



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkule Dayalı Hak Değerleme Raporu

Özel 2022 - 922

Ağustos ,2022 (Değerleme tarihi 30.06.2022)



Talep Sahibi	ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.08.2022 (Değerleme tarihi 30.06.2022)
Rapor Numarası	Özel 2022-922
Raporun Konusu	Gayrimenkule Dayalı Hak Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ile ilgili sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti

➤ İş bu rapor, Altmış Altı (66) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	38
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	38
6.5	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.....	39
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
6.7	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	39
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
7.	SONUÇ	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	40
7.2	Nihai Değer Takdiri	40
8.	UYGUNLUK BEYANI	41
9.	RAPOR EKLERİ	41

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A. Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-922 / 02.08.2022 (Değerleme tarihi 30.06.2022)
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine aşağıda belirtilen gayrimenkullere dayalı olarak sözleşmeden kaynaklanan hakların değerinin tespitine yönelik olarak SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 131 ada 4 parsel, 218 ada 1 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parsel, 218 ada 1 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu 131 ada 4 parseli üzerinde komşu parsel tecavüzlü 1 adet yapı bulunmaktadır. 218 ada 1 parsel üzerinde eski 2-3 katlı betonarme yapılar bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parseller, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, konut alanında kalmakta olup, Emsal:1.10 Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Hali hazırda inşaat yapılması için herhangi bir kısıtlılık durumu olmadığı öğrenilmiştir.
<u>Halihazır KDV Hariç Arsa Değeri</u>	TOPLAM : 800.000.000,00 TL (Sekiz Yüz Milyon Türk Lirası)
<u>Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Değeri</u>	Projenin tamamının tamamlanması durumundaki bugünkü değeri 2.060.966.389,00 TL Orka Yapı ve Taahhüt A.Ş. Hakkı Bugünkü Değeri : 929.705.919,60 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 29.07.2022 itibarıyla başlanmış 30.07.2022 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.08.2022 tarihinde Özel 2022-922 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır. Taşınmazın değeri 30.06.2022 tarihi esas alınarak takdir edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ve söz konusu gayrimenkuller ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.07.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 12.04.2022 tarih Özel 2022-343 rapor numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Orka Yapı Tahhüt ve Ticaret A.Ş

Şirket Adresi : LEVENT MAHALLESİ CÖMERT SK. YAPIKREDİ PLAZA Sit. B BLOK Apt. NO: 1 B/20 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

Şirket Amacı : Orka Yapı, 2014 yılında kurulmuş olup, faaliyet alanı ikamet amaçlı binaların inşaatıdır.

Telefon : -

E-Posta : -

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parselde bulunan “Arsa” vasıflı gayrimenkuller ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespit edilmesi olup, müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

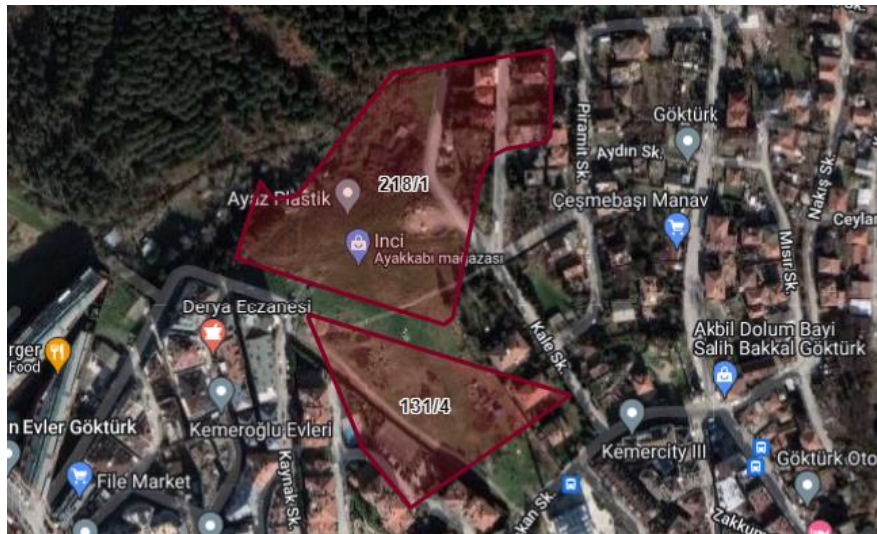
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkuller; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada, 4 nolu parsel ve 218 ada 1 parselde bulunmaktadır. Değerleme konusu parseller yanyana olup yaklaşık olarak Kemerburgaz Yolu (D-20)'na 850m, , İstanbul Havalimanı'na 15 km ve Eyüpsultan Belediyesi'ne 20 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşmak için; Kemerburgaz (D-20) Yolu üzerinde İstanbul Havalimanına doğru ilerlerken Kirazlı Yolu Sokağına doğru sağa dönülüp İstanbul Caddesine doğru ilerlenir, İstanbul Caddesinde sola dönülerek yaklaşık 900 m sonra sağ tarafta yer alan Çalışkan Sokağına girilir. Değerleme konusu taşınmazlar Çalışkan Sokak üzerinde yaklaşık 250 m sonra sol kolda yer almaktadır. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede, boş arsa, ticari yapılar, konut projeleri bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alışveriş mekânları da bulunmaktadır.



