Tüm blokların, otopark alanlarının ve sosyal tesis alanlarının inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır. Değerleme günü itibarıyla, A, B, C, D ve E blokların satışına devam edilmekte olup, A, B, C, D ve E blokta oturma başlamıştır. Tüm blokların yol kotu altında kalan 3 bodrum kat alanı kapalı otopark olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir.

16197 ada, 22 sayılı parsel üzerinde bulunan site, Tapu Müdürlüğünde incelenen Kat İrtifakına Esas Mimari Projelerine ve yerinde yapılan incelemelere göre;

A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmış olup, 3 adet bodrum, zemin ve 28 normal kat olmak üzere toplamda 32 kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 265 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

B-C-D Bloklar: Konut bloğu olarak tanımlanmış olup, 3 adet bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplamda 22 kattan oluşmaktadır. Her bir blok içerisinde 226 adet bağımsız bölüm mevcuttur. B-C-D bloklar aynı tip projeye sahiptir.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmış olup, 3 adet bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplamda 12 kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

F Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmış olup, 3 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplamda 4 kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 1 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

999 adet konut, 1 adet ofis fonksiyonlu ve 7 adet dükkan nitelikli olmak üzere Nuvo Dragos projesi toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Site içerisinde 1 adet kapalı, 1 adet açık ve 1 adet çocuk havuzu olmak üzere toplam 3 adet havuz, tenis kortu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkuru ve dinlenme alanları bulunmaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Parsel üzerinde yer alan iskan henüz alınmamış projenin detayları aşağıda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, 3 bodrum kat + zemin kat + 28 normal kattan oluşan A blok, 3 bodrum kat + zemin kat + 18 normal kattan oluşan B, C ve D blok, 3 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kattan oluşan E blok olmak üzere toplam 5 adet konut bloğunda yer almaktadırlar.

Değerleme konusu 54 adet bağımsız bölüm içinde, A blokta; 2+1 ve 3+1 tipinde daireler bulunmaktadır.

Değerlemesi talep edilen 54 adet dairenin özellikleri aşağıda yer almaktadır.

A Blok:

2+1 tipi

(132), (137), (140), (145), (156), (161), (164), (169), (180), (185), (188), (193), (204), (209), (212), (217), (220) ve (225) numaralı bağımsız bölümlerin brüt alanı 88,15m² olup, salon, mutfak, antre, hol, 2 adet oda, ebv.duş-WC ve duş-WC hacimlerinden oluşmaktadır.

(133), (136), (141), (144), (157), (1609), (165), (168), (181), (184), (189), (192), (205), (208), (213), (216), (221) ve (224) numaralı bağımsız bölümlerin brüt alanı 90,33m² olup, salon, mutfak, antre, hol, 2 adet oda, ebv.duş-WC ve duş-WC hacimlerinden oluşmaktadır.

3+1 tipi

(131), (138), (139), (146), (155), (162), (163), (170), (179), (186), (187), (194), (203), (210), (211), (218), (219) ve (227) numaralı bağımsız bölümlerin brüt alanı 132,06m² olup, salon, mutfak, giriş holü, koridor, 3 adet oda, soyunma odası, çamaşır makinası odası, ebv.banyo-WC ve banyo-WC hacimlerinden oluşmaktadır.

Tarafımızdan değerlemesi talep edilen 54 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki gibi olup, bu bağımsız bölümlere isabet eden satılabilir alan toplamı 8.064m² olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin mimari projede yer alan brüt alanları ve satılabilir alanları aşağıdaki tabloda ayrıntılı şekilde gösterilmiştir.

SIRA	BLOK	KAT	B.B NO	NİTELİK	ODA SAYISI	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)
1	A	12	131	KONUT	3+1	132,06	196
2	A	12	132	KONUT	2+1	88,15	125
3	A	12	133	KONUT	2+1	90,33	127
4	A	12	136	KONUT	2+1	90,33	127
5	A	12	137	KONUT	2+1	88,15	125
6	A	12	138	KONUT	3+1	132,06	196
7	A	13	139	KONUT	3+1	132,06	196
8	A	13	140	KONUT	2+1	88,15	125
9	A	13	141	KONUT	2+1	90,33	127
10	A	13	144	KONUT	2+1	90,33	127
11	A	13	145	KONUT	2+1	88,15	125
12	A	13	146	KONUT	3+1	132,06	196
13	A	15	155	KONUT	3+1	132,06	196
14	A	15	156	KONUT	2+1	88,15	125
15	A	15	157	KONUT	2+1	90,33	127
16	A	15	160	KONUT	2+1	90,33	127
17	A	15	161	KONUT	2+1	88,15	125
18	A	15	162	KONUT	3+1	132,06	196
19	A	16	163	KONUT	3+1	132,06	196
20	A	16	164	KONUT	2+1	88,15	125
21	A	16	165	KONUT	2+1	90,33	127
22	A	16	168	KONUT	2+1	90,33	127
23	A	16	169	KONUT	2+1	88,15	125
24	A	16	170	KONUT	3+1	132,06	196
25	A	18	179	KONUT	3+1	132,06	196
26	A	18	180	KONUT	2+1	88,15	125
27	A	18	181	KONUT	2+1	90,33	127
28	A	18	184	KONUT	2+1	90,33	127
29	A	18	185	KONUT	2+1	88,15	125
30	A	18	186	KONUT	3+1	132,06	196
31	A	19	187	KONUT	3+1	132,06	196
32	A	19	188	KONUT	2+1	88,15	125
33	A	19	193	KONUT	2+1	88,15	125
34	A	21	204	KONUT	2+1	88,15	125
35	A	21	209	KONUT	2+1	88,15	125
36	A	22	212	KONUT	2+1	88,15	125
37	A	22	217	KONUT	2+1	88,15	125
38	A	23	220	KONUT	2+1	88,15	125
39	A	23	225	KONUT	2+1	88,15	125
40	A	19	189	KONUT	2+1	90,33	127
41	A	19	192	KONUT	2+1	90,33	127
42	A	21	205	KONUT	2+1	90,33	127
43	A	21	208	KONUT	2+1	90,33	127
44	A	22	213	KONUT	2+1	90,33	127
45	A	22	216	KONUT	2+1	90,33	127
46	A	23	221	KONUT	2+1	90,33	127
47	A	23	224	KONUT	2+1	90,33	127
48	A	19	194	KONUT	3+1	132,06	196
49	A	21	203	KONUT	3+1	132,06	196
50	A	21	210	KONUT	3+1	132,06	196

