



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

İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ
ÇINAR MAHALLESİ
NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR

25-231
Aralık, 2025



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	25-231
Sözleşme Tarihi	30.10.2025
Rapor Tarihi	31.12.2025
Sözleşme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ile 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükalya Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Mahalle	Çınar
Ada/Parsel Numarası	16771 / 1 16772 / 1-2-3 16773 / 2
Ana Gayrimenkul Niteliği	16771 / 1: 30 Katlı A1,28 Katlı A2,26 Katlı A3,33 Katlı A4,1 Katlı A5 Ve 5 Katlı Kafeterya Bloklu Betonarme Binalar Ve Arsası 16772 / 1: Arsa, 29 Katlı B1 Blok,27 Katlı B2 Blok,24 Katlı B3 Blok,21 Katlı B4 Blok,30 Katlı B5 Blok,6 Katlı B6 Blok,5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok,1 Katlı B12,B13,B14,B15 Bloklar. 16772 / 2: Arsa Cami 16772 / 3: Arsa İlk Öğretim Alanı 16773 / 2: Arsa, 22 Katlı C 1Blok,31 Katlı C2 Blok,5 Katlı C4 Blok,6 Katlı C5 Blok,1 Katlı C6 Blok,1 Katlı C7 Blok
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	17.368,83 m ² (16771/1) 34.985,90 m ² (16772/1) 3.535,09 m ² (16772/2) 5.776,96 m ² (16772/3) 14.961,76 m ² (16773/2)
İmar Durumu	Bknz."5.5 İmar Durum Bilgileri"
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Bknz. "5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	39.957.993.634,95
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	16.782.357.326,68
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	51.932.881.350,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	21.811.810.167,00
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri, ₺	22.074.517.124,53

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi	6
1.2 Rapor Numarası	6
1.3 Rapor Türü	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar	6
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	7
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	8
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	8
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4 Uygunluk Beyanı	9
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	10
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	10
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	10
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	15
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	16
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	17
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	18
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	20
4.1 Global Ekonomik Görünüm	20
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	21
4.3 Demografik Veriler.....	25
4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi.....	27
4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi	30
4.6 İstanbul'da Ofis Sektör Analizi	36
4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi.....	38
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	39
5.1 Bölge Analizi	39
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	41
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	43
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	45
5.5 İmar Durum Bilgileri	46
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	47
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	56
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	56
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	57
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	57
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	57

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	58
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	58
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	58
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	58
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	58
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	58
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	59
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	59
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	59
6.3 Arsa Emsal Araştırması.....	59
6.4 Konut Emsal Araştırması.....	61
6.5 Ofis Emsal Araştırması	63
6.6 Dükkan Emsal Araştırması	65
6.7 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri	67
6.8 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	70
6.9 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	71
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	72
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	72
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	73
7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	73
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	73
7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	73
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	73
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	74
8. SONUÇ	75
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	75
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	76
RAPOR EKLERİ:	77

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.12.2025

1.2 Rapor Numarası

25-231

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ile 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Gözde GEYİK VARLI tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondular Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 30.10.2025 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanmış raporlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3	Rapor-4
Rapor Tarihi	17.09.2018	14.11.2024	29.01.2025	15.09.2025
Rapor Numarası	18.09-01-230	24-166	25-005	25-152
Raporu Hazırlayanlar	Şaban Uluca	Hakkı Erdem Ünal	Gözde Geyik Varlı	Gözde Geyik Varlı
	Elif Özel Görücü	Hasan Serhat Berkli	Hasan Serhat Berkli	Hasan Serhat Berkli
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	Yasin Pektaş	Yasin Pektaş	Yasin Pektaş
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	908.736.532	19.807.584.883,77	20.817.332,233,77	39.957.993.634,95
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	-	8.319.185.651,18	10.084.196.950,00	16.782.357.326,68
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	2.882.089.977	21.252.150.523,25	25.186.476.315,39	51.664.657.778,54
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	-	8.925.903.219,77	10.578.320.052,46	21.699.156.266,99
Arsa Değeri	70.829.025	9.074.449.600,00	10.084.196.950,00	10.757.361.850,00

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İstanbul

Şirket Amacı: Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek, toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek, personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek, yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Sermayesi: 3.800.000.000,00 ₺

Halka Açıklık: %50,6

Telefon: + 90 (216) 579 15 15

e-posta: info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ile 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 89 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmaza yönelik tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

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

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2024, 2025 ve 2026 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM									
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,1
	2025	3,2	1,2	2,0	2,4	0,6	6,6	4,8	1,1
	2026	3,1	1,1	2,1	1,9	1,0	6,2	4,2	0,6
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	-0,2
	2025	3,2	1,3	2,0	2,4	0,7	6,7	5,0	1,3
	2026	2,9	1,2	1,7	1,7	0,5	6,2	4,4	0,9
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4,0	0,8

Kaynak: IMF 2025 Ekim ayı Görünümü Raporu, OECD 2025 Aralık ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2025 Haziran ayı Görünüm Raporu

2024, 2025 ve 2026 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM									
Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler									
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)					IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
Bölgeler	2024	2025	2026		Reel Değişim (%)	2024	2025	2026	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	2,8	2,4	0,5		Küresel Ticaret Hacmi	3,3	3,2	3,1	
İhracat Artışı					İhracat				
Kuzey Amerika	2,3	-3,1	-1,0		Gelişmiş Ülkeler	1,8	2,1	1,7	
Güney Amerika	6,2	2,4	-1,9		Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	6,5	5,9	3,3	
Avrupa	-1,7	0,7	2,0		İthalat				
Asya	8,0	5,3	0,0		Gelişmiş Ülkeler	2,1	3,1	1,3	
İthalat Artışı					Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	5,6	4,3	4,0	
Kuzey Amerika	4,7	-4,9	-5,8						
Güney Amerika	6,0	8,8	-0,6						
Avrupa	-2,3	2,4	0,8						
Asya	5,1	5,7	2,7						

Kaynak: DTÖ (Ekim 2025)

Kaynak: IMF (Ekim 2025)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

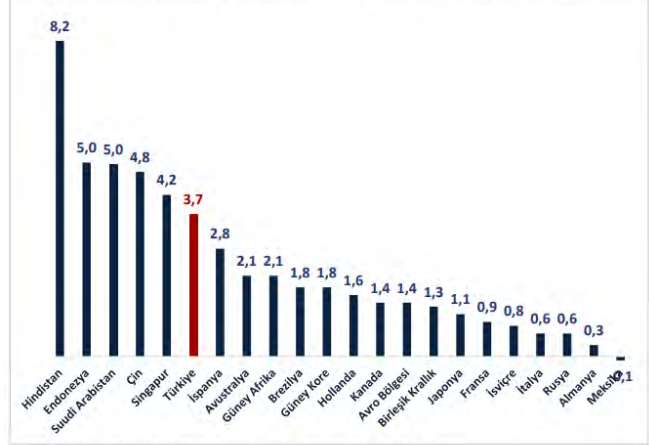
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'te yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyüme sergilemiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (% , 2025 Ç3)



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, ABD BEA, Avustralya İstatistik Bürosu

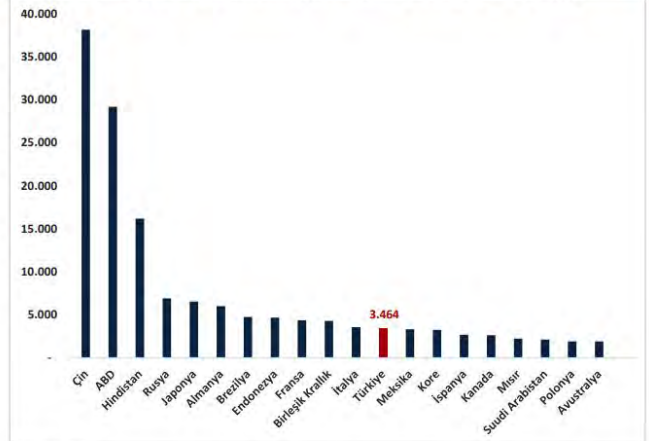
2024 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12. Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- Türkiye, Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında, 2024 yılı itibarıyla dünyanın 12'nci, Avrupa'nın 5'inci büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.

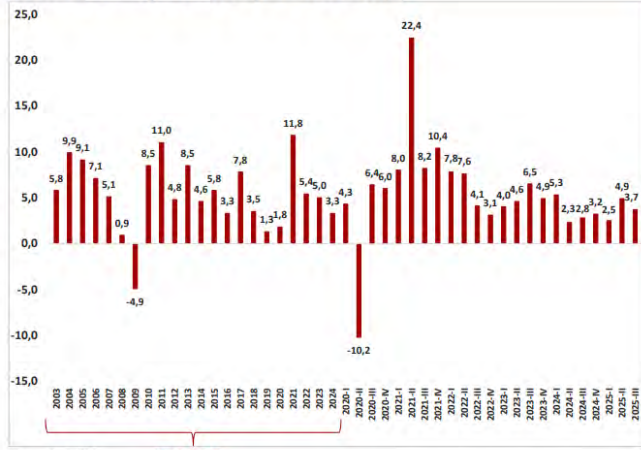
2002-2024 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.

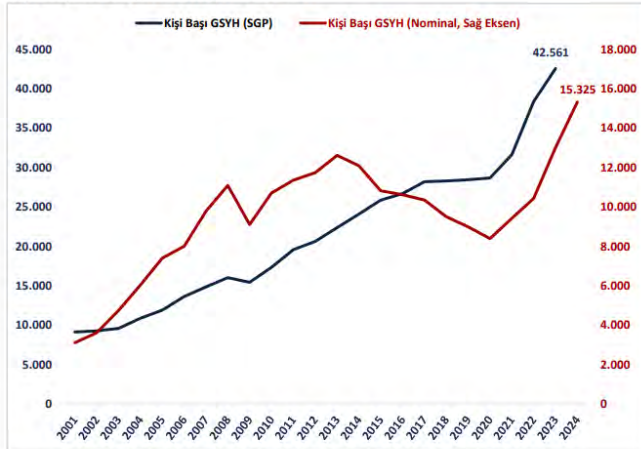
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artışla %49,2 olmuştur.

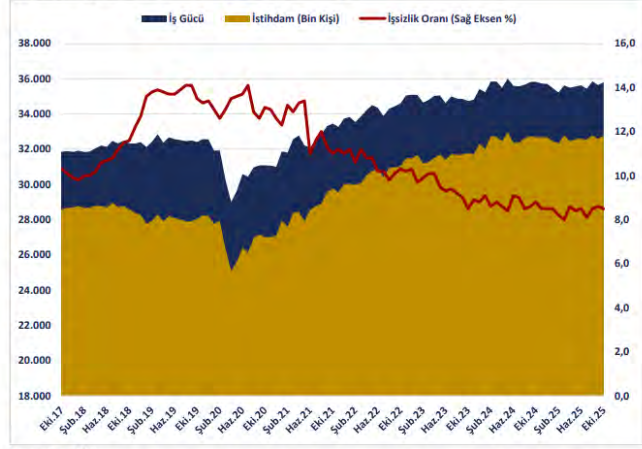
2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,67 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

İşgücü Piyasası

- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı 0,2 puan artışla %49,2 olmuştur.
- 2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,7 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

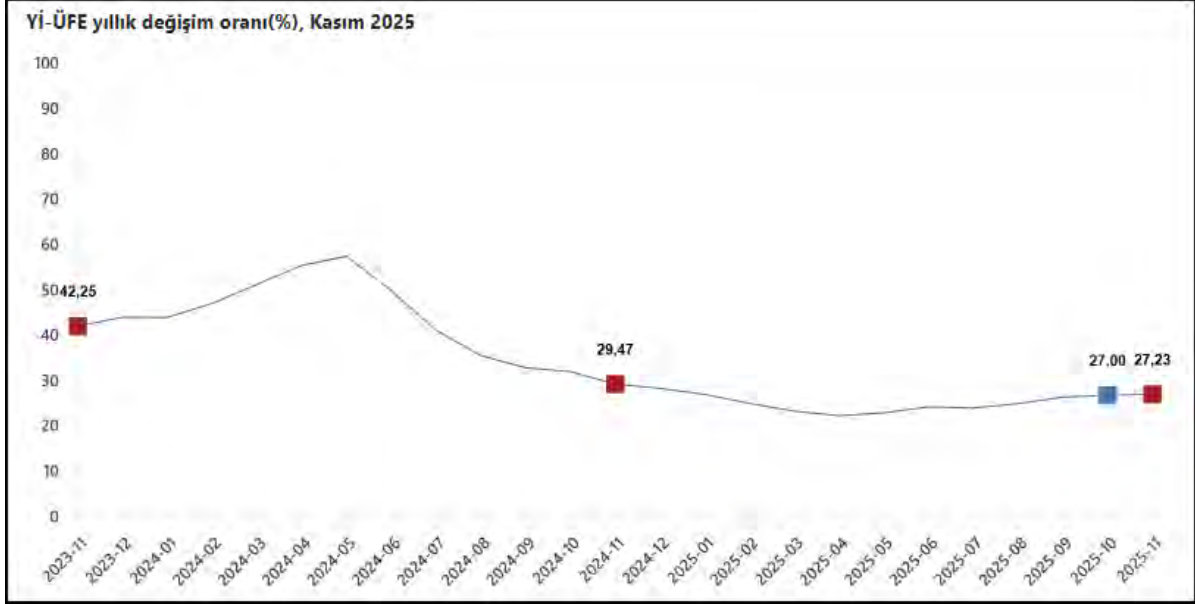
İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