Koordinatlar:

131 Ada 4 Parsel: Enlem: 41.1864 – Boylam: 28.8835

218 ada 1 Parsel Enlem: 41.1878 - Boylam: 28.8832

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 134/3315
ADA - PARSEL	: 131/4
YÜZÖLÇÜM	: 10.144,84
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 99146139
MALİK - HİSSE	: : SUAT BALLYEDİ (18291/1014484)(182.91m2) : FUAT BALLYEDİ (18291/1014484)(182.91m2) : MURAT BALLYEDİ (38408/1014484)(384.08m2) : NİHAT BALLYEDİ (38408/1014484)(384.08m2) : MURAT BALLYEDİ (9145/507242)(182.90m2) : NİHAT BALLYEDİ (18291/1014484)(182.91m2) : FUAT BALLYEDİ (38408/1014484)(384.08m2) : NEVİN BALLYEDİ (18900/253 621)(756m2) : BİNNAZ SÜNNETÇİ(75595/101 4484)(755.95m2) : SUAT BALLYEDİ (38408/1014484)(384.08m2) : AYSEL TETİK(204845/10 14484)(2048.45m2) : ERDİNÇ KORKMAZ(204845/10 14484)(2048.45m2) : YAHYA SÜNNETÇİ(15619/101 4484)(156.19m2) : LEYLA BUDAK(15619/101 4484)(156.19m2) : AYŞE SÜNNETÇİ(4024/253621)(160.96m2) : YAKUP SÜNNETÇİ : - (15619/1014484)(156.19m2) : SERVET SÜNNETÇİ(5791/507242)(115.82m2) : MEHMET SÜNNETÇİ (4783/507242)(95.66m2) : İMRAN SÜNNETÇİ (5361/1014484)(53.61m2) : MUSTAFA SÜNNETÇİ (5361/1014484)(53.61m2) : FATİH SÜNNETÇİ (219/44108)(50.37m2) : İBRAHİM SÜNNETÇİ (219/44108)(50.37m2) : SULTAN AKKOYUNLU(219/44108)(50.37m2) : BEHİYE SİNANOĞLU (219/44108)(50.37m2) : ALİYE PARLAK(6301/1014 484)(63.01m2) : NURCİHAN SÜNNETÇİ(6301/1014 484)(63.01m2) : MURAT SÜNNETÇİ(24155/101 4484)(241.55m2) : HİLAL AKYAZICI (3403/1014 484)(34.03m2) : SALİH SÜNNETÇİ (1773/1014 484)(17.73m2) : SAFİYE SÜNNETÇİ(1553/2536 21)(62.12m2) : OSMAN SÜNNETÇİ(21763/101 4484)(217.63m2) : YASEMİN ÇOLAKER(6213/1014484)(62.13m2) : SALİH SÜNNETÇİ(20795/101 4484)(207.95m2) : RAHİME ÜNSAL(3729/253621)(149.16m2)
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVİMİYE	:İmar (T: 19-03-2018 Y: 5953) :İntikal (T:04-10-2019 Y:22409) :Satış(T:31-12-2021 Y:40671)

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 34 – 3330
ADA - PARSEL	: 218 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 20131.50 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 99146154
MALİK - HİSSE	: RAPOR EKİNDE VERİLMİŞTİR.
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVİMİYE	:İmar (T: 19-03-2018 Y: 5953) :İntikal (T:04-10-2019 Y:22409) :Satış(T:31-12-2021 Y:40671)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Takbis belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda bulunan kayıtlar yer almaktadır.

-131 ada 4 Parsel

Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (01.06.2022 – 18484) (Parsel üzerinde komşu parselde tecavüzlü 1 adet yapı için konulmuş olup yasal süre dolana kadar yapıların yıkımına başlanacağı öğrenilmiştir. Yapıların ekonomik ömrü olmadığı için riskli yapı beyanı konulmuş olup değere etkisi bulunmamaktadır.)

Şerh : Tamamında toplam yapılacak inşaat alanında bağımsız bölümlerin %75 oranında yüklenici firma ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (10.12.2021-37451) (Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje ile ilgili olarak maliklere yapılan kat karşılığı sözleşmesidir. Taşınmazın değerine doğrudan etki eden bir şerh değildir.

İrtifak : Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde (a) ile gösterilen 2315,74 m2 lik kısımda 100 yıllık süre ile bu parsel lehine Artell Yatırım İnşaat Ticaret Anonim Şirketi lehine irtifak hakkı vardır.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (31.08.2021-24115) (Toplam 10.144,84 m2 olan parselin 2.315,74 m2’lik kısmı üçüncü kişi lehine irtifak hakkında konu olup, parselin kalan bölümünde proje geliştirilmesine engel bir durum değildir. İrtifak hakkına konu olan alana isabet eden inşaat hakkı arsanın kalan kısmında kullanılabildiğinden, toplam emsale esas alanı azaltan bir durum söz konusu değildir. Bu nedenle taşınmazın değerini etkileyen bir şerh değildir.)

-218 ada 1 Parsel :

Beyan : 6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR.(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme) (Taşınmaz özel mülkiyete geçmiş olduğunu belirten beyan olup devrini ve değerini etkilememektedir.)