51	A	22	211	KONUT	3+1	132,06	196
52	A	22	218	KONUT	3+1	132,06	196
53	A	23	219	KONUT	3+1	132,06	196
54	A	24	227	KONUT	3+2	132,06	196
TOPLAM							8.064

A blokta dış cephe alüminyum kompozittir. Bloğun giriş kapısı alüminyum doğrama, merdiven ve kat sahanlıkları seramik kaplama, duvarlar saten, tavanlar aydınlatmalı asma tavanıdır. A blokta 4 adet asansör, 1 adet yangın asansörü ve 3 adet yangın merdiveni mevcuttur. Değerlemesi talep edilen bağımsız bölümlerin konumlu olduğu projede A blokta, farklı daire tiplerinden görülmüştür. Tüm dairelerde oda ve salonlarda zeminler laminant parke kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalıdır. Mutfaklarda zemin seramik kaplama olup, duvarlar ve tavanlar saten boyalıdır. Ankastr mutfak ürünleri mevcuttur. Banyolarda zemin ve duvarlar seramik kaplama olup duş hacmi, lavabo ve rezervuarlı klozet mevcuttur. Giriş kapıları çelik, iç kapıları masif ahşap, pencereleri PVC doğramadır. İnşaat seviyesi %100'dür. Bazı dairelerde kiracı bulunduğundan, bazı dairelerin ise anahtarı bulunamadığından içleri görülemediği olup, firma yetkilisinden alınan bilgiye göre tüm dairelerde standart aynı malzeme kullanıldığı öğrenilmiştir. Parsel üzerindeki A blok genel itibarı ile özet olarak aşağıdaki gibidir;

Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Paratoner	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Bekçi Kulübesi	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Sığınak	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Taşıyıcı Sistemi	:	Betonarme Yapı
Kullanılan Malzeme	:	Tuğla
Döşeme	:	Betonarme Karkas
Dış Cephe	:	A blok Alüminyum kompozit
		B, C, D ve E blok Silikon Esaslı Dış Cephe Boyası

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemesi talep edilen, Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 ada, 22 sayılı parsel üzerinde yer alan, A blokta bulunan Nuvo Dragos Projesinde konumlu 54 adet bağımsız bölümdür.

Nuvo Dragos Projesi; Maltepe Park Alışveriş Merkezine 300m, Bağdat Caddesine (Minibüs Caddesi) 800m, D-100 (E-5) Karayoluna 700m ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 11km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım İETT ve dolmuş gibi toplu taşıma araçları ile veya E5 ve Minibüs yolu kullanılarak özel araçlarla mümkündür.

Değerleme günü itibariyle A blokta yaşam başlamıştır.

Taşınmazın niteliği	: Mesken
Mevcut İmar Durumu	: Ticaret
Topografik Yapı	: Düz
Kanalizasyon	: Şebeke
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Doğalgaz	: Şebeke
Telekom Hizmetleri	: Şebeke

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Çevresinde nitelikli konut projelerinin olması,
- Sitenin güvenlik, otopark, sosyal tesis alanlarının mevcut olması,
- E5 ve minibüs yolu gibi ana akslara yakın konumda olması,
- Metro istasyonuna yakın konumda olması,
- Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bölgenin gelişme potansiyeli,
- Projede deniz manzarasının bulunması,
- Kartal adliyesine ve Maltepe Park AVM'ye yakın konumda olması.

Olumsuz Faktörler

- Bloğun yapı kullanma izin belgesinin alınması ile ilgili çalışmaların devam ediyor olması.

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkul projesinde bağımsız bölümlerin arsa paylarının değeri ve toplam arsa değeri “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” olmak üzere iki yöntem ile hesaplanmış, bulunan arsa değerleri bağımsız bölümlere arsa payları oranında dağıtılmıştır. İnşaatı tamamlanmış 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin değeri ise Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanmış ve uyumlaştırma yapılarak takdir edilmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Mahallinde yapılan incelemede, parselin üzerinde yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuş projenin tüm bloklarının inşaatının tamamlandığı tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla, blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamış, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Değerleme tarihi itibarı ile projedeki bağımsız bölümlerin mahallindeki niteliği tapu kayıtları ile uyumludur. Taşınmazların tamamının yapı kullanma izin belgelerinin alınarak, ana gayrimenkul cins tashihi yapılması ve kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal süreç sona erecektir.

A bloğun inşaat süreçlerinin tamamlanmış olduğu belirlenmiştir. Her bir bloğun bağımsız olarak yapı ruhsatının mevcut olması, yapı ruhsatlarının yasal sürelerinin devam ediyor olması sebebi ile bloklar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir durumdadır. Bu nedenle A blokta yer alan gayrimenkullerin, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne gayrimenkul projesi olarak alınmalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması nedeniyle, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; arsalar için pazarlık payı %0-%20, şerefiye puanları -%15 ile +%15 aralığında, daireler için pazarlık payı %0-%15, şerefiye puanları -%20 ile +%20 aralığında kabul edilmiştir.

Projedeki bağımsız bölümlerin arsa paylarının değeri ve toplam arsa değerinin tespitinde; Maltepe Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projelerine göre 2. yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır.

Maltepe Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projelerindeki bilgileri göz önüne alınarak 95.608m² satılabilir alan, 91.897m² ortak alan olmak üzere toplam 187.505m² toplam inşaat alanı olacağı, 20.314m² peyzaj alanının olacağı, 1000 adet dairenin, 7 adet dükkanın olacağı kabul edilmiştir. Dairelerin toplam brüt alanının 93.000m² ve birim metrekare satış fiyatının 7.000.-TL, dükkanların ortalama brüt alanının 2.184m² ve birim metrekare satış fiyatının 9.500.-TL olacağı varsayılmıştır. Buna göre giydirilmiş birim metrekare maliyet 1.760.-TL olarak hesaplanmıştır.

İnşaat 3 senede tamamlanacağı, birinci yılda ünitelerin %30'ünün, ikinci yılda %50'unun ve üçüncü yılında %20'unun satılacağı, fiyatların 1.sene %7, 2.sene %10 artacağı kabul edilmiştir. Satış – Pazarlama Giderleri %2, Geliştirici Karı %12, NBD indirgeme oranı %15 alınmıştır.