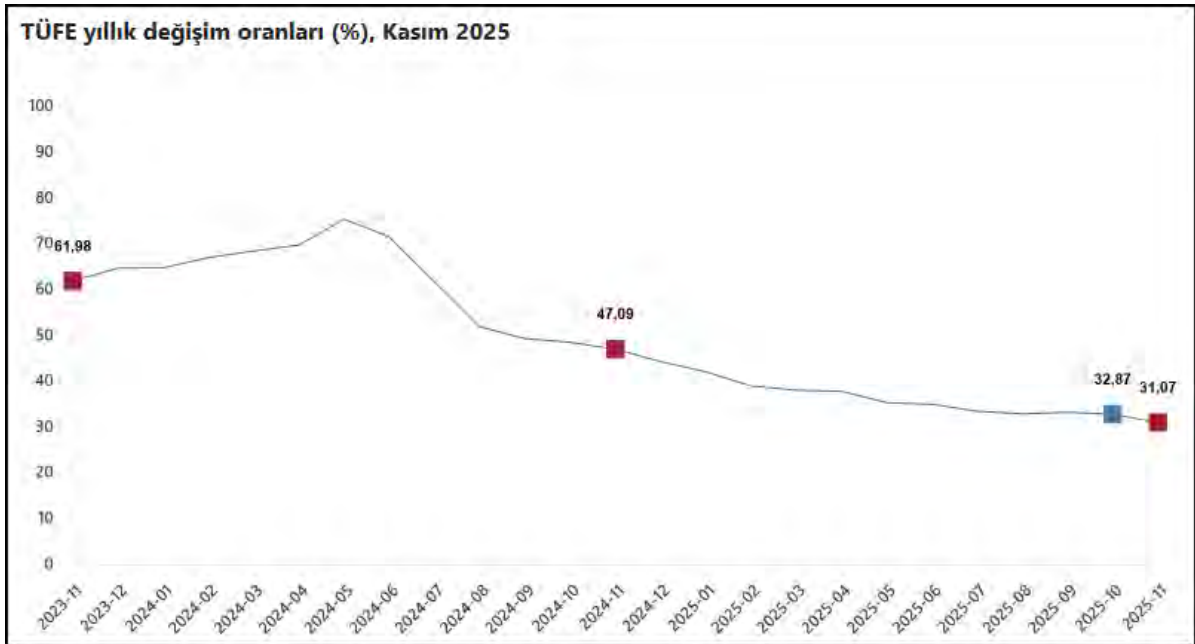
Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %26,72 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,23 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %25,37 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

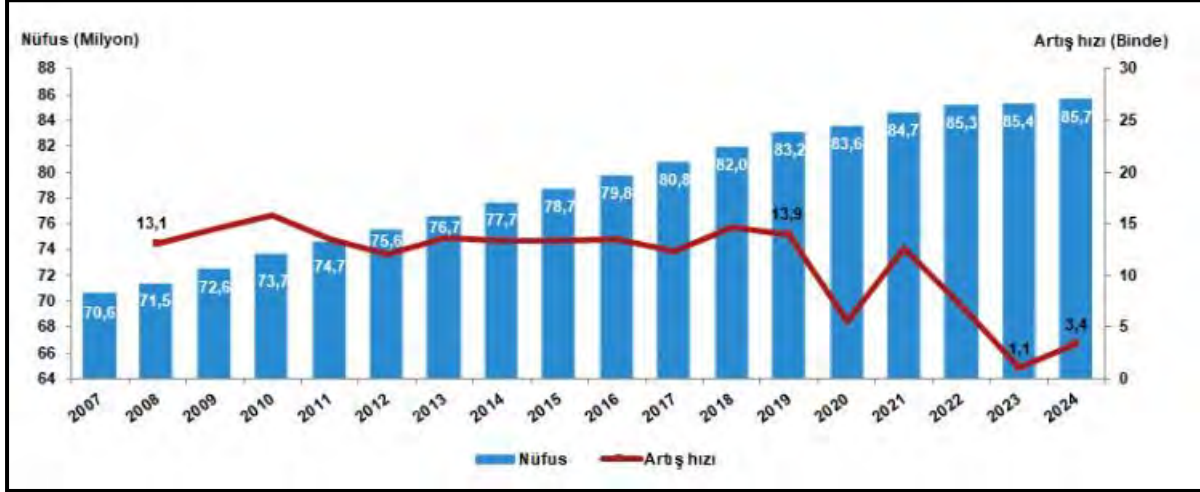
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,87 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %29,74 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %35,91 artış olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

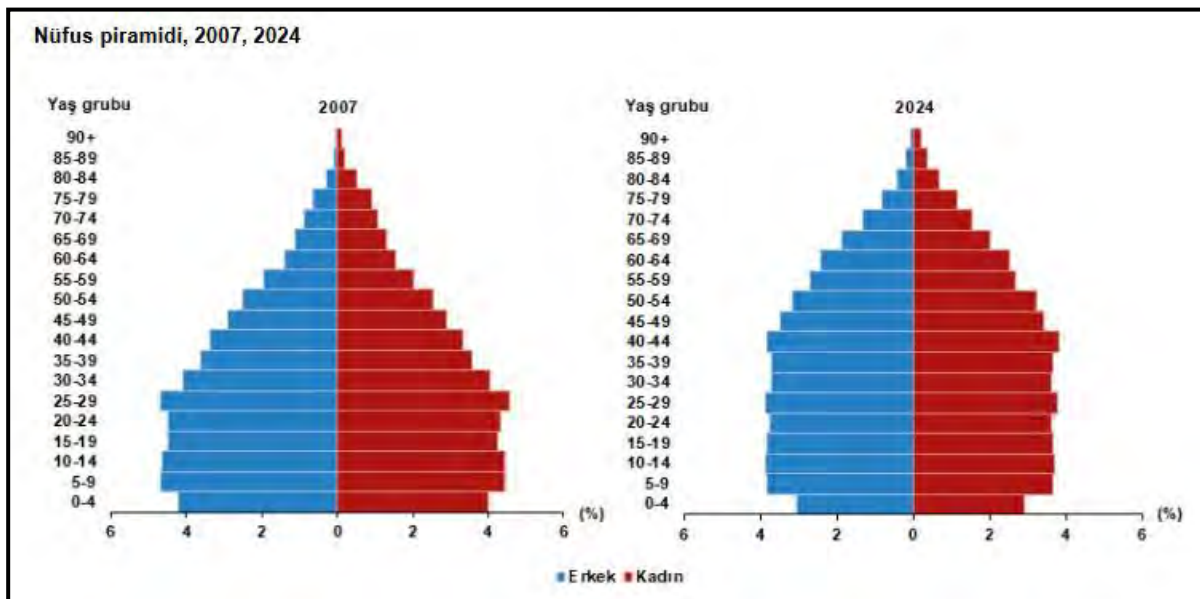
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.664.944 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,02'ini erkekler (42.853.110), %49,98'ini ise kadınlar (42.811.834) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

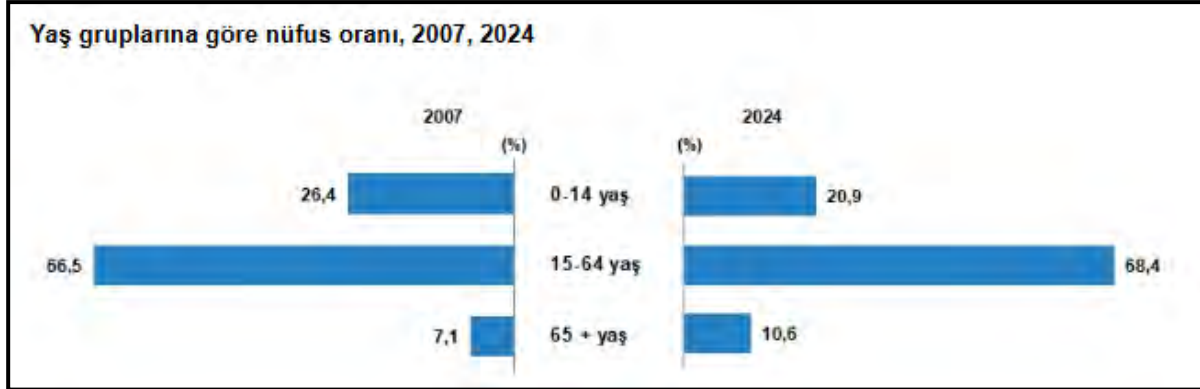
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır.3 Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır.4 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre,5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme

endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı⁶ verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir. Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması ve eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır. Büyük depremlerin hem insani hem ekonomik yıkımı çok derin olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuk, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları takdire şayandır. Ancak sürecin hızlandırılması gerektiği de ortadadır. Sektörler ve bileşenleriyle ilgili çözüm önerilerimiz daha önce hazırladığımız Mavi Kitap'ta yer almaktadır. Bu süreçte yapının inşaat yönüyle birlikte finansal sürecinin önemi giderek artmaktadır. Söz konusu nedenle yeni finansal araçlar-yeni finansal kurumlar ve pazarlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomi ve finansal anlamada yapısal bir değişime ihtiyaç duyduğu da aşikârdır. Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlerin ve buna bağlı çalışmaların önemi gün geçtikçe artmaktadır.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

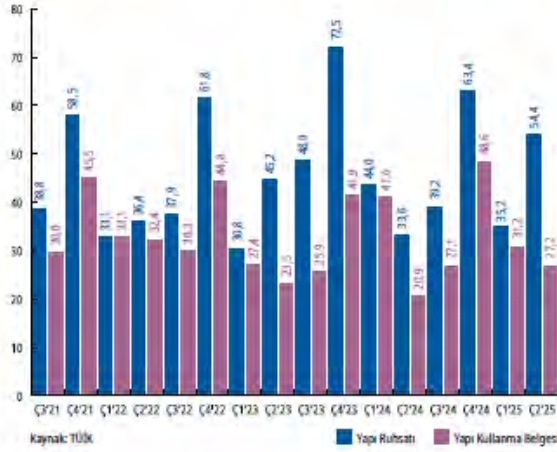
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

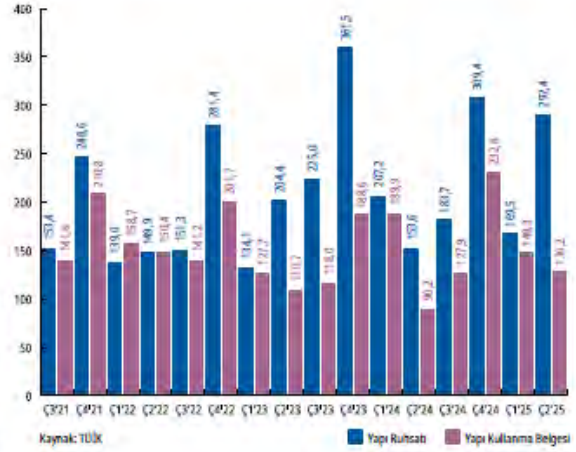
Yabancılar yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır.

Konut Üretimi

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

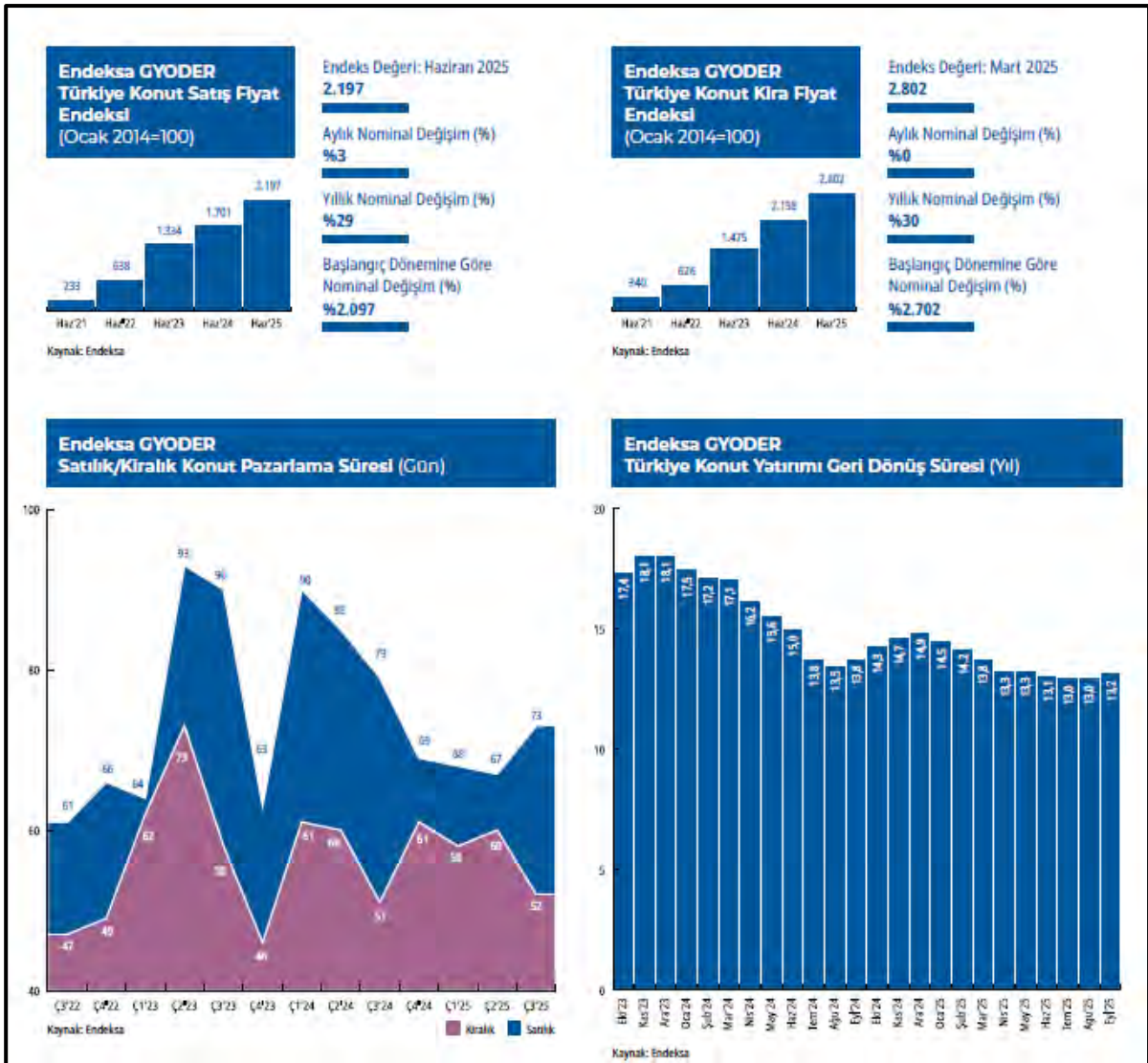
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