Şerh: Muhtelif hisseler üzerinde; TEDAŞ Boğaziçi Bölge Müdürlüğü'nün 22/08/2019 tarih 31978608-752.02 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh. (06.06.2019-19597) (218 -1 parsel üzerinde bulunan Enerji Nakil Hatlarının (ENH) tehlike arz etmemesi için yer altına nakledilmesi işlemi nedeniyle TEDAŞ tarafından konulmuş bir şerh olup, nakil işleminin büyük kısmı tamamlanmıştır. Taşınmazın devrini/tasarrufunu etkileyen bir takyidat değildir. Nakil işlemi tamamlandığında şerh kaldırılabilir.)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerlemeye konu 131 ada 4 parsel numaralı taşınmazın bir kısım hissesinin 31-12-2021 tarihinde satış işlemi gerçekleşmiş olup imar durumunda belirtilen sürede herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerlemeye konu 218 ada 1 parsel numaralı Konu taşınmazın alım satım işlemlerinde ve imar durumunda belirtilen sürede herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 131 ada, 4 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, konut alanında kalmakta olup, Emsal:1.10 Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Söz konusu 218 ada 1 parsel 23.11.2016 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında, konut alanında kalmakta olup, Hmax: 5 kat, Kaks:1,10, ayırık nizam yapılaşma koşullarına haizdir. Parselin terki yoktur.

3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Eyüpsultan Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Kök parsellerin sahipleri ile ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. arasında imzalanmış beş adet sözleşme bulunmaktadır:

1. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50892 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
2. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50893 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
3. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50894 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
4. Beyoğlu 6. Noterliği'nce 28.09.2021 tarih ve 13848 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
5. Beyoğlu 6. Noterliği'nce 10.01.2022 tarih ve 00375 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,

Bahse konu sözleşmelerin 1.sayfaları rapor ekine eklenmiştir. Sözleşmeler çok fazla sayfaya sahip olduğundan tamamı rapora eklenememiştir. Firma arşivinde yer almakta olup istenildiği takdirde tamamı paylaşılabilecektir.

Anılan sözleşmeler ile ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. değerleme konusu iki adet parsel üzerinde arsa payı karşılığı inşaat yapma hakkına sahiptir. Sözleşmeler uyarınca değerleme konusu parseller üzerinde ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. tarafından inşa edilecek yapıların %57'si ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.'ye ait olacak, kalan %43'ü ise arsa sahiplerine verilecektir.

İş bu rapor ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.'nin anılan sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu parseller için ilgili belediyede yapılan araştırmada herhangi bir yasal evraka rastlanılmamıştır. Parseller üzerinde yer alan yapılar kaçak durumdadır.

Rapora konu taşınmazlardan 131 ada 4 parsel üzerinde bir adet komşu parsel tecavüzlü yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı için 01.06.2022 tarihinde riskli yapı olduğunu belirtir beyan tapu siciline işlenmiştir. Söz konusu yapılar ekonomik ömrünü tamamladığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapora konu taşınmazlardan 218 ada 1 parsel üzerinde 5 adet yapı bulunmakta olup, Eyüpsultan Belediyesinde yapılan araştırmalarda söz konusu yapılar dair herhangi bir resmi evraka ulaşılmamıştır. Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. 30.05.2022 tarihli yazısında kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmekte olduğu 218 ada 1 parsel ve 131 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapılardan herhangi bir gelir elde etmediğini ve söz konusu yapıların yıkılacağını beyan etmiştir. Anılan beyanın bir örneği rapor ekinde sunulmuştur.

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

Rapora konu parsellerden 218 ada 1 parsel üzerinde çok eski yapılar bulunmakta olup yapı denetim kanunu öncesinde yapılması sebebiyle herhangi bir yapı denetim kuruluşu yoktur. 131 ada 4 parsel üzerinde yer alan tecavüzlü yapıya ait herhangi bir yapı denetim firması da bulunmamakta olup yapılar kaçak inşa edilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmazlar için geliştirilmiş proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece- gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

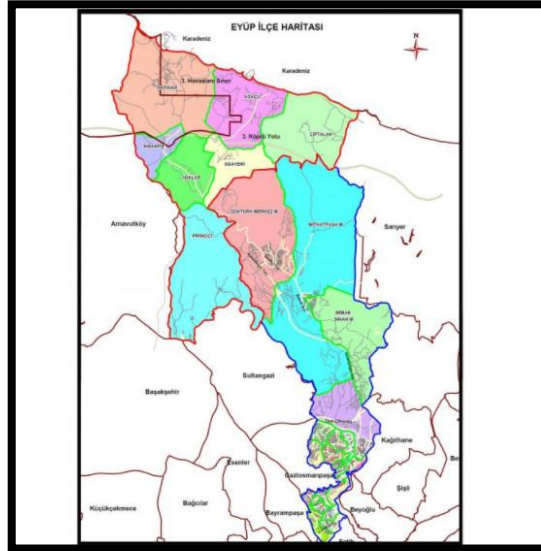
Eyüpsultan İlçesi Hakkında

Eyüpsultan, İstanbul'un bir ilçesidir. 1936 yılında Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır.

21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kâğıthane Belediyesi, güneybatısında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi, güneyinde Zeytinburnu Belediyesi ve Fatih Belediyesi, batısında Arnavutköy Belediyesi ve Sultangazi Belediyesi, güneybatısında Başakşehir Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur.