Değerleme çalışmamız ve rapor içeriğinde sunulan bilgiler ve değerlendirmeler; taşınmazlar için değerlendirme tarihi itibarı ile temin edilen bilgi ve belgeler ile sınırlıdır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu ana taşınmazın boş arsa değeri 199.244.000.-TL olarak, Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümün arsa paylarına isabet eden toplam arsa değeri ise 13.073.260.-TL olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde geliştirilen konut projesinde, değerlendirme konusu 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin toplam değeri 60.480.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

ARSA DEĞERİ

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, büyüklüğü, manzarası, imar durumuna göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgede arsaların metrekare satış değerlerinin 6.000.-TL ile 12.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Ayrıca bölgedeki gayrimenkul satış fiyatlarının ağırlıklı olarak Amerikan Doları üzerinden belirlendiği ve son dönemde Amerikan Doları kurundaki hızlı artış, siyasi ve ekonomik olumsuzluklar ile gayrimenkul piyasasındaki durgunluk ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması nedeniyle, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş, takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %20, şerefiye puanları -%15 ile +%15 aralığında kabul edilmiştir.

ARSA EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
16197 ADA 22 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m ²)	28.062,55	550,00	595,00	918,00	500,00
FİYATI (TL)		3.880.000	5.999.000	11.000.000	3.050.000
PAZARLIK PAYI (%)		15%	20%	20%	15%
KONUM	CADDE	SOKAK	SOKAK	SOKAK	CADDE
KONUM DÜZELTMESİ (%)		-5%	-5%	-5%	0%
BÜYÜKLÜK	28.062,55	550,00	595,00	918,00	500,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		15%	15%	15%	15%
MANZARA	DENİZ	ŞEHİR	ŞEHİR	ŞEHİR	ŞEHİR
MANZARA DÜZELTMESİ (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
LEJAND	E:2 TİCARET	E:1,75 KONUT	E:1,75 KONUT+TİCARET	E:1,75 KONUT+TİCARET	E:1,75 KONUT
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		-10%	-5%	-5%	-10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	7.160	6.181	7.937	9.432	5.090

Taşınmazın değerlendirilmesi yapılırken bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, imar durumu ve yapılaşma hakları, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları gibi etkenler ve söz konusu parselin yola olan cephesi, proje geliştirilebilir büyüklüğe sahip olması ile emsallerin pazarlık payları da göz önüne alınarak arsa birim metrekare değeri yaklaşık 7.150.-TL, toplam arsa değeri 200.647.232.-TL yaklaşık 200.647.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümün arsa paylarına isabet eden arsa değerlerinin toplamı 13.165.317.-TL olup, bağımsız bölüm bazında arsa paylarına düşen arsa değerleri ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

SIRA	BLOK	KAT	B.B NO	ARSA PAYI			NİTELİK	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	B. B. ARSA PAYI DEĞERİ (TL)
1	A	12	131	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
2	A	12	132	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
3	A	12	133	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
4	A	12	136	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
5	A	12	137	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
6	A	12	138	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
7	A	13	139	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
8	A	13	140	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
9	A	13	141	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
10	A	13	144	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
11	A	13	145	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
12	A	13	146	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
13	A	15	155	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
14	A	15	156	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
15	A	15	157	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
16	A	15	160	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
17	A	15	161	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
18	A	15	162	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
19	A	16	163	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
20	A	16	164	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
21	A	16	165	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
22	A	16	168	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
23	A	16	169	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
24	A	16	170	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
25	A	18	179	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
26	A	18	180	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
27	A	18	181	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
28	A	18	184	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
29	A	18	185	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
30	A	18	186	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
31	A	19	187	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
32	A	19	188	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
33	A	19	193	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
34	A	21	204	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
35	A	21	209	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
36	A	22	212	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
37	A	22	217	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
38	A	23	220	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
39	A	23	225	125	/	122900	KONUT	200.647.000	204.075
40	A	19	189	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
41	A	19	192	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
42	A	21	205	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
43	A	21	208	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
44	A	22	213	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
45	A	22	216	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
46	A	23	221	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
47	A	23	224	127	/	122900	KONUT	200.647.000	207.341
48	A	19	194	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
49	A	21	203	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
50	A	21	210	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
51	A	22	211	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990

52	A	22	218	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
53	A	23	219	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
54	A	24	227	196	/	122900	KONUT	200.647.000	319.990
TOPLAM									13.165.317

PROJE DEĞERİ

Değerlemesi yapılan 54 adet bağımsız bölümün **toplam değeri** Emsal Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

DAİRE DEĞERİ

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yer alan daire tipi meskenler ve dubleks dairelerin metrekare birim değerlerinin, bulunduğu sitenin özelliklerine, konumuna, ulaşım durumuna, iç dekorasyon özelliklerine, büyüklüğüne, manzarasına olup olmamasına ve yaşına göre değişiklik arz ettiği belirlenmiştir.

Örnek daire olarak dekorasyonu 1.sınıf malzeme ve işçilik ile tamamlanmış A blok 18. kat 180 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanan Emsal Karşılaştırma Tablosu aşağıda olup şerefiye puanları -20 ile +20 aralığında kabul edilmiştir.

Daire birim metrekare satış değeri emsal karşılaştırma tablosu aşağıdadır.

DAİRE EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
A Blok 180 nolu b.b.	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m ²)	125,00	154,00	142,00	85,00	164,00
FİYATI (TL)		1.029.350	900.000	545.000	999.600
PAZARLIK PAYI (%)		5%	5%	5%	5%
KONUM	NUVO DRAGOS	NUVO DRAGOS	WLOFT DRAGOS	DAP DALGA KULE	NUVO DRAGOS
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	-10%	0%
ALAN	125,00	154,00	142,00	85,00	164,00
ALAN DÜZELTMESİ (%)		-20%	-20%	5%	-20%
KAT	18	14	17	10	6
KAT DÜZELTMESİ (%)		-5%	0%	-10%	-10%
DENİZ MANZARASI	YOK	YOK	VAR	YOK	VAR
DENİZ MANZARASI DÜZELTMESİ (%)		0%	5%	0%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	7.454	8.001	7.550	7.002	7.261

Daire birim metrekare kira değeri emsal karşılaştırma tablosu aşağıdadır.