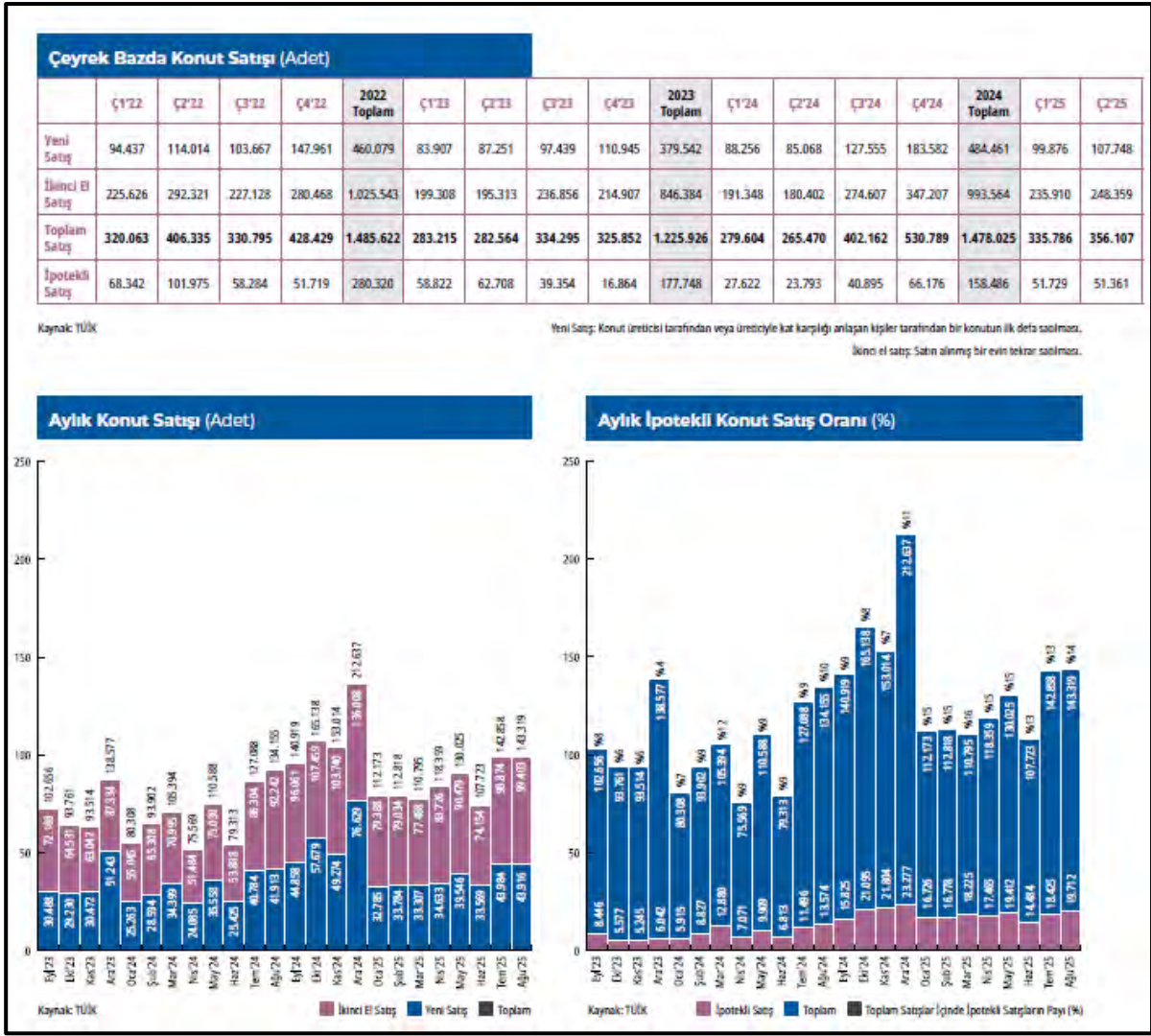
MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

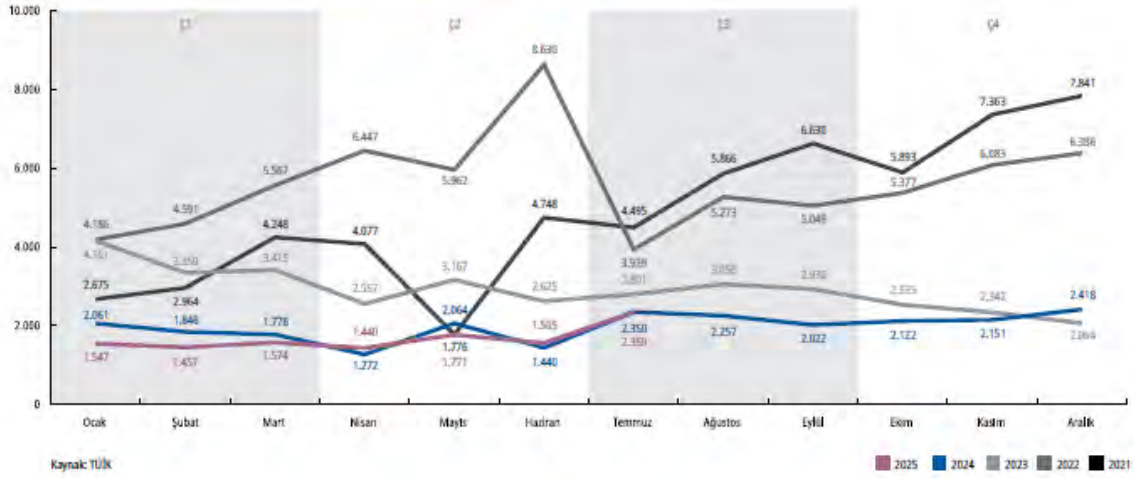
Konut Endeksleri



Konut Satışları



Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)



Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç2'25 Sıralaması (Ç2'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	2.812	3.657
2 (2)	İran	1.546	1.615
3 (3)	Ukrayna	1.161	1.135
4 (4)	Almanya	1.152	1.066
5 (5)	Irak	1.024	859
6 (7)	Azerbaycan	776	691
7 (-)	Çin	578	516
8 (6)	Kazakistan	551	713
9 (9)	Suudi Arabistan	503	498
10 (8)	İngiltere	449	467
	Diğer	7.271	7.152
	Toplam	17.823	18.369

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

Ç2'25 Sıralaması (Ç2'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (2)	İstanbul	6.817	6.647
2 (1)	Antalya	5.264	6.037
3 (3)	Mersin	1.477	1.474
4 (7)	Ankara	612	487
5 (6)	Bursa	396	480
6 (4)	Muğla	388	365
7 (5)	Yalova	385	433
8 (9)	İzmir	366	330
9 (8)	Aydın	332	369
10 (-)	Sakarya	283	-
	Diğer	1.503	1.747
	Toplam	17.823	18.369

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

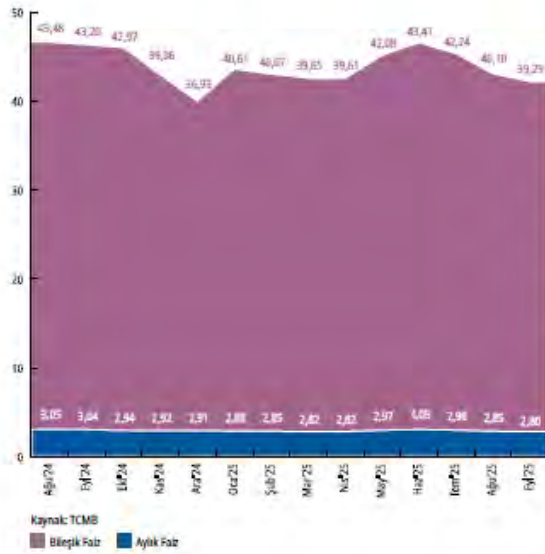
Konut Kredileri

Kullandırılan Konut Kredisi

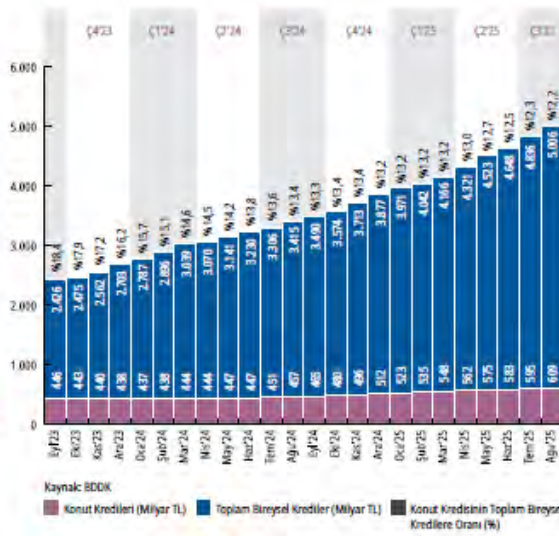
	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25	Ç2'25
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689	36.916	67.392	55.341	58.247
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875	36.789	61.061	44.642	44.775

Kaynak: TBB

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



4.6 İstanbul'da Ofis Sektör Analizi

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü. Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m²'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucu yeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı

kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akareler- Barbaros- Maçka-Tepkiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüköy- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

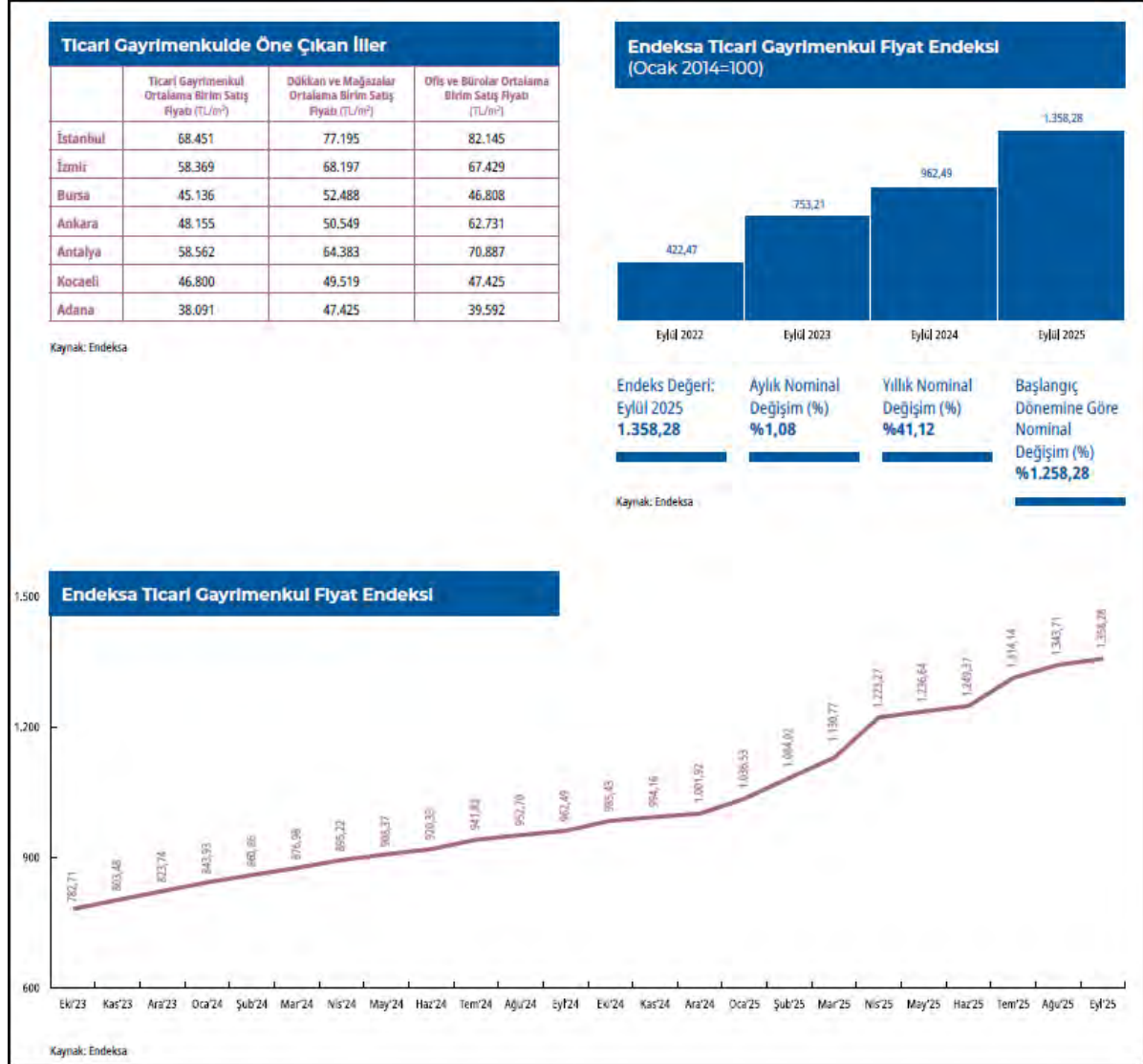
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış göstermiştir. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşanmıştır.



5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile



sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

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

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer

tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Maltepe, Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denzinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Doğuda ve kuzeyde Kartal, Batıda Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 50 km² lik yüzölçüme sahiptir.



Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru meyil ile (480)m.ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıydan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür. Oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayışdağı'dır.

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

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

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

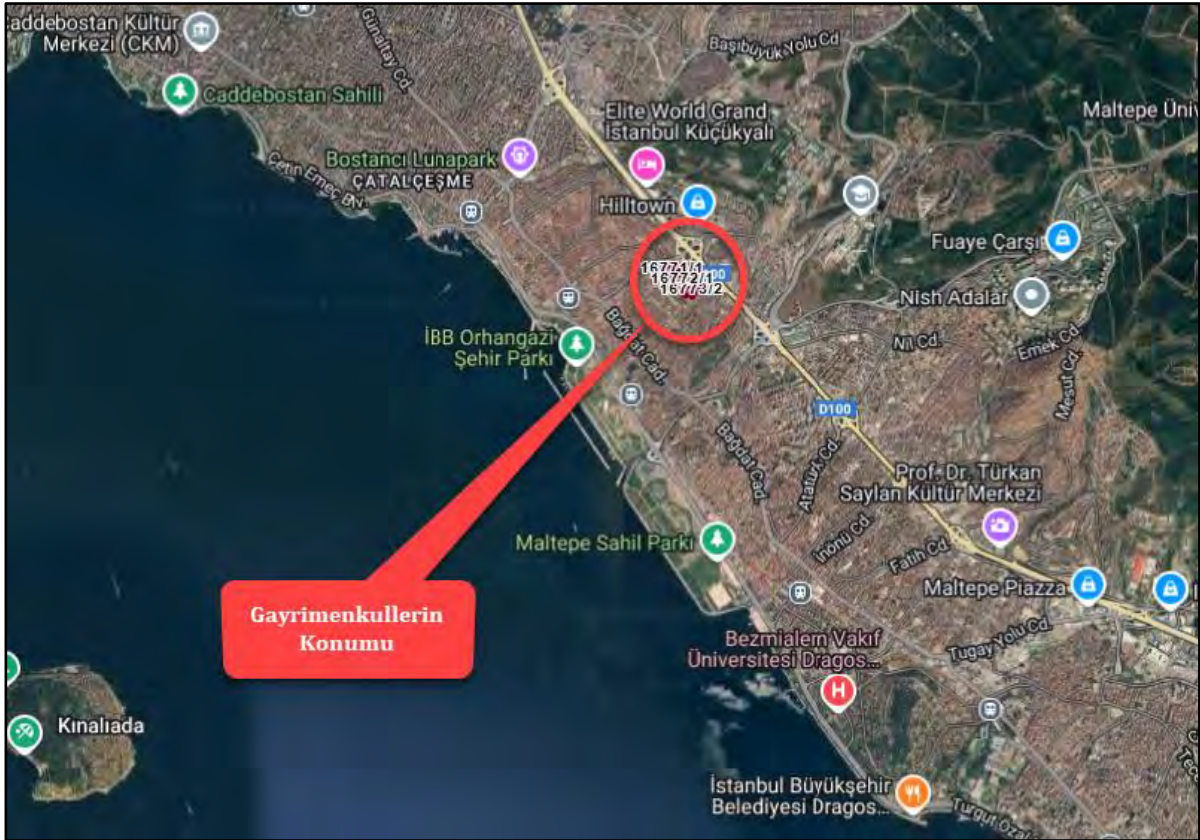
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı proje İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1, 16772 ada 1, 2, 3 ve 16773 ada 2 parseller üzerindeki Nidapark Küçükyalı Projesidir. Proje yaklaşık 40.948559 derece enlem ve 29.120792 derece boylam koordinatlarında konumlanmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, 30-40 senelik 2-3 katlı eski yapılar ile parsel bazında kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen yapılardan oluşmakta olup yoğunluklu kullanım konut niteliklidir.