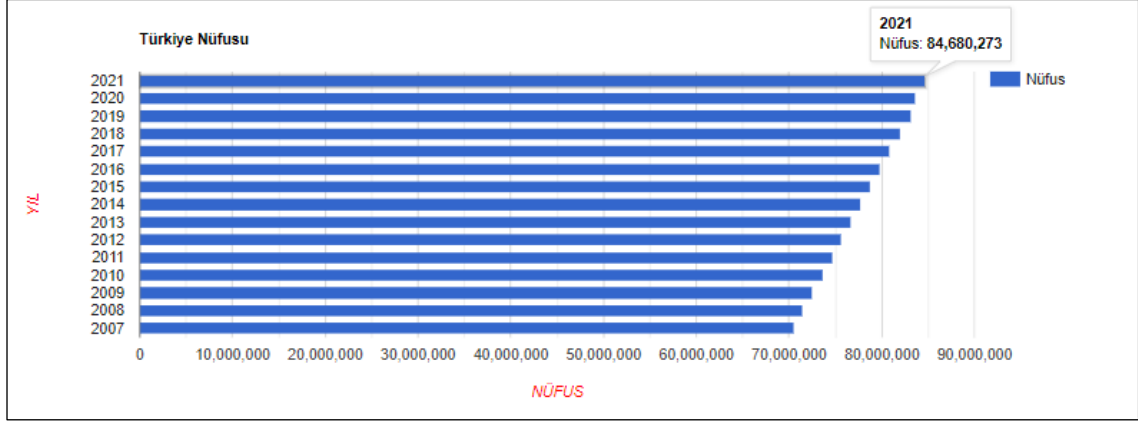
İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



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

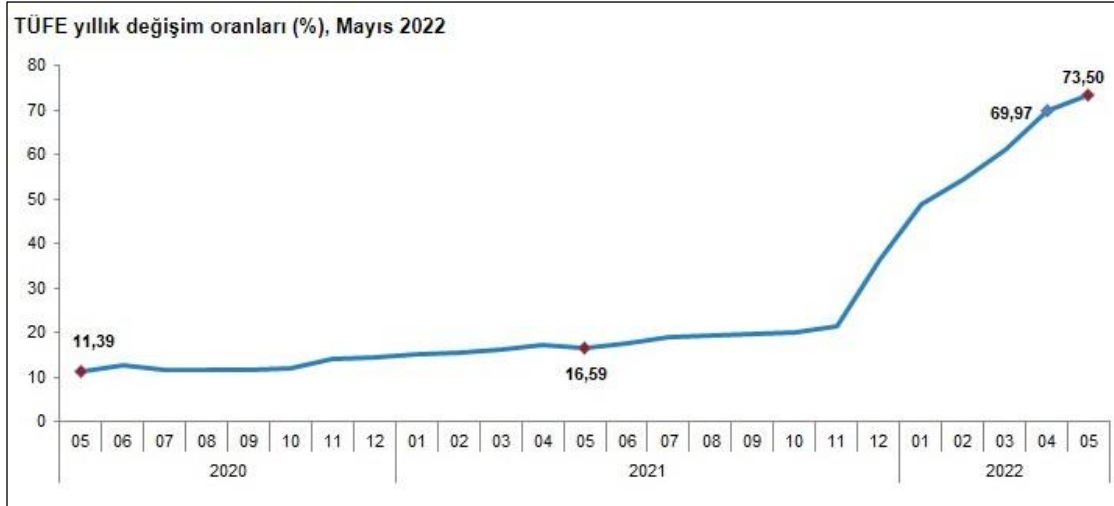
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