DAİRE EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
A Blok 180 nolu b.b.	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m ²)	125,00	170,00	75,00	35,00	95,00
FİYATI (TL)		3.600	1.800	1.100	2.250
PAZARLIK PAYI (%)		0%	0%	0%	0%
KONUM	NUVO DRAGOS	NUVO DRAGOS	DAP DALGA KULE	DELUXIA DRAGOS	WLOFT DRAGOS
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	0%	-10%
ALAN	125,00	170,00	75,00	35,00	95,00
ALAN DÜZELTMESİ (%)		-25%	5%	5%	5%
KAT	18	11	15	18	13
KAT DÜZELTMESİ (%)		-5%	-5%	0%	-5%
DENİZ MANZARASI	YOK	VAR	YOK	YOK	YOK
DENİZ MANZARASI DÜZELTMESİ (%)		5%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	27,00	26	26	30	26

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede daire metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, büyüklüğü, manzarası, cephesine göre farklılıklar gösterdiği, buna göre değerlemesi talep edilen daireler için birim metrekare satış değeri ortalama 7.500.-TL, kira değeri ortalama 27,50.-TL olup, 54 adet ünitenin toplam değerinin 60.480.000.-TL olacağı hesaplanmıştır.

Taşınmazların bağımsız bölüm bazında değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SIRA	BLOK	KAT	B.B NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)
1	A	12	131	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
2	A	12	132	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
3	A	12	133	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
4	A	12	136	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
5	A	12	137	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
6	A	12	138	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
7	A	13	139	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
8	A	13	140	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
9	A	13	141	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
10	A	13	144	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
11	A	13	145	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
12	A	13	146	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
13	A	15	155	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
14	A	15	156	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
15	A	15	157	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
16	A	15	160	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
17	A	15	161	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
18	A	15	162	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
19	A	16	163	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
20	A	16	164	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
21	A	16	165	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
22	A	16	168	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
23	A	16	169	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
24	A	16	170	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000

25	A	18	179	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
26	A	18	180	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
27	A	18	181	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
28	A	18	184	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
29	A	18	185	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
30	A	18	186	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
31	A	19	187	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
32	A	19	188	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
33	A	19	193	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
34	A	21	204	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
35	A	21	209	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
36	A	22	212	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
37	A	22	217	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
38	A	23	220	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
39	A	23	225	KONUT	88,15	125	7.500	937.500
40	A	19	189	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
41	A	19	192	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
42	A	21	205	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
43	A	21	208	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
44	A	22	213	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
45	A	22	216	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
46	A	23	221	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
47	A	23	224	KONUT	90,33	127	7.500	952.500
48	A	19	194	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
49	A	21	203	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
50	A	21	210	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
51	A	22	211	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
52	A	22	218	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
53	A	23	219	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
54	A	24	227	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000
TOPLAM								60.480.000

4.10 Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmazların değerlemesinde Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların değerleri takdir edilirken ikinci yöntem olarak “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi”, ana taşınmazın boş arsa değeri takdir edilirken ikinci yöntem olarak “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TESPİTİ İÇİN DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

4.14 maddesindeki kira değeri analizinde; aynı site içerisinde bulunan kiralık emsal bilgileri ve emsal karşılaştırma tabloları dikkate alınarak taşınmazların aylık ve yıllık kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitede satılık ve kiralık aynı tip gayrimenkuller kıyaslandığında gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 22 yıl olduğu ve

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Oranının (Ro) = 0,045 olduğu görülmüş ve değerlendirme konusu taşınmazlar için Direkt Gelir Kapitalizasyonu Oranı (Ro) = 0,045 alınmıştır.

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine göre Buna göre; 54 adet bağımsız bölümün değerleri;

$$\frac{\text{Aylık Kira Geliri} \times 12 \text{ ay}}{\text{Ro}} = \text{Gayrimenkul Değeri}$$

formülü kullanılarak taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA	BLOK	KAT	B.B NO	NİTELİK	ODA SAYISI	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	KİRA M ² BİRİM FİYATI (TL/M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	RO	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
1	A	12	131	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
2	A	12	132	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
3	A	12	133	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
4	A	12	136	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
5	A	12	137	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
6	A	12	138	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
7	A	13	139	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
8	A	13	140	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
9	A	13	141	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
10	A	13	144	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
11	A	13	145	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
12	A	13	146	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
13	A	15	155	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
14	A	15	156	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
15	A	15	157	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
16	A	15	160	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
17	A	15	161	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
18	A	15	162	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
19	A	16	163	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
20	A	16	164	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
21	A	16	165	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
22	A	16	168	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
23	A	16	169	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
24	A	16	170	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
25	A	18	179	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
26	A	18	180	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
27	A	18	181	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
28	A	18	184	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
29	A	18	185	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
30	A	18	186	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
31	A	19	187	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
32	A	19	188	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
33	A	19	193	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
34	A	21	204	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
35	A	21	209	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
36	A	22	212	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
37	A	22	217	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
38	A	23	220	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
39	A	23	225	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250	0,045	916.500
40	A	19	189	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
41	A	19	192	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500

42	A	21	205	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
43	A	21	208	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
44	A	22	213	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
45	A	22	216	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
46	A	23	221	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
47	A	23	224	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910	0,045	931.500
48	A	19	194	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
49	A	21	203	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
50	A	21	210	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
51	A	22	211	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
52	A	22	218	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
53	A	23	219	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
54	A	24	227	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680	0,045	1.437.500
TOPLAM								221.760	2.661.120		59.139.000

54 adet bağımsız bölümün Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile toplam değeri 59.139.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ İÇİN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ

Maltepe Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projelerine göre parsel üzerinde aşağıdaki alanlar inşa edilmektedir.

PROJE ALAN HESAPLARI	
Ada No	16.197
Parsel No	22
Parsel Alanı (m ²)	28.062,55
Net Arsa Alanı (m ²)	28.062,55
Taban Alanı (m ²)	7.749
Satılabilir Alan (m ²)	95.608
Ortak Alanlar (m ²)	91.897
Brüt İnşaat Alanı (m ²)	187.505
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	2.184
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	93.000
Peyzaj+Açık Otopark Alanı (m ²)	20.314

Projenin maliyet analizi yapılarak giydirilmiş birim maliyeti ve toplam maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

MALİYET HESAPLARI			
MALİYET KALEMLERİ	MİKTAR m ² - Adet	BİRİM MALİYET TL/m ² - TL/Adet	TOPLAM MALİYET TL
BİNA MALİYETLERİ			
Ortak Alanların Yapı Maliyeti	91.897	1.177	108.162.769
Normal Katların Yapı Maliyeti	95.608	1.642	156.988.336
BİNA DIŞI MALİYETLER			
Peyzaj+Açık Otopark Alanı Maliyeti	20.314	200	4.062.800
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER			269.213.905
DİĞER MALİYETLER			
Mimarlık ve Mühendislik Ücretleri	5,0%		13.460.695
Proje Yönetim Giderleri	1,5%		4.038.209
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		2.692.139
Yasal İzinler ve Danışmanlık Hizmetleri Ücretleri	5,0%		13.460.695
Müteahhit Ücreti	10,0%		26.921.391
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			60.573.129
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			329.787.034
İNŞAAT ALANI BİRİM METREKARE MALİYETİ			1.759