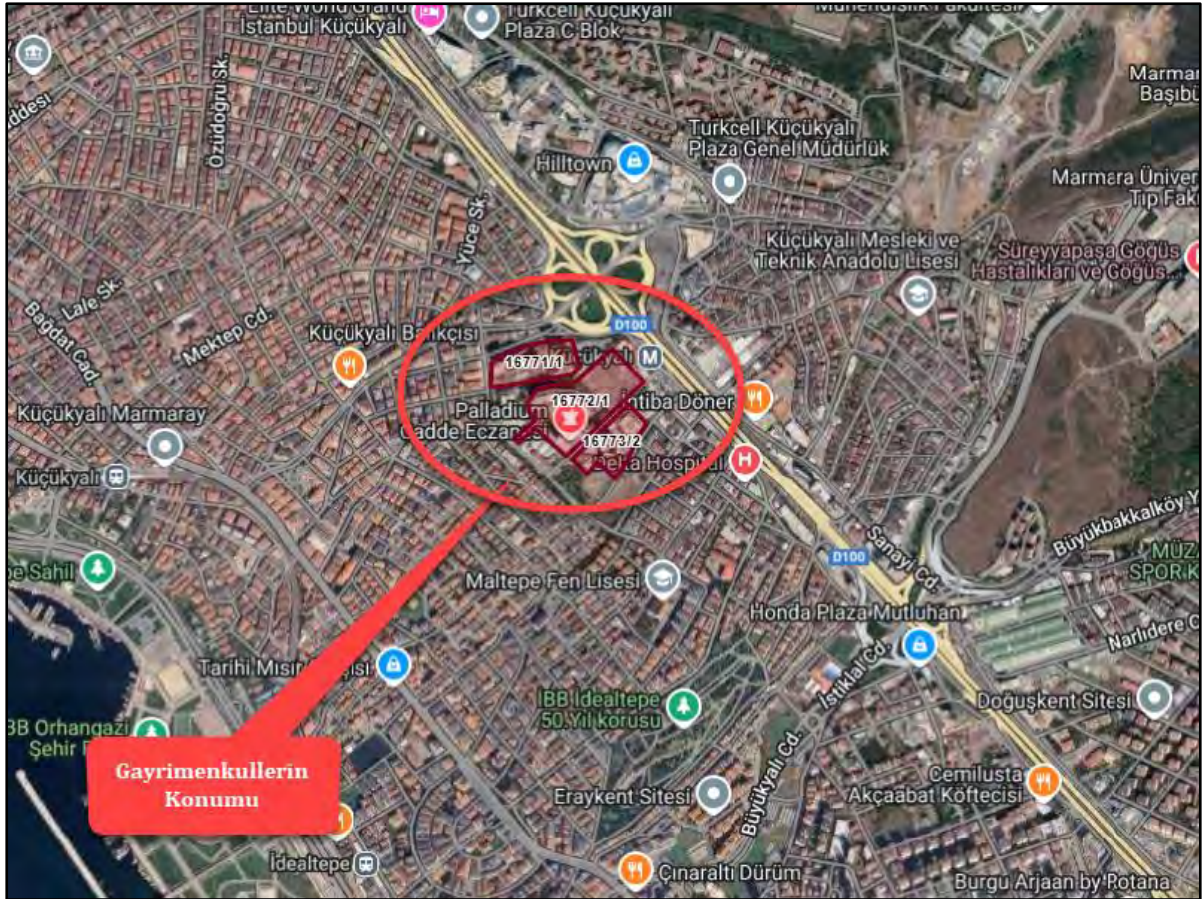
Orta ve yüksek gelir grubuna hitap eden bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Taşınmazlar D-100 Karayolu üzerinde yer almaktadır. Ulaşım ve erişim imkanları rahat olan projenin yakın çevresinde Hilltown AVM, Delta Hospital, Hasan Sadoğlu Mesleki Lisesi, Süreyyapaşa Göğüs Hastalıları Hastanesi, Küçükyalı AVM, Rönesans Projesi bulunmaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

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



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından alınmıştır. Tapu ve takyidat bilgileri aşağıda paylaşılmış olup, tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

TAPU BİLGİLERİ					
Açıklama	16771 Ada 1 Parsel	16772 Ada 1 Parsel	16772 Ada 2 Parsel	16772 Ada 3 Parsel	16773 Ada 2 Parsel
İl	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçe	Maltepe	Maltepe	Maltepe	Maltepe	Maltepe
Mahalle	Çınar	Çınar	Çınar	Çınar	Çınar
Ada/Parsel	16771/1	16772/1	16772/2	16772/3	16773/2
Ana Taşınmaz Nitelik	30 Katlı A1,28 Katlı A2,26 Katlı A3,33 Katlı A4,1 Katlı A5 Ve 5 Katlı Kafeterya Bloklu Betonarme Binalar ve Arsası	Arsa, 29 Katlı B1 Blok, 27 Katlı B2 Blok, 24 Katlı B3 Blok, 21 Katlı B4 Blok, 30 Katlı B5 Blok, 6 Katlı B6 Blok, 5 Katlı B7 Blok, 6 Katlı B8 Blok, 1 Katlı B12, B13, B14, B15 Bloklar.	Arsa Cami	Arsa İlk Öğretim Alanı	Arsa , 22 Katlı C 1blok, 31 Katlı C2 Blok, 5 Katlı C4 Blok, 6 Ckatlı C5 Blok, 1 Katlı C6 Blok, 1 Katlı C7 Blok
Yüzölçüm, m ²	17.368,83	34.985,90	3.535,09	5.776,96	14.961,76

16772 ada 1 parselde konumlu taşınmaların tapu kayıtlarında müşterek olarak;

- 25.07.2023 tarih 26475 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 14.07.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 10.10.2023 tarih 36503 yevmiye numarası ile “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 22.08.2016 tarih 21157 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı bulunmaktadır.
- 01.04.2021 tarih 10683 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: 02.1.2018 tarihli İstanbul İl Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel 16773 ada 4 parsellerle tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan notlarının A. Genel Hükümler başlıklı 8. Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m² emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parselde transfer edilmiştir.) Tarih: 01.04.2021 Sayı: E.1381264” beyanı bulunmaktadır.

16773 ada 2 parselde konumlu taşınmaların tapu kayıtlarında müşterek olarak;

- 25.07.2023 tarih 26512 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 14.07.2023” beyanı bulunmaktadır.
- 10.10.2023 tarih 36505 yevmiye numarası ile “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 06.06.2016 tarih 15257 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı bulunmaktadır.
- 24.08.2022 tarih 32729 yevmiye numarası ile “0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 Yıllığına 1 KRŞ bedelle Kira Şerhi (844,37 m2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri)” şerhi bulunmaktadır.
- 06.06.2023 tarih 20868 yevmiye numarası ile “Diğer(Konusu:-) Tarih:02.01.2018 tarihli İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel , 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel, 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmarPlanı Değişikliği, Plan Notlarının A.Genel Hükümler başlıklı 3. Maddesine göre parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları/parselleri arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya alt ve üst geçitleri ile zemin altında yer alacak otopark alanları arasında geçiş sağlanabilir, park alanlarından yaya ve araç giriş-çıkışı yapılabilir. 16773 Ada 2 Parsel ve 16773 Ada 3 Parsel maliklerinin muvafakati doğrultusunda, iş bu parsellerin zemin altında yer alan otopark alanları arasında geçiş sağlanmıştır Sayı: -“ beyanı bulunmaktadır.

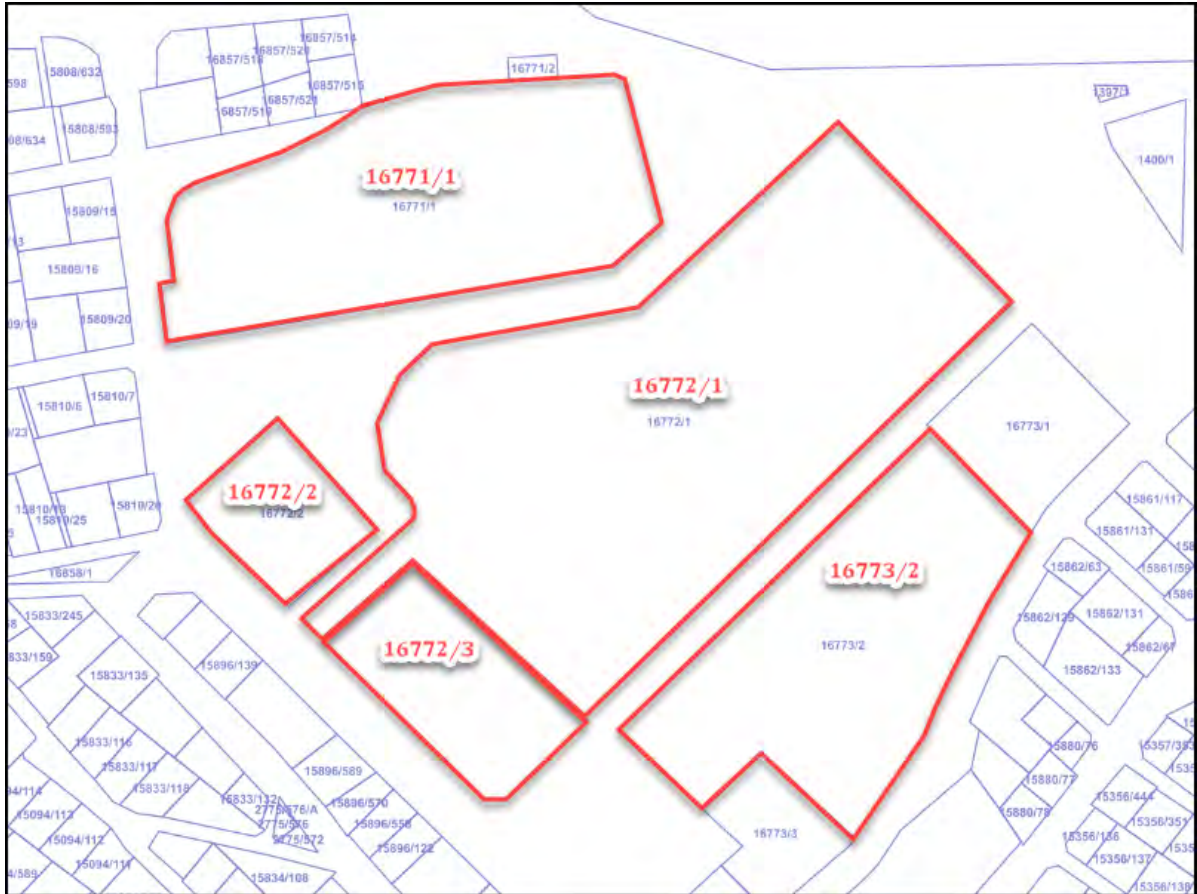
Rapora konu taşınmazlardan 16772 ada 2 ve 3 parseller 06.09.2019 tarih 22171 yevmiye numaralı 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi ile Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş olup kalan taşınmazların tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

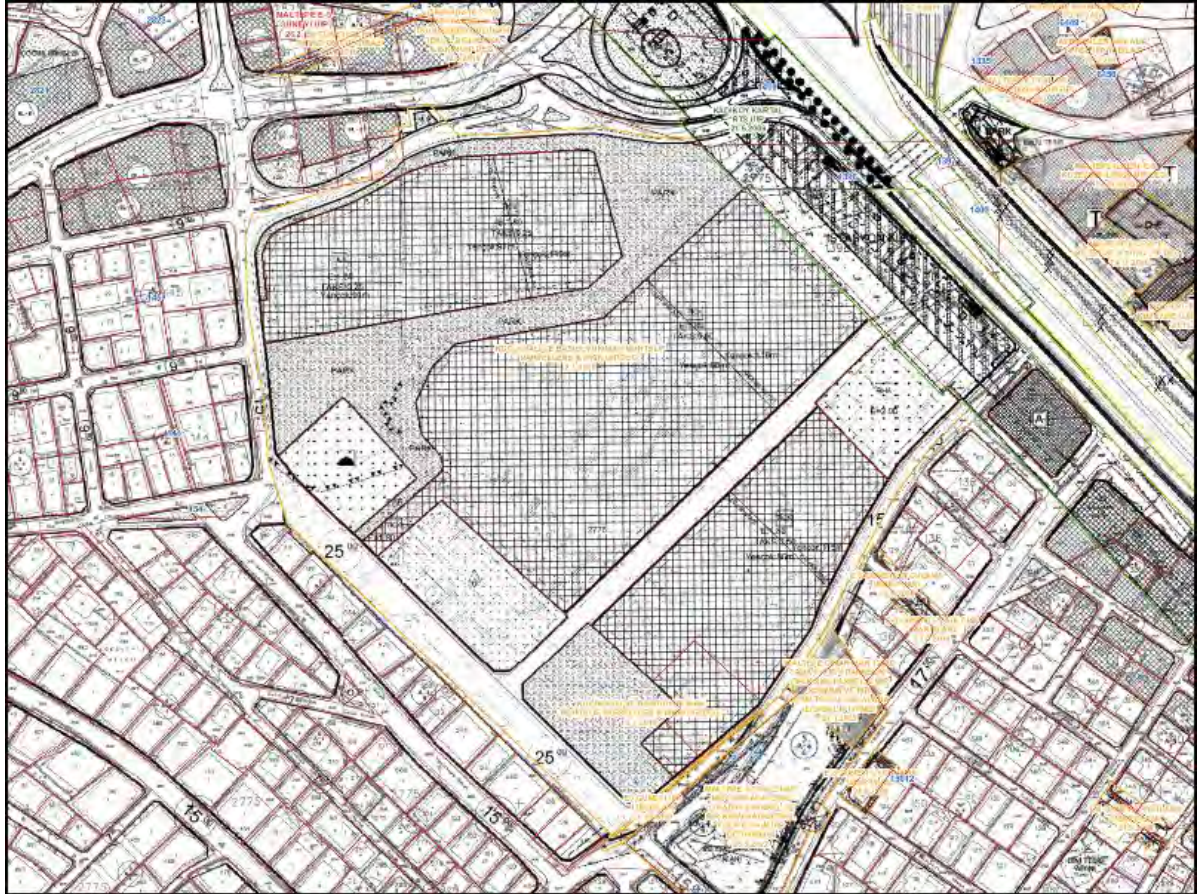
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm(m ²)
İstanbul	Maltepe	Çınar	16771	1	30 Katlı A1,28 Katlı A2,26 Katlı A3,33 Katlı A4,1 Katlı A5 Ve 5 Katlı Kafeterya Bloklu Betonarme Binalar Ve Arsası	17.368,83
İstanbul	Maltepe	Çınar	16772	1	Arsa,29 Katlı B1 Blok,27 Katlı B2 Blok,24 Katlı B3 Blok,21 Katlı B4 Blok,30 Katlı B5 Blok,6 Katlı B6 Blok,5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok,1 Katlı B12,B13,B14,B15 Bloklar.	34.985,90
İstanbul	Maltepe	Çınar	16772	2	Arsa Cami	3.535,09
İstanbul	Maltepe	Çınar	16772	3	Arsa İlk Öğretim Alanı	5.776,96
İstanbul	Maltepe	Çınar	16773	2	Arsa,22 Katlı C 1Blok,31 Katlı C2 Blok,5 Katlı C4 Blok,6 Ckatlı C5 Blok,1 Katlı C6 Blok,1 Katlı C7 Blok	14.961,76
Toplam						76.628,54