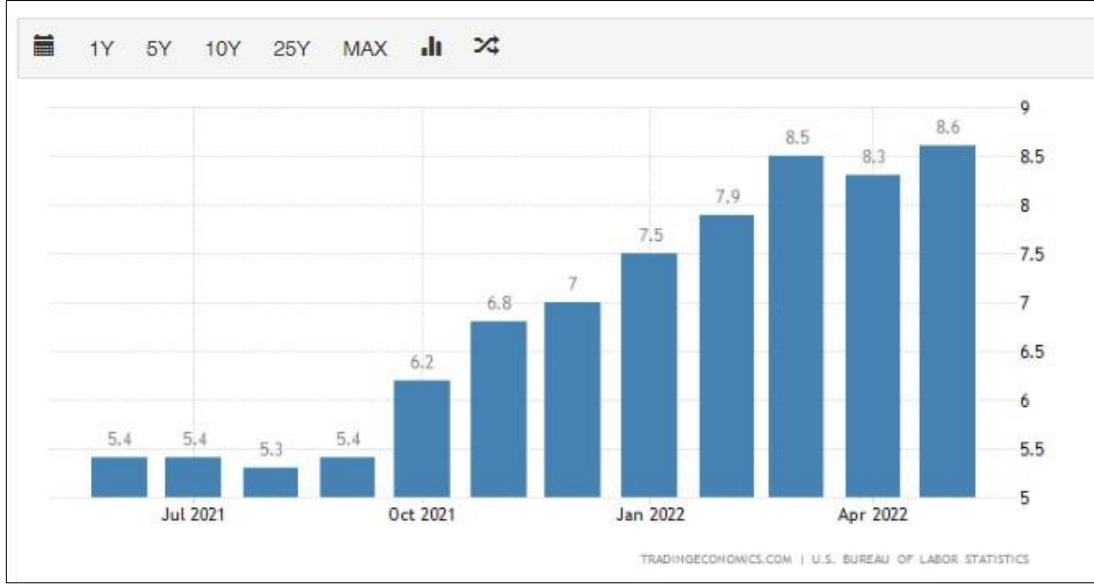


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

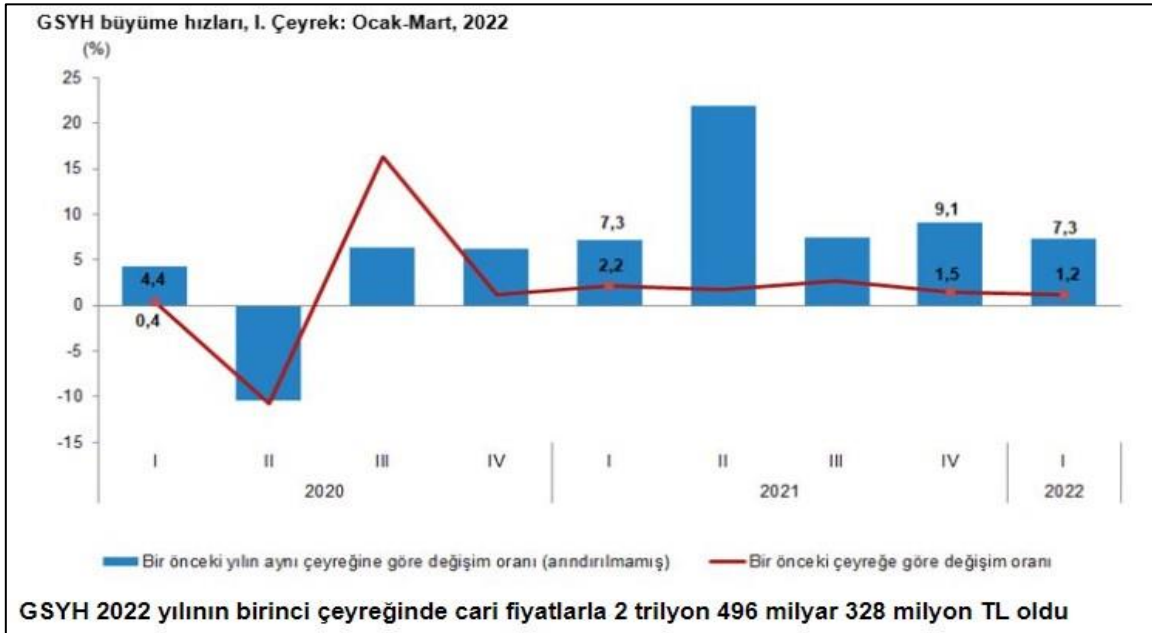


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



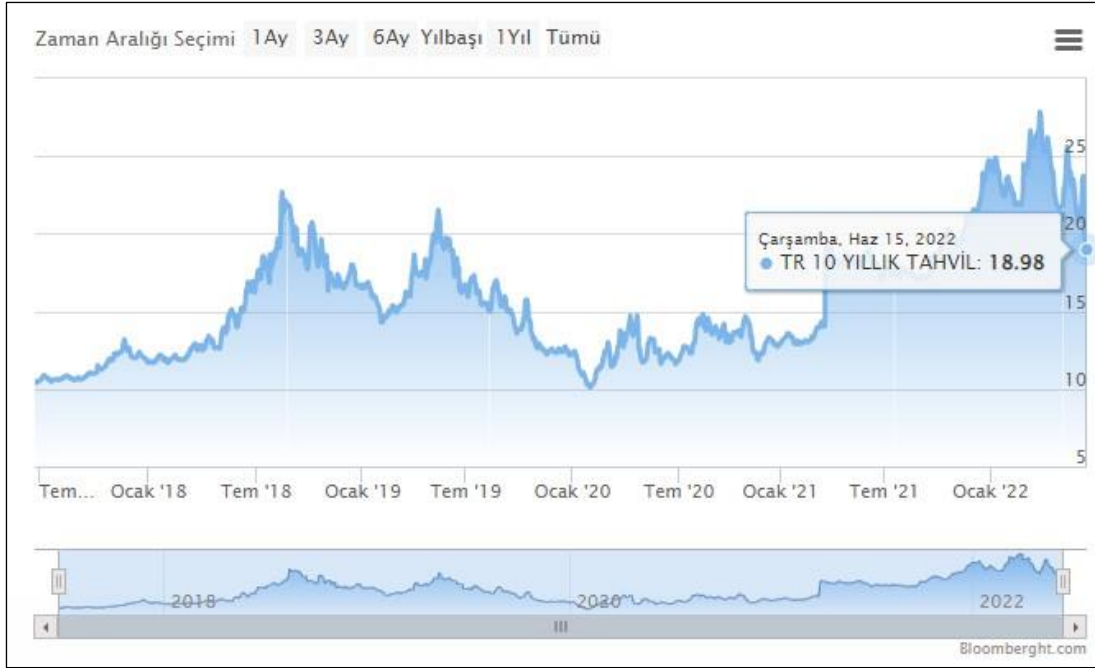
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Mayıs ayı itibariyle %8,6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