Maltepe Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projelerindeki bilgileri göz önüne alınarak 95.608m² satılabilir alan, 91.897m² ortak alan olmak üzere 187.505m² toplam inşaat alanı olacağı, 20.314m² peyzaj alanının olacağı, 1000 adet dairenin, 7 adet dükkanın olacağı kabul edilmiştir. Dairelerin toplam brüt alanının 93.000m² ve birim metrekare satış fiyatının 7.000.-TL, dükkanların toplam brüt alanının 2184m² ve birim metrekare satış fiyatının 9.500.-TL olacağı varsayılmıştır. Buna göre giydirilmiş birim metrekare maliyet değeri ~1.760.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa Değeri İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu:

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
PROJE BİLGİLERİ				
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	2.184			
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	93.000			
Dükkan Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.500			
Konut Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m ²)	7.000			
Arsa Alanı (m ²)	28.063			
YILLAR	1	2	3	TOPLAM
PROJE GELİRLERİ				
Dükkan Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.500	10.165	11.182	
Dükkan Satış Değeri Artış Oranı (%)		7,0%	10,0%	
Dükkan Satış Hızı (%)	30,00%	50,00%	20,00%	100,00%
Satılan Dükkan Alanı Miktarı (m ²)	655	1.092	437	
Dükkan Satış Geliri (TL)	6.222.500	11.100.180	4.886.534	22.209.214
Konut Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m ²)	7.000	7.490	8.239	
Konut Satış Değeri Artış Oranı (%)		7,0%	10,0%	
Konut Satış Hızı (%)	30,00%	50,00%	20,00%	100,00%
Satılan Konut Alanı Miktarı (m ²)	27.900	46.500	18.600	
Ofis Satış Geliri (TL)	195.300.000	348.285.000	153.245.400	696.830.400
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (TL)	201.522.500	359.385.180	158.131.934	719.039.614
PROJE GİDERLERİ				
Proje Geliştirme Maliyeti (TL)	214.361.572	121.196.735	0	335.558.307
Satış - Pazarlama Gideri (TL)	2%	3.022.838	5.390.778	10.785.595
Geliştirici Karı (TL)	12%	24.182.700	43.126.222	86.284.754
TOPLAM GİDERLER (TL)	241.567.110	169.713.735	21.347.811	432.628.656
NAKİT AKIŞLARI (TL)	-40.044.610	189.671.445	136.784.123	286.410.958
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	15,0%	-34.821.400	143.418.862	89.937.781
NET BUGÜNKÜ BİRİM DEĞER (TL)				7.075

İnşaat 3 senede tamamlanacağı, birinci yılda ünitelerin %30'ının, ikinci yılda %50'unun ve üçüncü yılında %20'unun satılacağı, fiyatların 1.sene %7, 2.sene %10 artacağı kabul edilmiştir. Satış – Pazarlama Giderleri %2, Geliştirici Karı %12, NBD indirgeme oranı %15 alınmıştır.

Buna göre taşınmazın birim metrekare arsa değeri indirgenmiş nakit akımları yöntemi ile ~7.100.- TL, toplam arsa değeri ise ~199.244.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümün arsa paylarına isabet eden değerlerin toplamı 13.073.260.-TL olup, bağımsız bölüm bazında arsa payı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

SIRA	BLOK	KAT	B.B NO	ARSA PAYI	NİTELİK	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	B. B. ARSA PAYI DEĞERİ (TL)
1	A	12	131	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
2	A	12	132	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
3	A	12	133	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
4	A	12	136	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
5	A	12	137	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
6	A	12	138	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
7	A	13	139	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
8	A	13	140	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
9	A	13	141	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
10	A	13	144	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
11	A	13	145	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
12	A	13	146	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
13	A	15	155	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
14	A	15	156	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
15	A	15	157	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
16	A	15	160	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
17	A	15	161	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
18	A	15	162	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
19	A	16	163	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
20	A	16	164	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
21	A	16	165	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
22	A	16	168	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
23	A	16	169	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
24	A	16	170	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
25	A	18	179	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
26	A	18	180	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
27	A	18	181	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
28	A	18	184	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
29	A	18	185	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
30	A	18	186	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
31	A	19	187	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
32	A	19	188	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
33	A	19	193	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
34	A	21	204	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
35	A	21	209	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
36	A	22	212	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
37	A	22	217	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
38	A	23	220	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
39	A	23	225	125 / 122900	KONUT	199.244.000	202.648
40	A	19	189	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
41	A	19	192	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
42	A	21	205	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
43	A	21	208	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
44	A	22	213	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
45	A	22	216	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
46	A	23	221	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
47	A	23	224	127 / 122900	KONUT	199.244.000	205.891
48	A	19	194	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
49	A	21	203	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
50	A	21	210	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
51	A	22	211	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
52	A	22	218	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
53	A	23	219	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
54	A	24	227	196 / 122900	KONUT	199.244.000	317.753
TOPLAM							13.073.260

4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa/kiralamaya arz edilmiş veya satılmış/kiralanmış gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler araştırılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

1- EVHAN EMLAK 0 (212) 323 20 89

Taşınmazların bulunduğu bölgede, Tugay yoluna yakın konumda, net 550m² alanlı olduğu beyan edilen KAKS:1,75, TAKS:0,20-0,40 yapılaşma şartlarında “konut” lejantında konumlu arsanın 825.000.-USD (~3.880.000.-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (7.054.-TL/m²)

2-REMAX WIN 0 (532) 441 51 60

Taşınmazların bulunduğu bölgede, yakın konumda, Kurşunlu sokak ve Çifteçınar sokağın kesişiminde, net 595m² alanlı olduğu beyan edilen KAKS:1,75, TAKS:0,20-0,40 yapılaşma şartlarında “konut+ticaret” lejantında konumlu arsanın 5.999.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (10.082.-TL/m²)

3-ADA HUZUR EMLAK İNŞAAT 0 (264) 278 51 21 - 0 (532) 616 03 98

Taşınmazların bulunduğu bölgede, E5’e 2. parsel, Orhan Gazi caddesine 4. Parsel konumda, brüt 918m² alanlı olduğu beyan edilen KAKS:1,75, TAKS:0,20-0,40 yapılaşma şartlarında “konut+ticaret” lejantında konumlu bir kısmı park alanında kalan arsanın 11.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (11.938.-TL/m²)