5.5 İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu parsel parseller 226.02.2007 – 21.05.2008 – 30.10.2008 – 08.10.2010 – 16.06.2012 – 15.11.2013 – 13.09.2013 – 13.09.2013 – 16.02.2016 – 14.09.2018 - 21.11.2018 – 26.10.2020 – 18.01.2022 - 26.05.2022 – 15.07.2023 – 18.12.2023 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup plan fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Koşulları
16671	1	Ticaret + Konut	KAKS: 1,80 – TAKS: 0,25 H: Kısmen 91 m, Kısmen 119 m
16772	1	Ticaret + Konut	KAKS: 1,80 – TAKS: 0,25 H: Kısmen 88 m, Kısmen 118 m
16772	2	Dini Tesis Alanı	-
16772	3	İlk Öğretim Tesis Alanı	-
16773	2	Ticaret + Konut	KAKS: 1,80 – TAKS: 0,25 H: Kısmen 88 m, Kısmen 115 m



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu parseller üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı projesine ait yapı ruhsatı ve mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ 16771 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatı Bilgileri

Ada Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16671/1	A01	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	116	15.359,94	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.214,27	
					Toplam	116	23.614,21	
16671/1	A01	21.12.2018	2018/124026253	İsim Değişikliği	Mesken	116	15.359,94	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.214,27	
					Toplam	116	23.614,21	
16671/1	A01	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	116	15.442,17	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.344,95	
					Toplam	116	23.787,12	
16671/1	A02	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	94	11.972,53	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.848,30	
					Toplam	94	18.860,83	
16671/1	A02	21.12.2018	2018/128698693	İsim Değişikliği	Mesken	94	11.972,53	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.848,30	
					Toplam	94	18.860,83	
16671/1	A02	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	94	12.038,07	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.961,14	
					Toplam	94	18.999,21	
16671/1	A03	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Mesken	86	10.955,99	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.568,52	
					Toplam	86	17.564,51	
16671/1	A03	21.12.2018	2018/104809918	İsim Değişikliği	Mesken	86	10.955,99	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	40,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.568,52	
					Toplam	86	17.564,51	
16671/1	A03	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	86	11.021,53	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.681,36	
					Toplam	86	17.702,89	
16671/1	A04	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	168	22.516,54	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.786,55	
					Toplam	168	44.303,09	
16671/1	A04	21.12.2018	2018/140038936	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	168	22.516,54	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.786,55	
					Toplam	168	44.303,09	
16671/1	A04	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Mesken	164	21.709,59	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		19.715,87	
					Toplam	164	41.425,46	
16671/1	A04	8.06.2020	2020/2-22	Tadilat	Ofis ve İşyeri	170	22.243,02	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		19.597,85	
					Toplam	170	41.840,87	
16671/1	A05	8.06.2020	2020/2-22	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	36,00	IIB
					Toplam	1	36,00	

Ada Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16671/1	Kafeterya	29.12.2016	2016/12-11	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	30,11	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.921,28	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		81,68	
					Toplam	1	50.033,07	
16671/1	Kafeterya	21.12.2018	2018/134484195	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	1	30,11	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.921,28	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		81,68	
					Toplam	1	50.033,07	
16671/1	Kafeterya	27.12.2018	2018/5-35	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	58,33	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.864,14	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		106,41	
					Toplam	1	50.028,88	
16671/1	Kafeterya	8.06.2020	2020/2-22	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	13,24	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.864,14	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		151,50	
					Toplam	1	50.028,88	

➤ **16772 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatı Bilgileri**

Ada Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16772/1	B01	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	106	14.112,76	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.197,14	
					Toplam	106	21.309,90	
16772/1	B01	21.12.2018		İsim Değişikliği	Mesken	106	14.112,76	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.197,14	
					Toplam	106	21.309,90	
16772/1	B01	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	106	14.194,99	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.287,82	
					Toplam	106	21.482,81	
16772/1	B01	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	111	15.122,80	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.262,10	
					Toplam	111	22.384,90	
16772/1	B01	24.02.2020	2020/1-30	Tadilat	Mesken	113	15.119,58	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.265,32	
					Toplam	113	22.384,90	
16772/1	B02	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	86	10.997,59	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.995,52	
					Toplam	86	16.993,11	
16772/1	B02	21.12.2018	2018/105253017	İsim Değişikliği	Mesken	86	10.997,59	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.995,52	
					Toplam	86	16.993,11	
16772/1	B02	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	86	11.063,13	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.068,38	
					Toplam	86	17.131,51	
16772/1	B02	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	91	11.875,55	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.007,85	
					Toplam	91	17.883,40	
16772/1	B03	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	74	8.750,74	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.540,37	
					Toplam	74	14.291,11	
16772/1	B03	21.12.2018	2018/119662484	İsim Değişikliği	Mesken	74	8.750,74	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.540,37	
					Toplam	74	14.291,11	

Ada Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16772/1	B03	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	74	8.816,34	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.618,82	
					Toplam	74	14.435,16	
16772/1	B03	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	75	9.537,77	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.661,29	
					Toplam	75	15.199,06	
16772/1	B04	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	62	7.301,18	IVC
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.104,47	
					Toplam	62	12.405,65	
16772/1	B04	21.12.2018	2018/135543411	İsim Değişikliği	Mesken	62	7.301,18	IVC
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.104,47	
					Toplam	62	12.405,65	
16772/1	B04	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	62	7.366,78	IVC
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.182,91	
					Toplam	62	12.549,69	
16772/1	B04	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	66	8.088,21	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.225,38	
					Toplam	66	13.313,59	
16772/1	B05	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Mesken	207	12.434,13	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.934,99	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	5	200,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.428,16	
					Toplam	212	24.997,28	
16772/1	B05	21.12.2018	2018/138258876	İsim Değişikliği	Mesken	207	12.434,13	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.934,99	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	5	200,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.428,16	
					Toplam	212	24.997,28	
16772/1	B05	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Mesken	212	12.682,59	VA
					Ofis ve İşyeri	5	2.876,44	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.677,24	
					Toplam	212	25.236,27	
16772/1	B05	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	218	13.648,97	VA
					Ofis ve İşyeri	45	2.650,07	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.509,96	
					Toplam	263	25.809,00	
16772/1	B05	19.01.2021	2021/117806208	İsim Değişikliği	Mesken	218	13.648,97	VA
					Ofis ve İşyeri	45	2.650,07	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.509,96	
					Toplam	263	25.809,00	
16772/1	B05	2.02.2021	2021/1-29	Tadilat	Mesken	218	13.648,97	VA
					Ofis ve İşyeri	45	2.992,53	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.497,55	
					Toplam	270	26.139,05	
16772/1	B06	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.110,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.880,29	
					Toplam	15	54.479,52	
16772/1	B06	21.12.2018	2018/130478548	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.110,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.880,29	
					Toplam	15	54.479,52	
16772/1	B06	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	15	1.488,29	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.891,28	
					Toplam	15	53.846,00	
16772/1	B06	25.12.2019	2019/3-40	Kat İlavesi	Mesken	14	2.280,04	IIIB

Ada Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Ofis ve İşyeri	27	1.255,56	
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		2.933,42	
					Toplam	41	56.935,45	
16772/1	B06	20.02.2020	2020/1-27	Tadilat	Mesken	19	2.422,52	IVA
					Ofis ve İşyeri	27	1.255,56	
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		2.790,94	
					Toplam	46	56.935,45	
16772/1	B06	19.01.2021	2021/111784088	İsim Değişikliği	Mesken	19	2.422,52	IVA
					Ofis ve İşyeri	27	1.255,56	
					Ortak Alan(Garaj)		50.466,43	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		2.790,94	
					Toplam	46	56.935,45	
16772/1	B06	2.02.2021	2021/1-29	Tadilat	Mesken	19	2.422,52	IVA
					Ofis ve İşyeri	43	2.574,64	
					Ortak Alan(Garaj)		47.252,21	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		3.295,84	
					Toplam	62	55.545,21	
16772/1	B07	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					Toplam	2	1.076,20	
16772/1	B07	21.12.2018	2018/123524282	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					Toplam	2	1.076,20	
16772/1	B07	25.12.2019	2019/3-40	Tadilat	Ofis ve İşyeri	3	663,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		428,77	
					Toplam	3	1.092,06	
16772/1	B07	19.01.2021	2021/148506387	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	3	663,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		428,77	
					Toplam	3	1.092,06	
16772/1	B07	2.02.2021	2021/1-29	Tadilat	Ofis ve İşyeri	11	711,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		523,24	
					Toplam	11	1.234,53	
16772/1	B08	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	6	550,05	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		720,29	
					Toplam	6	1.270,34	
16772/1	B08	21.12.2018	2018/10517158	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	6	550,05	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		720,29	
					Toplam	6	1.270,34	
16772/1	B08	27.12.2018	2018/5-37	Kat İlavesi	Mesken	6	988,98	IVA
					Ofis ve İşyeri	6	550,05	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		898,15	
					Toplam	12	2.437,18	
16772/1	B08	20.02.2020	2020/1-27	Tadilat	Mesken	11	1.123,53	IVA
					Ofis ve İşyeri	6	550,05	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		763,60	
					Toplam	17	2.437,18	
16772/1	B08	19.01.2021	2021/102286851	İsim Değişikliği	Mesken	11	1.123,53	IVA
					Ofis ve İşyeri	6	550,05	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		763,60	
					Toplam	17	2.437,18	
16772/1	B08	2.02.2021	2021/1-29	İsim Değişikliği	Mesken	11	1.123,53	IVA
					Ofis ve İşyeri	11	794,71	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.389,36	
					Toplam	22	3.307,60	
16772/1	B09	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	IIIB

Ada Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Ortak Alan(Garaj)		64.378,86	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.645,30	
					Toplam	16	72.346,60	
16772/1	B09	21.12.2018	2018/137853990	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		64.378,86	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.645,30	
					Toplam	16	72.346,60	
16772/1	B09	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	16	3.322,44	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		36.748,55	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.605,99	
					Toplam	16	44.676,98	
16772/1	B09	9.07.2020	2020/2-46	Kat İlavesi	Ofis ve İşyeri	51	6.738,35	VA
					Ortak Alan(Garaj)		45.420,55	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.162,04	
					Toplam	51	57.320,94	
16772/1	B09	12.07.2021	2021/3-29	Tadilat	Ofis ve İşyeri	18	4.379,01	VA
					Mesken	39	4.018,95	
					Ortak Alan(Garaj)		53.532,17	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		4.356,28	
					Toplam	57	66.286,41	
16772/1	B10	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	237	31.522,37	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.620,71	
					Toplam	237	66.143,08	
16772/1	B10	21.12.2018	2018/117197533	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	237	31.522,37	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.620,71	
					Toplam	237	66.143,08	
16772/1	B10	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	189	26.748,34	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		24.824,92	
					Toplam	189	51.573,26	
16772/1	B10	9.07.2020	2020/2-46	Tadilat	Ofis ve İşyeri	145	20.970,58	VA
					Mesken	109	9.677,85	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		26.373,48	
					Toplam	254	57.021,91	
16772/1	B10	12.07.2021	2021/3-29	Tadilat	Ofis ve İşyeri	114	16.023,31	VA
					Mesken	174	15.541,59	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		28.037,38	
					Toplam	288	59.602,28	
16772/1	B11	29.12.2016	2016/12-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	237	31.978,93	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					Toplam	237	66.576,36	
16772/1	B11	21.12.2018	2018/127105856	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	237	31.978,93	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					Toplam	237	66.576,36	
16772/1	B11	27.12.2018	2018/5-37	Tadilat	Ofis ve İşyeri	194	27.101,09	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		34.597,43	
					Toplam	194	61.698,52	
16772/1	B11	9.07.2020	2020/2-46	Tadilat	Ofis ve İşyeri	149	21.520,93	VA
					Mesken	109	9.645,89	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		26.324,79	
					Toplam	258	57.491,61	
16772/1	B11	12.07.2021	2021/3-29	Tadilat	Ofis ve İşyeri	120	16.798,82	VA
					Mesken	174	15.541,59	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		27.927,30	
					Toplam	294	60.267,71	
16672/1	B12	30.01.2023	2023/1-49	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIIB
					Toplam	1	8,16	
16672/1	B13	30.01.2023	2023/1-49	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIIB

Ada Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Toplam	1	8,16	
16672/1	B14	30.01.2023	2023/1-49	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	9,60	IIB
					Toplam	1	9,60	
16672/1	B15	30.01.2023	2023/1-49	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	9,60	IIB
					Toplam	1	9,60	