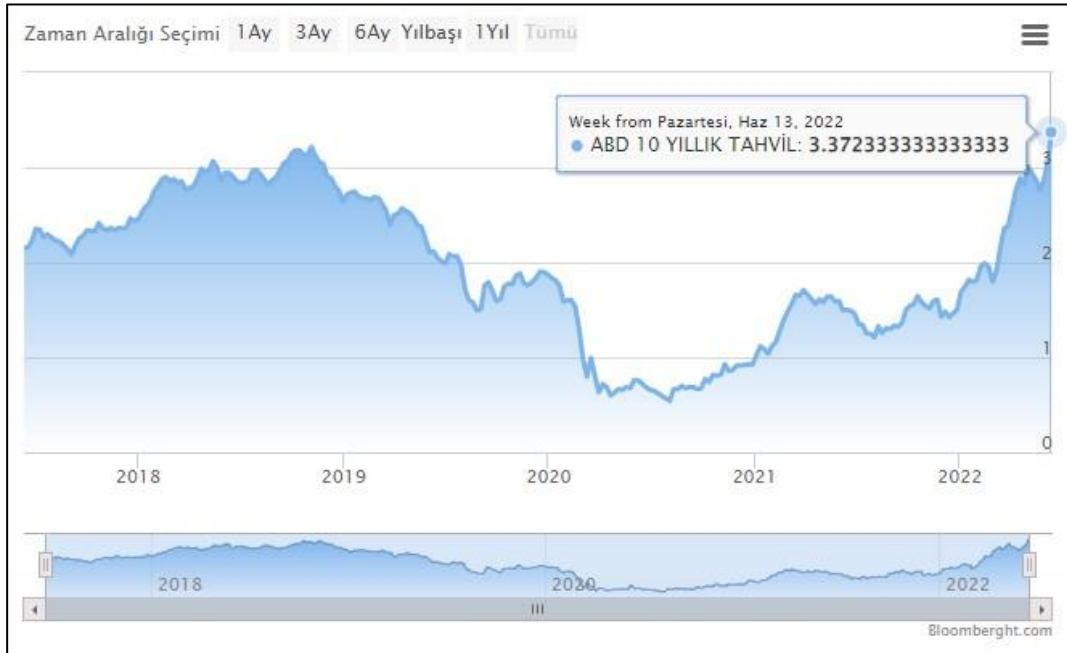


GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı. (TÜİK)

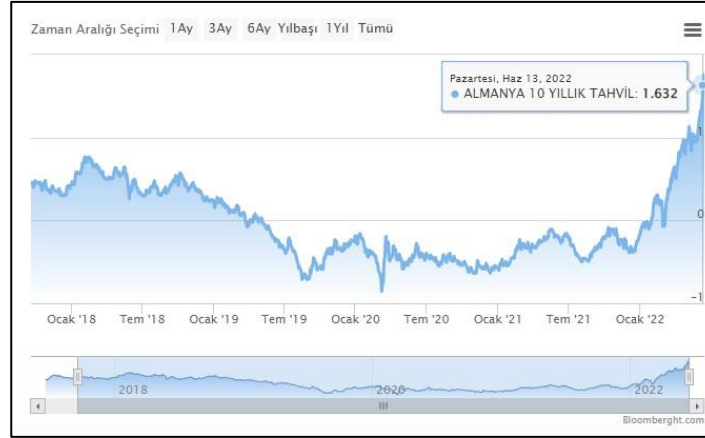
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2022 itibariyle ortalama %18,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

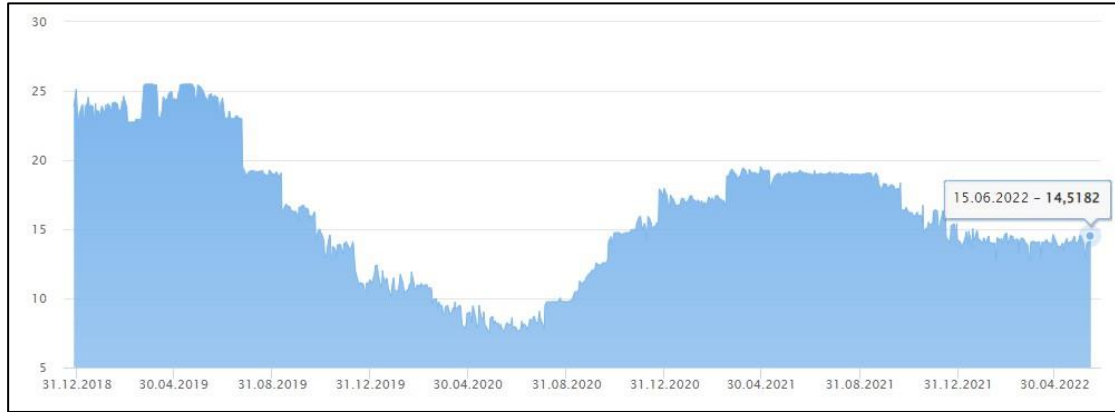


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle düşüşe geçmiştir. 2021 yılından itibaren ise artış eğiliminde olup Haziran 2022 itibariyle ortalama %3,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

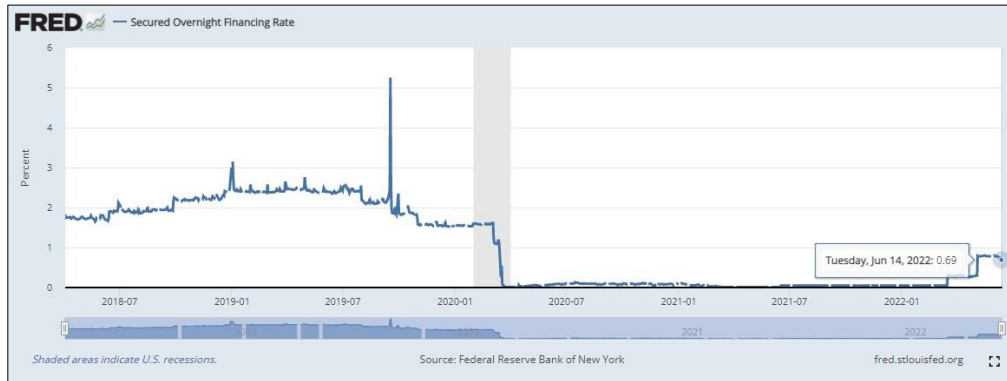


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 Ocak ayından sonra 0 üzerine çıkmıştır. Bu süre zarfından sonra artış eğiliminde olup Haziran 2022 itibariyle ortalama % 1,6 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