4-EVŞEN EMLAK 0 (216) 371 54 24 - 0 (535) 746 73 75

Taşınmazların bulunduğu bölgede, Orhangazi Caddesinde, net 500m² alanlı olduğu beyan edilen KAKS:1,50, TAKS:0,20-0,40 yapılaşma şartlarında “konut” lejantında konumlu arsanın 3.050.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.100.-TL/m²)

SATILIK KONUT EMSALLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların satış ofisi ile ilgili yapılan görüşmede satış fiyatları alınmıştır:

A Blok 2.kat	82m ² 1+1 daire	650.000 TL	(7.927 TL/m ²)
A Blok 14.kat	154m ² 2+1 dubleks daire	1.275.000 TL	(8.279 TL/m ²)
A Blok 7.kat	82m ² 1+1 daire	681.000 TL	(8.305 TL/m ²)
A Blok 10.kat	101m ² 2+1 daire	788.500 TL	(7.807 TL/m ²)
A Blok 12.kat	127m ² 2+1 daire	959.000 TL	(7.551 TL/m ²)
A Blok 12.kat	154 m ² 2+1 dubleks daire	1.265.000 TL	(8.214 TL/m ²)
A Blok 17.kat	196 m ² 3+1 daire	1.546.000 TL	(7.888 TL/m ²)
A Blok 15.kat	219 m ² 3+1 dubleks daire	1.789.000 TL	(8.169 TL/m ²)
A Blok 21.kat	219 m ² 3+1 dubleks daire	1.941.000 TL	(8.863 TL/m ²)
A Blok 22.kat	154 m ² 2+1 dubleks daire	1.425.000 TL	(9.253 TL/m ²)

1-REMAX TAN: 0 (216) 452 24 00

Değerleme konusu taşınmazlara aynı sitede konumlu, 14. Kat, 3+1, 154m² alanlı balkonlu dairenin 1.029.350.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.684.-TL/m²)

2-COLDWELL BANKER SMART GAYRİMENKUL: 0 (216) 352 55 77

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Wloft Dragos'ta, 17. Kat, 3+1, 152m² alanlı olarak pazarlanan 142m² olduğu düşünülen deniz manzaralı dairenin 900.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.338.-TL/m²)

3- REMAX GO: 0 (216) 305 56 56

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Dap Dalga Kule'de, 10. Kat, 2+1, 100m² alanlı olarak pazarlanan 85m² olduğu düşünülen deniz manzaralı dairenin 545.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.412.-TL/m²)

4- REMAX TAN: 0 (216) 452 24 00

Değerleme konusu taşınmazlara aynı sitede konumlu, 6 Kat, 3+1, 164m² alanlı balkonlu dairenin 999.600.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.095.-TL/m²)

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

1-CODWELL BANKER TİM: 0 (216) 352 70 70 - 0 (532) 629 11 84

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Dap Vazo Kule'de, cadde üzerinde, 60m² dükkanın 695.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (11.583.-TL/m²)

2-KAYIM YAPI: 0 (216) 328 60 00 - 0 (532) 340 89 89

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, A Plus Plazada, cadde üzerinde, 1095m² zemin kat, 570m² depo, 250m² ön kullanım alanı toplam 1.915m² dükkanın 13.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (9.574.-TL/m²)

3- TEK ÇATI ALTINDA 0 (216) 457 17 77 - 0 (535) 815 02 99

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu caddeye yakın konumlu sokak cepheli, 345m² (125m² zemin kat, 70m² asma kat, 90m² bodrum kat, 60m² ön kullanım alanı) dükkanın 2.100.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum Kat Birim m² birim değeri, zemin kat birim m² değerinin 1/3'ü oranında, Ön kullanım alanı m² birim değeri, zemin kat birim m² değerinin 1/2'si oranında, asma kat alanı m² birim değeri, zemin kat birim m² değerinin 1/2'si oranında kabul edilmiştir.) (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (9.545.-TL/m²)

4-BROTHERS GAYRİMENKUL: 0 (216) 383 10 25 - 0 (533) 324 01 18

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu caddeye yakın konumlu, sokak üzerinde, 280m² (120m² zemin kat, 120m² bodrum kat + 40m² ön kullanım alanı) dükkanın 1.750.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum Kat Birim m² birim değeri, zemin kat birim m² değerinin 1/3'ü oranında, Ön kullanım alanı m² birim değeri, zemin kat birim m² değerinin 1/2'si oranında kabul edilmiştir.) (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (9.722.-TL/m²)

5-KOPUZLAR İNŞAAT EMLAK: 0 (507) 487 57 35 - 0 (535) 975 03 03

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu caddeye yakın konumlu, sokak üzerinde, 80m² (80m² zemin kat dükkan + 30m² depo alanı) dükkanın 580.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Depo alanı m² birim değeri, zemin kat birim m² değerinin ½'si oranında kabul edilmiştir.) (Pazarlık payı bulunmaktadır.) (9.667.-TL/m²)

KİRALIK DAİRE EMSALLERİ

1- REMAX TAN: 0 (216) 452 24 00

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede, 11.kat, 3+1, 170m² alanlı deniz manzaralı daire aylık 3.600.-TL bedelle kiralanmaktadır. (21,17-TL/m²)

2- REMAX GO: 0 (216) 305 56 56

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Dap Dalga Kule'de, 15.kat, 2+1, 88m² alanlı olarak pazarlanan 75m² olduğu düşünülen dairenin aylık 1.800.-TL bedelle kiralanmaktadır. (24.-TL/m²)

3-EVYAP EMLAK: 0 (216) 455 47 48

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Deluxia'da, 18.kat, 1+0, 38m² alanlı olarak pazarlanan 35m² olduğu düşünülen dairenin aylık 1.100.-TL bedelle kiralanmaktadır. (31,42.-TL/m²)

4- İLKE GAYRİMENKUL: 0 (216) 305 03 03

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Wloft Dragos'ta, 13.kat, 2+1, 110m² alanlı olarak pazarlanan 95m² olduğu düşünülen dairenin aylık 2.250.-TL bedelle kiralanmaktadır. (23,68.-TL/m²)

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizinde; aynı site içerisinde bulunan kiralık emsal bilgileri ve 4.10.Emsal Karşılaştırma Yöntemi başlığı altında yapılan analizler dikkate alınarak taşınmazların aylık ve yıllık kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SIRA	BLOK	KAT	B.B NO	NİTELİK	ODA SAYISI	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	KİRA M ² BİRİM FİYATI (TL/M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	A	12	131	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
2	A	12	132	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
3	A	12	133	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
4	A	12	136	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
5	A	12	137	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
6	A	12	138	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
7	A	13	139	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
8	A	13	140	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
9	A	13	141	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
10	A	13	144	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
11	A	13	145	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
12	A	13	146	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
13	A	15	155	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
14	A	15	156	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250