➤ **16773 Ada 2 Parsel Yapı Ruhsatı Bilgileri**

Ada/Parsel No	Blo k No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16773/2	C01	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Mesken	129	8.346,15	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	4	160,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.954,04	
					Toplam	133	17.941,13	
16773/2	C01	21.12.2018	2018/116759721	İsim Değişikliği	Mesken	129	8.346,15	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	4	160,00	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.954,04	
					Toplam	133	17.941,13	
16773/2	C01	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Mesken	129	8.361,99	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.834,60	
					Toplam	133	18.677,53	
16773/2	C01	19.01.2021	2021/142441153	İsim Değişikliği	Mesken	129	8.361,99	VA
					Ofis ve İşyeri	4	480,94	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.834,60	
					Toplam	133	18.677,53	
16773/2	C01	2.02.2021	2021/1-28	Tadilat	Mesken	131	8.539,78	VA
					Ofis ve İşyeri	8	1.039,21	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.751,87	
					Toplam	139	19.330,86	
16773/2	C02	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Mesken	200	12.985,14	VA
					Ofis ve İşyeri	7	771,09	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		11.035,41	
					Toplam	207	24.791,64	
16773/2	C02	21.12.2018	2018/132165648	İsim Değişikliği	Mesken	200	12.985,14	VA
					Ofis ve İşyeri	7	771,09	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		11.035,41	
					Toplam	207	24.791,64	
16773/2	C02	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Mesken	200	13.000,98	VA
					Ofis ve İşyeri	7	771,09	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.126,80	
					Toplam	207	25.898,87	
16773/2	C02	19.01.2021	2021/143020071	İsim Değişikliği	Mesken	200	13.000,98	VA
					Ofis ve İşyeri	7	771,09	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.126,80	
					Toplam	207	25.898,87	
16773/2	C02	2.02.2021	2021/1-28	Tadilat	Mesken	202	13.178,77	VA
					Ofis ve İşyeri	15	1.381,76	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.702,66	
					Toplam	217	27.263,19	
16773/2	C03	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	160	21.365,92	VA

Ada/Parsel No	Blo k No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
					Ortak Alan(Ortak Alan)		22.655,10	
					Toplam	160	44.021,02	
16773/2	C03	21.12.2018	2018/120223193	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	160	21.365,92	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		22.655,10	
					Toplam	160	44.021,02	
16773/2	C03	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ofis ve İşyeri	168	22.166,31	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		21.096,87	
					Toplam	168	43.263,18	
16773/2	C04	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	5	2.280,63	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.818,07	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.329,05	
					Toplam	5	55.427,75	
16773/2	C04	21.12.2018	2018/149477085	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	5	2.280,63	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		51.818,07	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.329,05	
					Toplam	5	55.427,75	
16773/2	C04	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ofis ve İşyeri	5	2.277,63	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		44.707,91	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.348,76	
					Toplam	5	48.334,30	
16773/2	C04	25.12.2019	2019/3-39	Tadilat	Ofis ve İşyeri	12	1.839,59	IVA
					Ortak Alan(Garaj)		44.618,81	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.843,72	
					Toplam	12	48.302,12	
16773/2	C05	29.12.2016	2016/12-12	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					Toplam	2	1.076,20	
16773/2	C05	21.12.2018	2018/149477085	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					Toplam	2	1.076,20	
16773/2	C05	27.12.2018	2018/5-36	Tadilat	Ofis ve İşyeri	2	654,68	IIIB
					Ortak Alan(Ortak Alan)		421,52	
					Toplam	2	1.076,20	
16773/2	C05	25.12.2019	2019/3-39	Tadilat	Ofis ve İşyeri	3	663,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		428,77	
					Toplam	3	1.092,06	
16773/2	C05	19.01.2021	2021/126132596	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	3	663,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		428,77	
					Toplam	3	1.092,06	
16773/2	C05	2.02.2021	2021/1-28	Tadilat	Ofis ve İşyeri	10	705,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		521,66	
					Toplam	10	1.226,95	
16673/1	C06	30.01.2023	2023/1-48	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	
16673/1	C07	30.01.2023	2023/1-48	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	

➤ **Yapı Kullanma İzin Belgeleri Bilgileri**

Ada/Parsel No	Blok No	Tarih	No	Veriliş Esas Ruhsat	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16671/1	A01	18.11.2020	2020/5-5	Tadilat	Mesken	116	15.442,17	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		8.344,95	
					Toplam	116	23.787,12	
16671/1	A02	18.11.2020	2020/5-6	Tadilat	Mesken	94	12.038,07	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.961,14	
					Toplam	94	18.999,21	
16671/1	A03	18.11.2020	2020/5-7	Tadilat	Mesken	86	11.021,53	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.681,36	
					Toplam	86	17.702,89	
16671/1	A04	14.07.2023	2023/3-11	Tadilat	Ofis ve İşyeri	170	22.243,02	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		19.597,85	
					Toplam	170	41.840,87	
16671/1	A05	16.12.2022	2022/5-30	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	36,00	IIB
					Toplam	1	36,00	
16671/1	KAFETERYA	18.11.2020	2020/5-8	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	13,24	IIIB
					Ortak Alan(Garaj)		49.864,14	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		151,50	
					Toplam	1	50.028,88	
16772/1	B01	24.02.2022	2022/1-48	Tadilat	Mesken	113	15.119,58	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		7.265,32	
					Toplam	113	22.384,90	
16772/1	B02	24.02.2022	2022/1-49	Kat İlavesi	Mesken	91	11.875,55	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		6.007,85	
					Toplam	91	17.883,40	
16772/1	B03	24.02.2022	2022/1-50	Kat İlavesi	Mesken	75	9.537,77	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.661,29	
					Toplam	75	15.199,06	
16772/1	B04	24.02.2022	2022/2-1	Kat İlavesi	Mesken	66	8.088,21	VA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		5.225,38	
					Toplam	66	13.313,59	
16772/1	B05	24.02.2022	2022/2-2	Tadilat	Mesken	218	13.648,97	VA
					Ofis ve İşyeri	45	2.992,53	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.497,55	
					Toplam	270	26.139,05	
16772/1	B06	12.12.2022	2022/5-24	Tadilat	Mesken	19	2.422,52	IVA
					Ofis ve İşyeri	43	2.574,64	
					Ortak Alan(Garaj)		47.252,21	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		3.295,84	
16772/1	B07	12.12.2022	2022/5-24	Tadilat	Toplam	62	55.545,21	IVA
					Ofis ve İşyeri	11	711,29	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		523,24	
16772/1	B08	12.12.2022	2022/5-24	İsim Değişikliği	Toplam	11	1.234,53	IVA
					Mesken	11	1.123,53	
					Ofis ve İşyeri	11	794,71	
16672/1	B12	14.07.2023	2023/3-12	Yeni Yapı	Ortak Alan(Ortak Alan)		1.389,36	IVA
					Toplam	22	3.307,60	
					Ofis ve İşyeri	1	8,16	
16672/1	B13	14.07.2023	2023/3-12	Yeni Yapı	Toplam	1	8,16	IIB
					Ofis ve İşyeri	1	8,16	
16672/1	B14	14.07.2023	2023/3-12	Yeni Yapı	Toplam	1	8,16	IIB
					Ofis ve İşyeri	1	9,60	
16672/1	B15	14.07.2023	2023/3-12	Yeni Yapı	Toplam	1	9,60	IIB
					Ofis ve İşyeri	1	9,60	

Ada/Parsel No	Blok No	Tarih	No	Veriliş Esas Ruhsat	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
16773/2	C01	3.08.2021	2021/3-49	Tadilat	Mesken	131	8.539,78	VA
					Ofis ve İşyeri	8	1.039,21	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		9.751,87	
					Toplam	139	19.330,86	
16773/2	C02	3.08.2021	2021/3-50	Tadilat	Mesken	202	13.178,77	VA
					Ofis ve İşyeri	15	1.381,76	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		12.702,66	
					Toplam	217	27.263,19	
16773/2	C04	12.12.2022	2022/5-24	Tadilat	Ofis ve İşyeri	12	1.839,59	IVA
					Ortak Alan(Garaj)		44.618,81	
					Ortak Alan(Ortak Alan)		1.843,72	
					Toplam	12	48.302,12	
16773/2	C05	12.12.2022	2022/5-24	Tadilat	Ofis ve İşyeri	10	705,29	IVA
					Ortak Alan(Ortak Alan)		521,66	
					Toplam	10	1.226,95	
16673/1	C06	14.07.2023	2023/3-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	
16673/1	C07	14.07.2023	2023/3-13	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	8,16	IIB
					Toplam	1	8,16	

► Enerji Kimlik Belgesi

Ada/Parsel No	Blok	EKB No	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Enerji Sınıfı	Sera Gazı Emisyonu
16671/1	A01	Y233445C8E471	16.10.2020	16.10.2030	B	B
16671/1	A02	Y23349EFA353A	16.10.2020	16.10.2030	B	B
16671/1	A03	Y2334CBE38555	16.10.2020	16.10.2030	B	B
16671/1	KAFETERYA	Y2434E9415D5F	16.10.2020	16.10.2030	B	B
16772/1	B01	Y2234810B5906	9.11.2021	9.11.2031	B	B
16772/1	B02	Y2234D7BA3D7B	9.11.2021	9.11.2031	B	B
16772/1	B03	Y2234F3CE4CA9	9.11.2021	9.11.2031	B	B
16772/1	B04	Y2234122818B8	9.11.2021	9.11.2031	B	B
16772/1	B05	Y23342BC9201F	11.11.2021	11.11.2031	B	B
16772/1	B06	Y23340F908ABA	11.11.2021	11.11.2031	B	B
16772/1	B07	Y243413B8CFBF	11.11.2021	11.11.2031	B	B
16772/1	B08	Y2334D4AFCF45	11.11.2021	11.11.2031	B	B
16773/2	C01	Y233459F88879	6.04.2021	6.04.2031	B	B
16773/2	C02	Y23344E1AC567	6.04.2021	6.04.2031	B	B
16773/2	C04	Y24345D17B0D2	6.04.2021	6.04.2031	B	B
16773/2	C05	Y243416724AE9	11.11.2021	11.11.2031	B	B

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projede yer alan bloklara ait yapı denetim kuruluşları farklılık göstermektedir.

Buna göre;

- 16771 ada 1 parsel, A1, A2, A3, A04, A05 ve Kafeterya Blokları için Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi, No:39/4 Üsküdar/İstanbul adresinde kayıtlı olan Dost Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.
- 16772 ada 1 parsel, B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11 Blokları için Tantavi Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:3/8 Ümraniye/İstanbul adresinde kayıtlı olan Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.
- 16772 ada 2 parsel, B12, B13, B14, B15 Blokları için Molla Gürani Mahallesi Turgut Özal Millet Caddesi No:14 Fatih/İstanbul Beyran Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.
- 16772 ada 3 parsel, C01, C02, C03, C04, C05, C06 Blokları için Molla Gürani Mahallesi Turgut Özal Millet Caddesi No:14 Fatih/İstanbul Beyran Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu Nidapark Küçükyalı Projesi, toplamda 67.316,49 m² yüzölçüme sahip 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ve 16773 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır.

16771 ada 1 parsel bünyesinde A1, A2, A3, A4, A5 ve Kafeterya Bloklar bünyesinde 296 adet konut ve 172 adet dükkan nitelikli toplamda 468 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

16772 ada 1 parsel bünyesinde B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14 ve B15 Bloklar bünyesinde 983 adet konut, 162 adet ofis ve 211 adet dükkan nitelikli toplamda 1356 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

16773 ada 2 parsel bünyesinde C1, C2, C3, C4, C5, C6 ve C7 Bloklar bünyesinde 333 adet konut, 29 adet ofis ve 58 adet dükkan nitelikli toplamda 420 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje bünyesinde yürüyüş ve koşu yolları, açık yüzme havuzu, güneşlenme terasları, kafeterya, spor salonları, 7/24 güvenlik, kapalı otopark ve proje içinde 350 metre uzunluğunda bir cadde bulunmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgilere göre son hakediş raporu doğrultusunda projenin tamamlanma oranı %76,22'dir.

Parsellerde yer alan bağımsız bölümlere ait tip ve nitelik dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tip / Nitelik	1+1	2+1	2+1 Dubleks	3+1	3+1 Dubleks	4+1	4+1 Dubleks	5+1	5+1 Dubleks	Ofis	Dubleks Ofis	Dükkan	Toplam
16771	-	106	-	178	-	12	-	-	-	-	-	172	468
16772	306	410	24	202	18	12	7	-	4	158	4	211	1356
16773	179	154	-	-	-	-	-	-	-	29		58	420
Toplam	485	670	24	380	18	24	7	0	4	187	4	441	2244

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Tercih edilen bölgede konumlu olmaları.
- Parsel üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmiş olması.
- Bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması.
- Bölgede benzer nitelikte proje arzının az olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

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

16772 ada 1 parselde ve 16773 ada 2 parselde yer alan bloklar 10.10.2023 tarihinde Kat Mülkiyetine geçmiştir.

Son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki ve mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.11 ve 5.12. bölümlerinde verilmiştir.