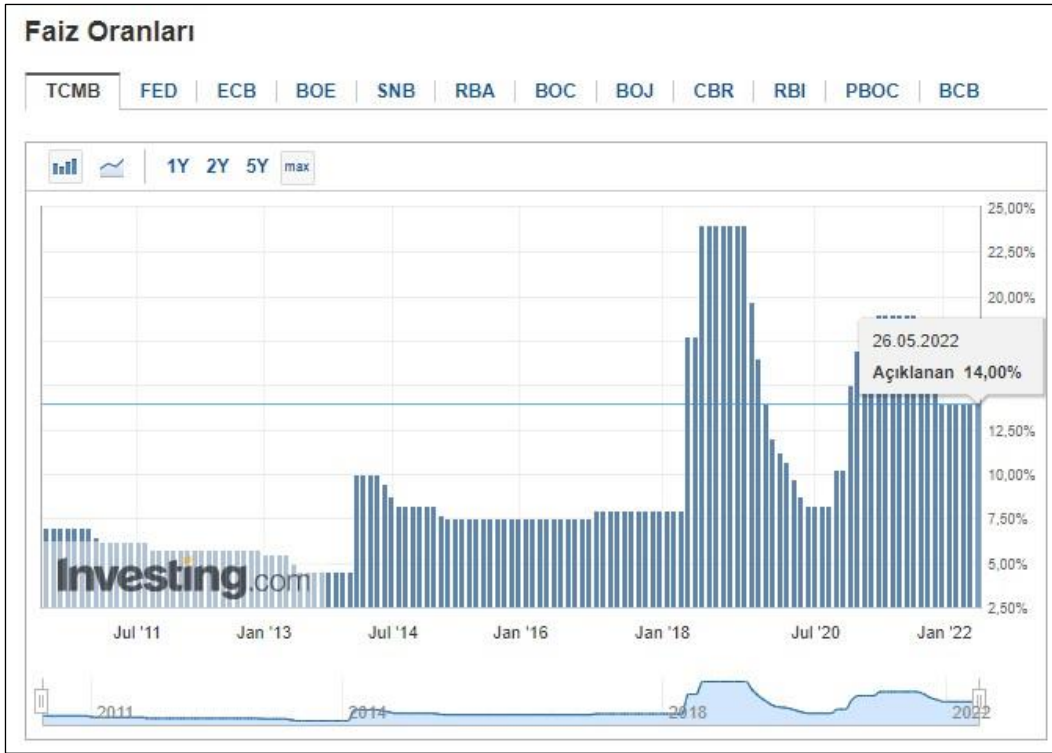


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibariyle düşüşe geçmiştir. Haziran ayı itibariyle %14-15 aralığında seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibariyle 0,5% altına düşse de Mart 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretilmektedir. Haziran ayı itibariyle %0,69 seviyesindedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 14,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %14,00 dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretilmiştir. Haziran 2022 itibariyle 1,75% seviyelerindedir.

Δ Risksiz Getiri Oranları

RİSKSİZ GETİRİ ORANLARI										
Moody's			S&P			Fitch			(1/1/22)	
by Ergun UNUTMAZ			Açıklama		Güncelleme	Hisse Senedi Risk Primi	Ülke Riski	Temerrüt Farkı	Risksiz Getiri Oranı	
Almanya ABD	(GER)	(USA)						% 0,00	% 0,85	
	Aaa	AAA	AAA	En yüksek kalite				% 0,00	% 2,83	
Türkiye	(TUR)									
	B+				13 Ara 2021			% 3,83	% 20,35	
					12 Şub 2022			% 3,83	% 20,35	
B2		B+	Oldukça spekülâtif	14 Eyl 2020				% 4,68	% 19,50	
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (TUR):			% 24,180		14 Nis 2022	% 9,68	% 5,44			
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (GER):			% 0,849		14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00			
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (USA):			% 2,828		14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00			
Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.										
10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri ise World Government Bonds üzerinden çekilmiştir.										

Nisan ayı itibarıyla yapılan araştırmada risksiz getiri oranları belirlenmiştir. Hisse senedi risk primleri oranları getiri oranı olarak kabul edilebilirken, Türkiye'nin ülke riski, yatırımcının güveninin azalması gibi durumlar dikkate alınarak %5-6 seviyelerinin üzerindedir. (ergununutmaz.com)

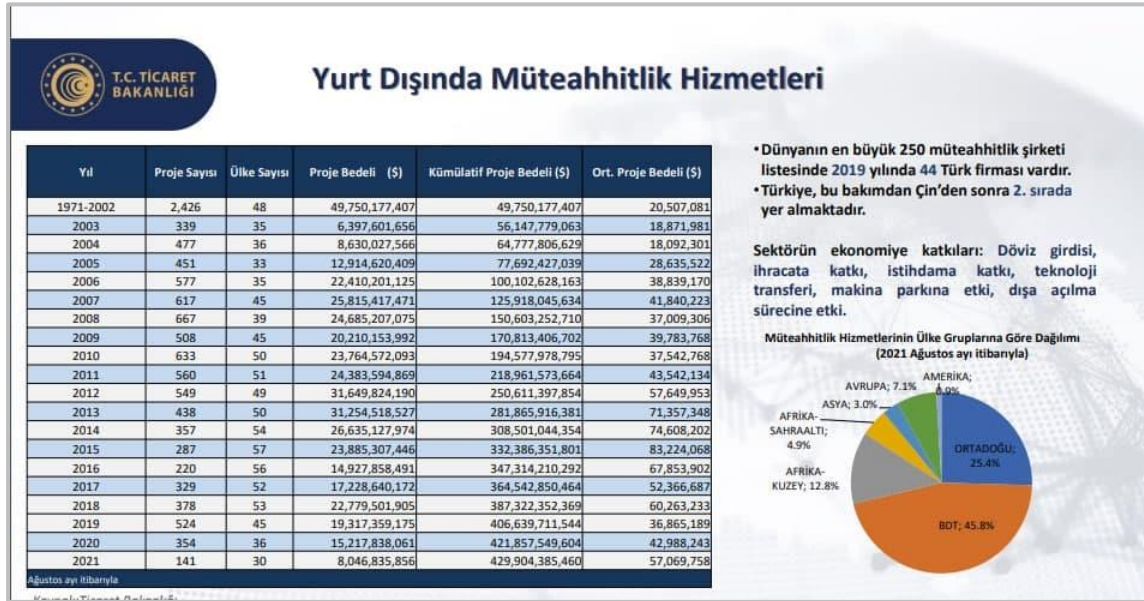
Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin kredi ödeyebilme durumunu gösteren ve risk primi olarak adlandırılan "5 yıllık CDS göstergesi" 800 baz puanı aşarak 2008 yılı sonrası en yüksek seviyeye çıktı.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