15	A	15	157	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
16	A	15	160	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
17	A	15	161	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
18	A	15	162	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
19	A	16	163	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
20	A	16	164	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
21	A	16	165	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
22	A	16	168	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
23	A	16	169	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
24	A	16	170	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
25	A	18	179	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
26	A	18	180	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
27	A	18	181	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
28	A	18	184	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
29	A	18	185	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
30	A	18	186	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
31	A	19	187	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
32	A	19	188	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
33	A	19	193	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
34	A	21	204	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
35	A	21	209	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
36	A	22	212	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
37	A	22	217	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
38	A	23	220	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
39	A	23	225	KONUT	2+1	125	27,5	3.438	41.250
40	A	19	189	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
41	A	19	192	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
42	A	21	205	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
43	A	21	208	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
44	A	22	213	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
45	A	22	216	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
46	A	23	221	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
47	A	23	224	KONUT	2+1	127	27,5	3.493	41.910
48	A	19	194	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
49	A	21	203	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
50	A	21	210	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
51	A	22	211	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
52	A	22	218	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
53	A	23	219	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
54	A	24	227	KONUT	3+1	196	27,5	5.390	64.680
TOPLAM								221.760	2.661.120

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta Değeri hesaplanırken, yapının yeniden inşa maliyeti göz önünde bulundurulduğundan, bitmiş yapılar için yıpranma payları düşülmemekte, inşaatlar için ise mevcut tamamlanma oranı dikkate alınmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların sigortaya esas değerleri belirlenirken birim metrekare değeri, 2018 yılı için açıklanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinde 5-A yapı sınıfında olan taşınmazlar için belirlenmiş 1.642.-TL olarak alınmıştır. Buna göre taşınmazların sigortaya esas değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

SIRA	BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	ODA SAYISI	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM MALİYETİ (TL/m ²)	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ (TL)
1	A	12	131	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
2	A	12	132	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
3	A	12	133	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
4	A	12	136	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
5	A	12	137	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
6	A	12	138	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
7	A	13	139	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
8	A	13	140	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
9	A	13	141	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
10	A	13	144	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
11	A	13	145	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
12	A	13	146	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
13	A	15	155	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
14	A	15	156	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
15	A	15	157	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
16	A	15	160	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
17	A	15	161	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
18	A	15	162	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
19	A	16	163	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
20	A	16	164	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
21	A	16	165	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
22	A	16	168	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
23	A	16	169	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
24	A	16	170	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
25	A	18	179	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
26	A	18	180	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
27	A	18	181	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
28	A	18	184	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
29	A	18	185	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
30	A	18	186	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
31	A	19	187	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
32	A	19	188	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
33	A	19	193	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
34	A	21	204	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
35	A	21	209	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
36	A	22	212	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
37	A	22	217	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
38	A	23	220	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
39	A	23	225	KONUT	2+1	88,15	125	1.642	205.250
40	A	19	189	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
41	A	19	192	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
42	A	21	205	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
43	A	21	208	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
44	A	22	213	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
45	A	22	216	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
46	A	23	221	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
47	A	23	224	KONUT	2+1	90,33	127	1.642	208.534
48	A	19	194	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
49	A	21	203	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
50	A	21	210	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
51	A	22	211	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
52	A	22	218	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
53	A	23	219	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
54	A	24	227	KONUT	3+1	132,06	196	1.642	321.832
							TOPLAM		13.241.088

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

SPK'nın 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete ile değişik 23.05.2013 tarihli Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" paragrafında "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. " denmektedir. Bu tebliğe göre; taşınmaz üzerinde yapı ruhsatı alınmış inşaatı tamamlanmış, kat irtifakı kurulmuş yapının, yapı kullanma izin belgesinin alınmasını müteakip tapuda ana gayrimenkulün cins tashihihinin yapılması gerekmektedir. Bu düzenlemeler tamamlandığında mevzuat uyarınca gerekli süreç tamamlanmış olacaktır.

Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici mülkiyetindeki, 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin değeri 60.480.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde değerlendirme tarihi itibari ile taşınmazların iskan belgelerinin henüz alınmaması nedeni ile "54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin toplam değeri" ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne gayrimenkul projesi olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilen proje inşaatı tamamlanmış olup, ancak kat mülkiyetine geçilmemiş, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile yasal süreç devam etmektedir.

Değerleme konusu ana taşınmazın boş arsa değeri 199.244.000.-TL olarak, Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümün arsa paylarına isabet eden toplam arsa değeri ise 13.073.260.-TL olarak hesaplanmıştır.

Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin toplam değeri 60.480.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde değerlendirme tarihi itibari ile taşınmazların iskan belgelerinin henüz alınmaması nedeni ile "54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin toplam değeri" ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşünderiz.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların İstanbul'un, gelişmekte olan ve site tarzı nitelikli konut projelerinin konumlu olduğu bir bölgede E5 Karayolu (D-100) ve Bağdat Caddesi (Minibüs Caddesi) arasında konumlu olması, parselin deniz manzarasının olması, mer'i imar durumu ve almış olduğu yasal izinler doğrultusunda inşaatın devam etmekte olması göz önüne alındığında onaylı projesinde olduğu gibi ticaret + konut fonksiyonlu kullanımının en etkin ve verimli kullanım seçeneği olduğu düşünülmektedir.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No:12 posta adresinde yer alan ve rapor içeriğinde detayları sunulan, toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşan Nuvo Dragos projesi içerisinde Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümdür. Değerleme tarihi itibarıyla projenin inşaatı tamamlanmış, kat mülkiyetine geçilmemiş, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır. Taşınmazların tamamının yapı kullanma izin belgelerinin alınarak, ana gayrimenkul cins tashihi yapılması ve kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal süreç sona erecektir.