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

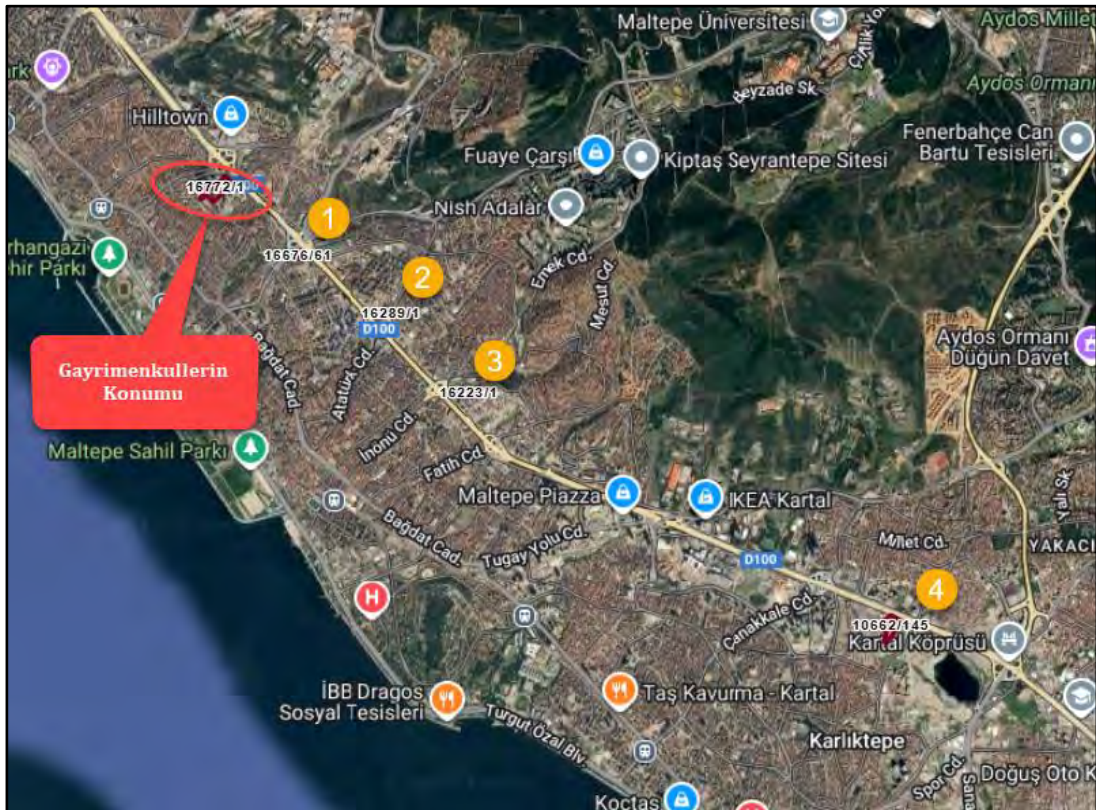
Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında söz konusu proje inşaatının devam ediyor olması nedeni ile projenin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsanın değer tespitinde, bölgede yapılan emsal araştırmalarında yeterli sayı ve nitelikte benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Ayrıca taşınmazların gelir getirici mülkler olması ve projenin hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olması nedeni ile de "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 16772 ada 2 ve 3 parsellerin DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) parselleri olmaları nedeni ile değer takdir edilmemiştir.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Arsa Emsal Araştırması



No	İlgilisi	Ada Parsel	Yüzölçümü, m ²	Net Yüzölçümü, m ²	İmar Fonksiyonu	Değeri, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Kw Boğaziçi Banu İlhan 0 (533) 433 12 72	Altayçeşme 16676/61	385,87	375,00	Konut Alanı Ayrık Nizam, Kaks:1,50	49.000.000,00	130.666,67
2	Remax Joker Kamer D. 0 (533) 686 64 64	Zümrütevler 16289/1	910,33	910,33	Ticaret ve Konut Alanı Ayrık Nizam, Kaks:1,50	240.000.000,00	263.640,66
3	Remax Smart Barbaros Demirtaş 0 (532) 627 42 26	Zümrütevler 16223/1	491,55	480,00	Konut Alanı Ayrık Nizam, Kaks:1,50	52.000.000,00	108.333,33
4	Eft Gayrimenkul Esmâ K. 0 (530) 834 69 21	Esentepe 10662/145	22.432,00	13.695,00	Ticaret Alanı Kaks:2,00	1.800.000.000,00	131.434,83

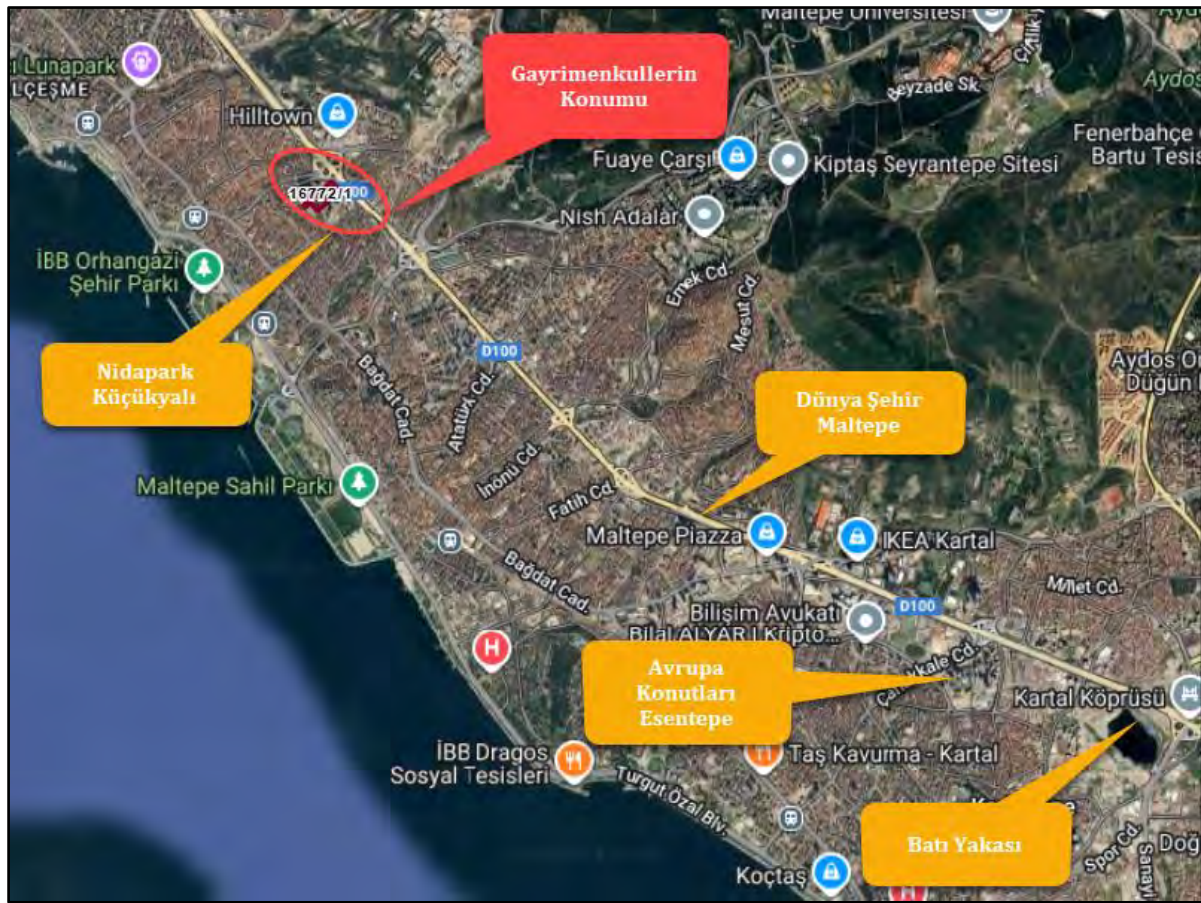
Emsal Analizi

Değerleme çalışmasında bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, parsel şekli, imar fonksiyonu, yapılaşma şartı ve mülkiyet yapısı kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak arsa birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	130.666,67	263.640,66	108.333,33	131.434,83
Pazarlık Payı	7,50%	20,00%	5,00%	5,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	120.866,67	210.912,53	102.916,67	124.863,09
Konum	Kısmen Kötü	İyi	Kötü	Kötü
Düzeltilme	10,00%	-15,00%	20,00%	20,00%
Parsel Şekli	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İmar Fonksiyonu	Kötü	Benzer	Kötü	İyi
Düzeltilme	20,00%	0,00%	20,00%	-5,00%
Yapılaşma Şartı	1,50	1,50	1,50	2,00
Düzeltilme	5,00%	5,00%	5,00%	-5,00%
Mülkiyet Yapısı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	35,00%	-10,00%	45,00%	10,00%
Düzeltilme	42.303,33	-21.091,25	46.312,50	12.486,31
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	163.170,00	189.821,27	149.229,17	137.349,40
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	159.892,46			

Emsal analizi sonucu arsa m² birim değeri ~**160.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Konut Emsal Araştırması



İletişim	Proje	Tip	Kat	Manzara	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değer, ₺/m ²
Queen Emlak Sevgi Uyguner 0 (505) 684 61 07	Nidapark Küçükyalı	3+1	13	Deniz	166,00	30.000.000,00	180.722,89	172.240,96
Remax Eksen Alper Bayarslan 0 (532) 650 01 74		4+1	7	Deniz	250,00	42.500.000,00	170.000,00	
Nidapark Gayrimenkul Barış Biramen 0 (533) 088 05 53		4+1	4	Deniz	250,00	41.500.000,00	166.000,00	
Nuryap Gayrimenkul Yasin Buyruk 0 (555) 006 27 77	Dünya Şehir Maltepe	3+1	5	-	187,00	19.000.000,00	101.604,28	131.216,58
Sunny Grup Seda E. 0 (531) 335 70 24		1+1	2	-	44,00	7.900.000,00	179.545,45	
Emlak Fırsat Gökhan Genç 0 (543) 762 91 10		1+1	Bahçe Katı	-	68,00	7.650.000,00	112.500,00	
Hüryap Ataşehir İlker Yetgin 0 (532) 431 43 20	Batı Yakası	5+1	3	-	310,00	39.500.000,00	127.419,35	109.139,78
Best Gayrimenkul		2+1	6	-	135,00	13.500.000,00	100.000,00	

Manzara Adalar Pelin Işın 0 (505) 036 42 35								
Remax Beta Selahattin Aydoğan 0 (533) 354 84 50		2+1	5	-	115,00	11.500.000,00	100.000,00	
Vadi Center Vadistanbul Yetkili Emlak Ofisi İsmail Türkmen 0 (532) 256 89 11	Avrupa Konutları Esentepe	2+1	Bahçe Katı	-	127,00	16.500.000,00	129.921,26	132.252,96
Coldwell Banker Tim Zeynep Silifkeli 0 (551) 352 70 70		3+1	8	Şehir	135,00	17.850.000,00	132.222,22	
Sinem A. 0 (532) 432 14 11		3+1	17	Deniz	130,00	17.500.000,00	134.615,38	

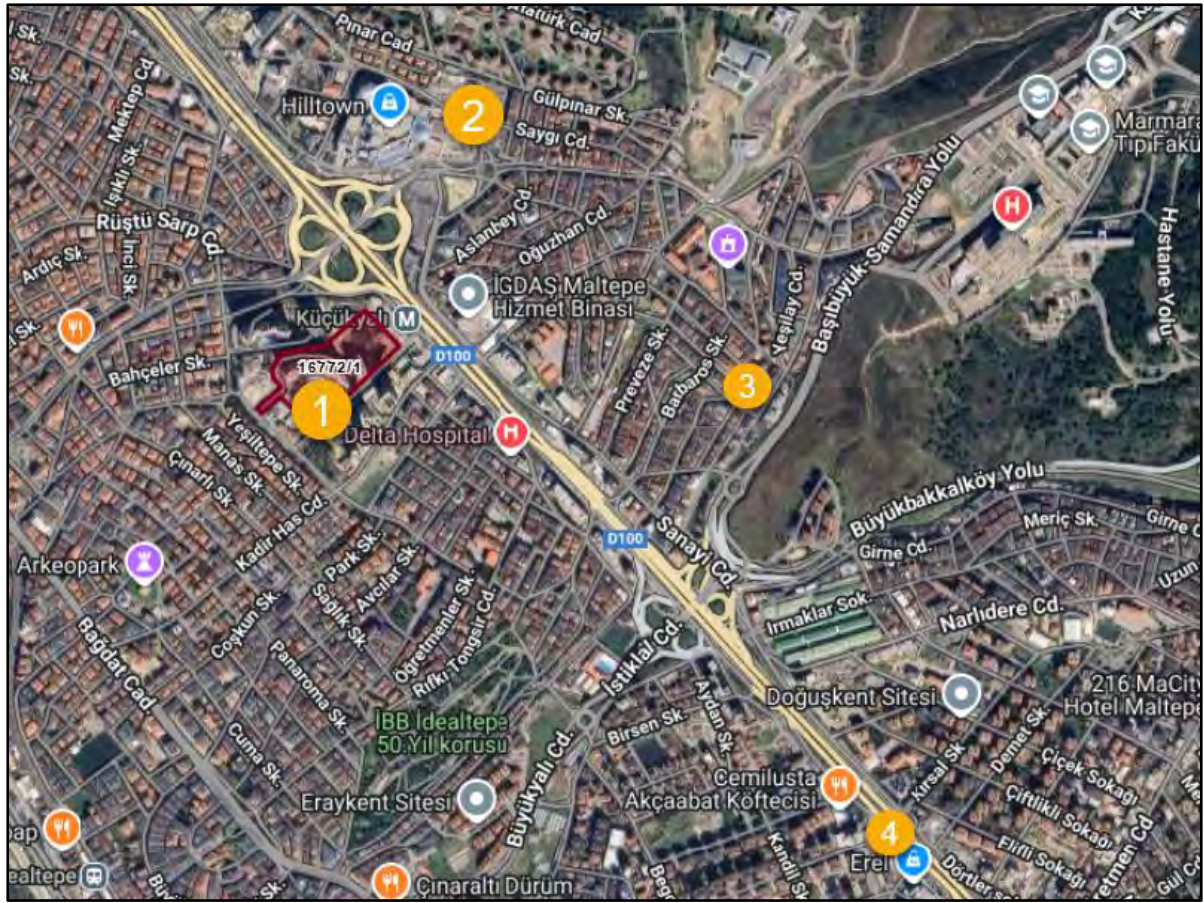
Emsal Analizi

Değerleme çalışmasında bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, proje büyüklüğü, proje özellikleri ve manzara kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Analizi				
	Nidapark Küçükyalı	Dünya Şehir Maltepe	Batı Yakası	Avrupa Konutları
Birim Değer, ₺/m ²	172.240,96	131.216,58	109.139,78	132.252,96
Pazarlık Payı	15,00%	5,00%	5,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	146.404,82	124.655,75	103.682,80	119.027,66
Konum	Benzer	Benzer	Kısmen Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	7,50%	0,00%
Proje Büyüklüğü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü
Düzeltilme	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Manzara	Benzer	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü
Düzeltilme	0,00%	12,50%	12,50%	12,50%
Toplam Düzeltilme	0,00%	22,50%	30,00%	22,50%
Düzeltilme	0,00	28.047,54	31.104,84	26.781,22
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	146.404,82	152.703,29	134.787,63	145.808,88
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	144.926,16			

Emsal analizi sonucu konut m² birim değeri **~145.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.5 Ofis Emsal Araştırması



No	İletişim	Proje	Kat	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değer, ₺/m ²
1	Nidapark Gayrimenkul Danışmanlık Begüm Ergüner 0 (532) 488 81 35	Nidapark Küçükyalı	12	192,00	29.600.000,00	154.166,67	224.305,56
	Remax Lotus Gayrimenkul Danışmanlık Eşref Bilgiç 0 (532) 670 87 28		20+	900,00	265.000.000,00	294.444,44	
2	Coldwell Banker Theta Ahmet Arı 0 (532) 629 25 29	Maltepe Atapol	8	75,00	13.000.000,00	173.333,33	173.333,33
3	Neta Gayrimenkul Coldwell Banker Kadir Çalışkan 0 (532) 409 67 64	Ofisin Maltepe	2	178,00	21.000.000,00	117.977,53	117.977,53
4	Max Seos Ticari Gayrimenkul Osman Arslan 0 (532) 166 54 87	Altayçeşme E-5 e yakın	12	270,00	42.000.000,00	155.555,56	155.555,56