Değerleme tarihi itibarı ile Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin toplam değeri ve hissedarların hisseleri oranında değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

SIRA	BLOK	KAT	B.B NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)	Ahmet ÖZDERİCİ 1/2 HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)	Ali Uğur ÖZDERİCİ 1/2 HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)
1	A	12	131	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
2	A	12	132	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
3	A	12	133	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
4	A	12	136	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
5	A	12	137	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
6	A	12	138	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
7	A	13	139	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
8	A	13	140	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
9	A	13	141	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
10	A	13	144	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
11	A	13	145	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
12	A	13	146	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
13	A	15	155	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
14	A	15	156	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
15	A	15	157	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
16	A	15	160	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
17	A	15	161	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
18	A	15	162	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000

19	A	16	163	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
20	A	16	164	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
21	A	16	165	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
22	A	16	168	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
23	A	16	169	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
24	A	16	170	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
25	A	18	179	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
26	A	18	180	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
27	A	18	181	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
28	A	18	184	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
29	A	18	185	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
30	A	18	186	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
31	A	19	187	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
32	A	19	188	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
33	A	19	193	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
34	A	21	204	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
35	A	21	209	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
36	A	22	212	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
37	A	22	217	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
38	A	23	220	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
39	A	23	225	KONUT	88,15	125	7.500	937.500	468.750	468.750
40	A	19	189	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
41	A	19	192	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
42	A	21	205	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
43	A	21	208	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
44	A	22	213	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
45	A	22	216	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
46	A	23	221	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
47	A	23	224	KONUT	90,33	127	7.500	952.500	476.250	476.250
48	A	19	194	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
49	A	21	203	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
50	A	21	210	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
51	A	22	211	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
52	A	22	218	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
53	A	23	219	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
54	A	24	227	KONUT	132,06	196	7.500	1.470.000	735.000	735.000
TOPLAM								60.480.000	30.240.000	30.240.000

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile projenin konumlu olduğu parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazların boş arsa değerinin ve bağımsız bölümlerin her birinin arsa payları değerlerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekle birlikte daha doğru sonuç verdiği düşünülen Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değer takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Toplam Arsa Payları Değeri	13.165.317.-TL
İndirgenmiş Nakit Akımı Yöntemi ile Toplam Arsa Payları Değeri	13.073.260.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai ile Toplam Arsa Payları Değeri	13.073.260.-TL

Değerleme konusu 54 adet bağımsız bölümün, değerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekle birlikte, daha doğru sonuç verdiği düşünülen “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değer takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	60.480.000.-TL
Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	59.139.000.-TL
Bağımsız Bölümlerin Uyumlaştırılmış Nihai Toplam Değeri	60.480.000.-TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu, SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmazlara ait yasal belgelere dair bilgiler “3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar” bölümünde ve “3.3 İmar Durumu” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla projenin tamamının inşaatı tamamlanmış olup, ancak blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamış, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Değerleme tarihi itibarı ile projede yer alan bağımsız bölümlerin mahallindeki niteliği tapu kayıtları ile uyumludur. Taşınmazların tamamının yapı kullanma izin belgelerinin alınarak, ana gayrimenkul cins tashihi yapılması ve kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal süreç sona erecektir.

Değerleme tarihinde, taşınmazların iskan belgelerinin henüz alınmamış olması nedeni ile taşınmazların “Gayrimenkul Projesi” olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

SPK’nın 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete ile değişik 23.05.2013 tarihli Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesinin “b” paragrafında “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. “ denmektedir. Bu tebliğe göre; taşınmaz üzerinde yapı ruhsatı alınmış inşaatı tamamlanmış, kat irtifakı kurulmuş yapının, yapı kullanma izin belgesinin alınmasını müteakip tapuda ana gayrimenkulün cins tashihi yapılması gerekmektedir. Bu düzenlemeler tamamlandığında mevzuat uyarınca gerekli süreç tamamlanmış olacaktır.

Değerleme tarihinde, taşınmazların iskan belgelerinin henüz alınmamış olması nedeni ile taşınmazların “Gayrimenkul Projesi” olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesi için Şirketimizce, daha önce rapor düzenlenmemiştir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No:12 posta adresinde yer alan ve rapor içeriğinde detayları sunulan, toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşan Nuvo Dragos projesi içerisinde Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümdür.

Maltepe Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için herhangi bir olumsuz belge veya tutanağa rastlanmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla projenin tamamının inşaatı tamamlanmış olup, ancak blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamış, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Değerleme tarihi itibarı ile bağımsız bölümlerin mahallindeki niteliği, tapu kayıtları ile uyumludur. Taşınmazların tamamının yapı kullanma izin belgelerinin alınarak, ana gayrimenkul cins tashihi yapılması ve kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal süreç sona erecektir.

Değerleme konusu taşınmazların İstanbul'un, gelişmekte olan ve site tarzı nitelikli konut projelerinin konumlu olduğu bir bölgede E5 Karayolu (D-100) ve Bağdat Caddesi (Minibüs Caddesi) arasında konumlu olması, parselin deniz manzarasının olması, mer'i imar durumu ve almış olduğu yasal izinler göz önüne alındığında onaylı projesinde olduğu gibi ticaret + konut fonksiyonlu kullanımının en etkin ve verimli kullanım seçeneği olduğu düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde değerlendirme tarihi itibarı ile taşınmazların "Gayrimenkul Projesi" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 05.10.2018 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, G22-A-09-D-1-C pafta, 16197 ada, 22 parsel üzerinde yer alan, “Nuvo Dragos” projesinde, Ahmet Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) ve Ali Uğur Özderici; Mehmet oğlu (1/2 hisse) mülkiyetinde bulunan 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul projesinin 08.10.2018 tarihi itibari ile;

GAYRİMENKUL PROJESİNİN DEĞERİ

KDV HARİC

60.480.000.-TL	Altmışmilyondört yüzseksenbin TL
9.794.808.-USD	Dokuzmilyonyediyüzdoksandörtbinsekizyüzsekiz USD
8.515.911.-EURO	Sekizmilyonbeşyüzonbeşbindokuzyüzonbir EURO

KDV DAHİL

71.366.400.-TL	Yetmişbirmilyonüçyüzaltmışaltıbindört yüz TL
11.557.873.-USD	Onbirmilyonbeşyüzelliyedibinsekizyüz yetmiş üç USD
10.048.775.-EURO	Onmilyonkırksekizbin yediyüz yetmiş beş EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır.

(Hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası döviz kuru efektif satış verilerinden, döviz kurlarından Türk Lirasına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası döviz kuru efektif alış verilerinden yararlanılmıştır. Buna göre 08.10.2018 tarihli Amerikan Doları efektif alış kuru 6,1500TL, efektif satış kuru 6,1747TL, Euro efektif alış kuru 7,0736TL, efektif satış kuru 7,1020TL olarak alınmıştır.)


Birce ATEŞ KOÇYİĞİT
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403528


Tülin AKDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402240



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.