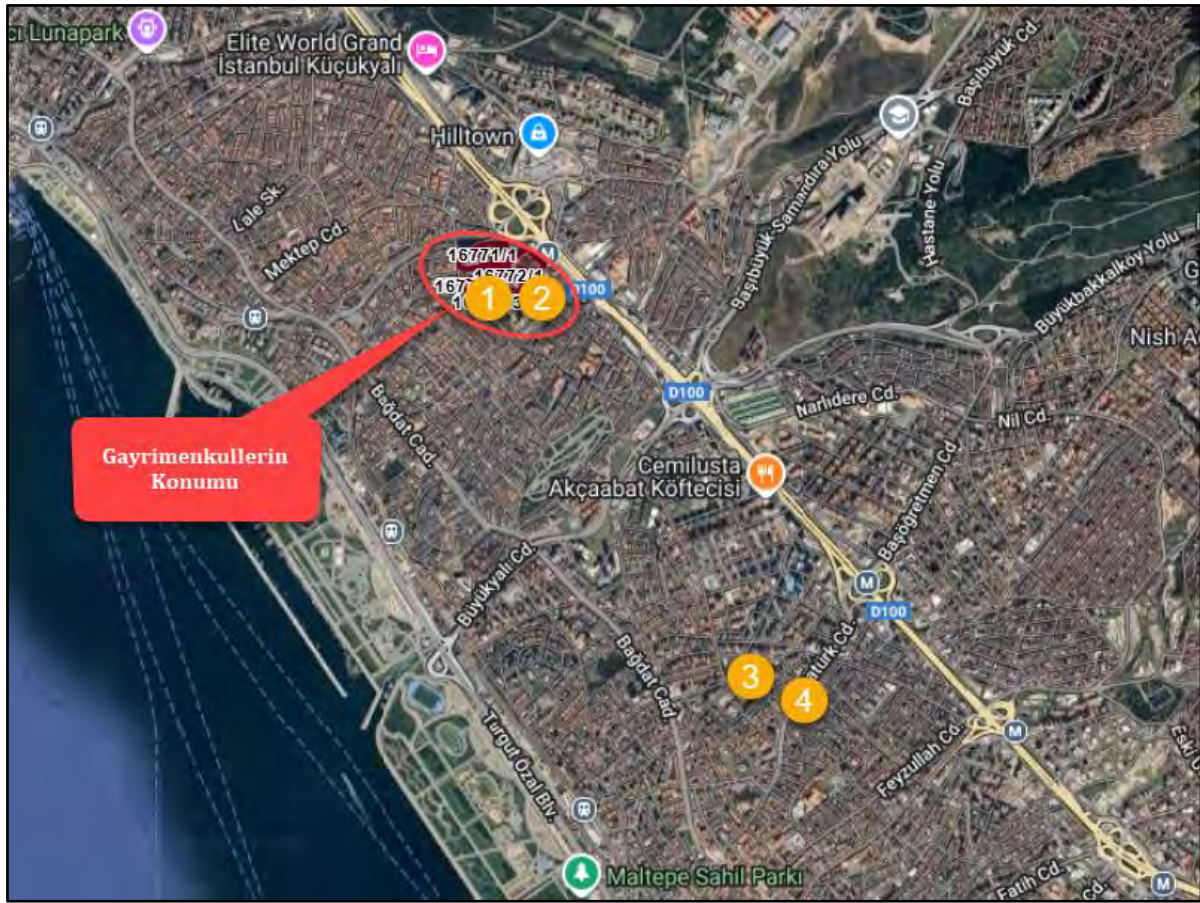
Emsal Analizi

Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, büyüklük, konum, yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Değer, ₺/m ²	224.305,56	173.333,33	117.977,53	155.555,56
Pazarlık Payı	15,00%	20,00%	10,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	190.659,72	138.666,67	106.179,78	132.222,22
Konum	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Proje Büyüklüğü	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Reklam Kabiliyeti	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Yaş	0	0,00	11-15	14+
Düzeltilme	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Toplam Düzeltilme	0,00%	30,00%	35,00%	25,00%
Düzeltilme	0,00	41.600,00	37.162,92	33.055,56
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	190.659,72	180.266,67	143.342,70	165.277,78
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	169.886,72			

Emsal analizi sonucu ofis m² birim değeri **~170.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Proje	Alan, m ²	Satılık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Makro Gayrimenkul Nida Ömer Altun 0 (532) 063 06 63	Nidapark Küçükaly	41,00	14.800.000,00	360.975,61
2	Hüseyin Kılıç 0 (545) 193 43 43	Nidapark Küçükaly	200,00	72.000.000,00	360.000,00
3	Remax Enjoy Giray Atagün 0 (532) 762 60 21	Kışlalı Cd.	210,00	39.750.000,00	189.285,71
4	Asil Gayrimenkul Kenan Kaptan 0 (535) 899 01 49	Atatürk Cd.	80,00	19.900.000,00	248.750,00

Emsal Analizi

Değerleme çalışmasında bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, büyüklük, konum, yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Değer, ₺/m²	360.975,61	360.000,00	189.285,71	248.750,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²	324.878,05	324.000,00	170.357,14	223.875,00
Konum	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	30,00%	0,00%
Büyükölük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Proje Bünyesinde Reklam Kabiliyeti	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü
Düzeltilme	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%
Reklam Kabiliyeti	Benzer	Benzer	Çok Kötü	Çok Kötü
Düzeltilme	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%
Bina Yaşı	0,00	0,00	0,00	5-10
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Toplam Düzeltilme	0,00%	0,00%	90,00%	65,00%
Düzeltilme	0,00	0,00	153.321,43	145.518,75
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²	324.878,05	324.000,00	323.678,57	369.393,75
Ortalama Birim Değer, ₺/m²	335.487,59			

Emsal analizi sonucu dükkan m² birim değeri ~**335.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.7 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

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

➤ Arsa Değeri:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek m² birim değeri takdir edilmiştir. Takdir edilen toplam değer aşağıdaki tabloda, detaylı değer tablosu ise rapor eklerinde paylaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 16772 ada 2 ve 3 parsellerin DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) parselleri olmaları nedeni ile değer takdir edilmemiştir.

Arsa Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²) olarak hesap edilmiştir.

Ada/Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Toplam Değer, ₺
16671/1	17.368,83	10.757.361.850,00
16772/1	34.985,90	
16773/2	14.961,76	
Toplam	67.316,49	

➤ Yapı Değeri

Parsel üzerinde yer alan yapılar için 31.01.2025 tarih ve 32799 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 2/B yapı sınıfı birim maliyeti 10.200,00 ₺/m², 3/B yapı sınıfı birim maliyeti 18.200,00 ₺/m², 4/A yapı sınıfı birim maliyeti 21.500,00 ₺/m² ve 5/A yapı sınıfı birim maliyeti 34.400,00 ₺/m²'dir. Ancak mevcut piyasa koşulları ve değerlemesi yapılan projenin özellikleri gözetilerek yapı birim maliyetleri piyasada gerçekleşen maliyetlere göre güncellenmiştir. Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin %15 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi %76,22 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır.

Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (Tamamlanma Oranı %) olarak hesaplanmıştır.

Ada Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
16671/1	A1	23.787,12	5/A	48.160,00	1.145.587.699,20
	A2	18.999,21	5/A	48.160,00	915.001.953,60
	A3	17.702,89	5/A	48.160,00	852.571.182,40
	A4	41.840,87	5/A	48.160,00	2.015.056.299,20
	A5	36,00	2/B	14.280,00	514.080,00
	Kafeterya	50.028,88	3/B	25.480,00	1.274.735.862,40
16772/1	B01	22.384,90	5/A	48.160,00	1.078.056.784,00
	B02	17.883,40	5/A	48.160,00	861.264.544,00
	B03	15.199,06	5/A	48.160,00	731.986.729,60
	B04	13.313,59	5/A	48.160,00	641.182.494,40
	B05	26.139,05	5/A	48.160,00	1.258.856.648,00
	B06	55.545,21	4/A	30.100,00	1.671.910.821,00
	B07	1.234,53	4/A	30.100,00	37.159.353,00
	B08	3.307,60	4/A	30.100,00	99.558.760,00
	B09	66.286,41	5/A	48.160,00	3.192.353.505,60
	B10	59.602,28	5/A	48.160,00	2.870.445.804,80
	B11	60.267,71	5/A	48.160,00	2.902.492.913,60
	B12	8,16	2/B	14.280,00	116.524,80
	B13	8,16	2/B	14.280,00	116.524,80
	B14	9,60	2/B	14.280,00	137.088,00
	B15	9,60	2/B	14.280,00	137.088,00
16773/2	C1	19.330,86	5/A	48.160,00	930.974.217,60
	C2	27.263,19	5/A	48.160,00	1.312.995.230,40
	C3	43.263,18	5/A	48.160,00	2.083.554.748,80
	C4	48.302,12	4/A	30.100,00	1.453.893.812,00
	C5	1.226,95	4/A	30.100,00	36.931.195,00
	C6	8,16	2/B	14.280,00	116.524,80
	C7	8,16	2/B	14.280,00	116.524,80
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				15%	4.105.173.737,07
Toplam					31.472.998.650,87

- **Projenin Mevcut Durum Değeri:** Arsa Değeri + (Yapı Değeri x İnşaat Tamamlanma Oranı) + Proje Şerefiyesi (Arsa+Yapı Değeri Toplamının %15'i) olarak hesaplanmıştır.

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri, ₺	10.757.361.850,00
Yapının Tamamlanma Oranı	76,22%
Yapının Mevcut Durum Değeri, ₺	23.988.719.571,69
Proje Şerefiyesi	5.211.912.213,25
Toplam Değer, ₺	39.957.993.634,95
Emlak Konut A.Ş. Payı	42,00%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	16.782.357.326,68

- **Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri:** Arsa Değeri + Yapı Değeri + Proje Şerefiyesi (Arsa+Yapı Değeri Toplamının %15'i) olarak hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri, ₺	10.757.361.850,00
Yapı Değeri, ₺	31.472.998.650,87
Proje Şerefiyesi	6.334.554.075,13
Toplam Değer, ₺	48.564.914.576,00
Emlak Konut A.Ş. Payı	42,00%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	20.397.264.121,92

6.8 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Rapora konu projede satılabilir alanlar tarafımıza iletilen çarşaf listeden temin edilmiştir. Buna göre satılabilir alan ve toplam inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibidir

Alan Bilgileri, m ²	
Parsel Yüzölçümü, m ²	67.316,49
Satılabilir Konut Alanı, m ²	192.564,31
Satılabilir Ofis Alanı, m ²	102.928,11
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	19.442,62
Toplam Satılabilir Alan, m²	212.006,93
Toplam İnşaat Alanı, m²	632.996,85

İnşaat Projeksiyonu

Yıllar	31.12.2025	31.12.2026
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	80%	20%
Tamamlanan İnşaat Alanı, m ²	506.397,48	126.599,37
Yıllara Göre Birim Maliyet, ₺/m ²	49.750,00	59.700,00
Yıllara Göre Maliyet, ₺	25.193.274.630,00	7.557.982.389,00

Satış Projeksiyonu

Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Konut Satış Hızı, %	100,00%	0,00%	0,00%
Satılan Konut Alanı, m ²	192.564,31	0,00	0,00
Ofis Satış Hızı, %	95,00%	5,00%	0,00%
Satılan Ofis Alanı, m ²	97.781,70	5.146,41	0,00
Dükkan Satış Hızı, %	90,00%	10,00%	0,00%
Satılan Dükkan Alanı, m ²	17.498,36	1.944,26	0,00

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 145.000,00 ₺/m², ofisler için ortalama satış birim değerleri 170.000,00 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 335.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 30,00 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası'nın uzun dönemli (01.12.2027 vadeli) devlet tahvili baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	30,00%
Kupon Faiz Oranı	10,65%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı	21,30%
Piyasa Risk Primi	8,70%

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	51.932.881.350,00
Emlak Konut A.Ş. Payı, %	42,00%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺	21.811.810.167,00

Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı **21.811.810.167,00 ₺** hesaplanmıştır.

6.9 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Kat mülkiyeti kurulu olan 16772 ada 2 parsel ve 16773 ada 2 parseller üzerinde yer alan 732 adet bağımsız bölüm için pazar yaklaşımı doğrultusunda bağımsız bölüm değerlemesi yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu taşınmazların konumu, büyüklüğü, ticari potansiyelleri göz önünde bulundurularak 732 adet bağımsız bölümün KDV hariç toplam pazar değeri **22.074.517.124,53 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiş olup ayrı ayrı değer listesi rapor eklerinde sunulmuştur.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında söz konusu proje inşaatının devam ediyor olması nedeni ile projenin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsanın değer tespitinde, bölgede yapılan emsal araştırmalarında yeterli sayı ve nitelikte benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacı ile Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu yaklaşım çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Maliyet ve Gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan değerlerin birbiri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Sonuç olarak söz konusu taşınmazın mevcut durum değerinde Maliyet Yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değeri için ise projenin hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı kabul edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Değer	Maliyet Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	39.957.993.634,95	-
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	16.782.357.326,68	-
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	48.564.914.576,00	51.932.881.350,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	20.397.264.121,92	21.811.810.167,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel üzerinde yer alan yapılara yönelik iskan belgesi alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. 16772 ada 2 parsel ile 16772 ada 3 parseller üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla proje inşaatı devam etmektedir.

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

16772 ada 1 parsel ve 16773 ada 2 parseller üzerinde yer alan blokların tamamında inşaat tamamlanmış olup Kat Mülkiyeti kurulmuştur.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi: (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.4 İmar Durum Bilgileri, 5.5 Yasal İzin ve Belgeler, 5.6 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri, 5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, 7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde” belirtilen hususlar birlikte değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Proje ve Bağımsız Bölüm**” olarak bulunmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınca; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2, 3 parsel ile 16773 ada 2 parseller üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

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

Sonuç itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bağımsız bölüm ve proje**" olarak bulunmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1, 2 3 parsel ile 16773 ada 2 parseller üzerinde yer alan Nidapark Küçükyalı Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje bünyesinde yer alan 732 adet bağımsız bölümün toplam güncel piyasa değeri aşağıdaki tabloda, detaylı değer listesi ise rapor eklerinde sunulmuştur.

Özet Değer	KDV Hariç Değer, ₺
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	39.957.993.634,95
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	16.782.357.326,68
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	51.932.881.350,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri, ₺	21.811.810.167,00
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri, ₺	22.074.517.124,53

Esra DERE
İşletme
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

Gözde GEYİK VARLI
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407527

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisi
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
Lisans No: 400446