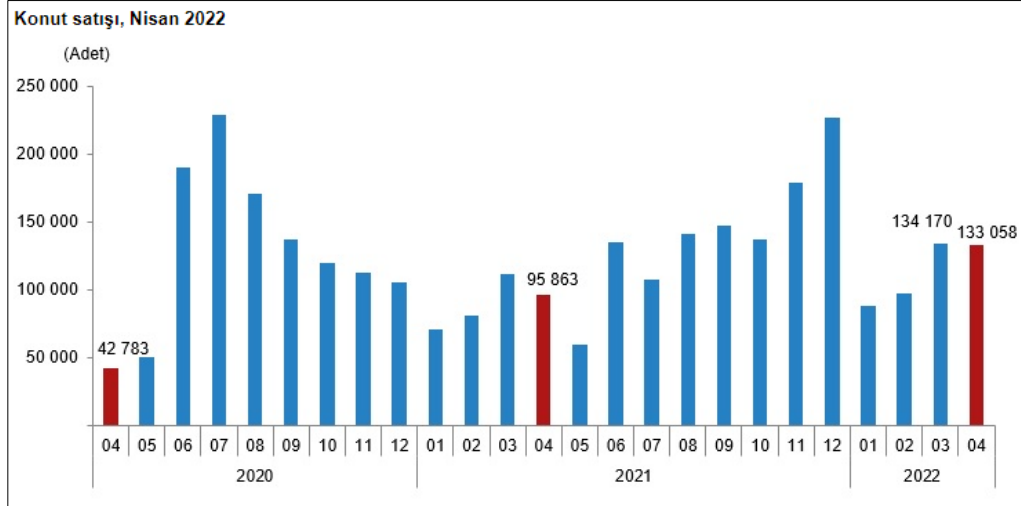


Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiyeye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

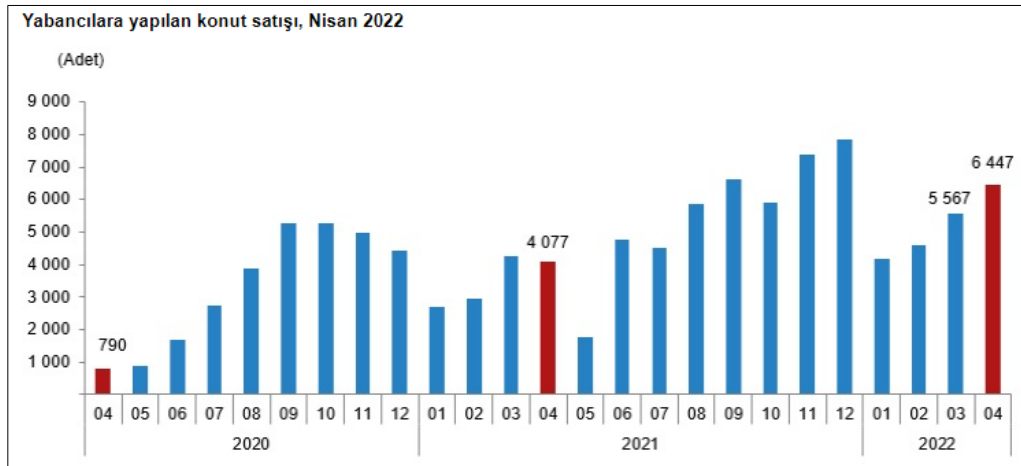
Türkiye genelinde konut satışları 2022 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,8 artarak 133 bin 58 oldu. Konut satışlarında İstanbul, 26 bin 330 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 12 bin 195 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 8 bin 459 konut satışı ve %6,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 25’er konut ile Ardahan ve Hakkari, 47 konut ile Bayburt oldu.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %82,9 artış göstererek 32 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,1 artışla 100 bin 372 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların, 7 bin 239'u; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 724'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 artarak 101 bin 28 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,9 artışla 352 bin 749 oldu.

Konut satış sayısı, Nisan 2022						
	Nisan			Ocak - Nisan		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	133 058	95 863	38,8	453 121	358 913	26,2
İpotekli satış	32 030	17 514	82,9	100 372	64 730	55,1
Diğer satış	101 028	78 349	28,9	352 749	294 183	19,9
Satış durumuna göre toplam satış	133 058	95 863	38,8	453 121	358 913	26,2
İlk el satış	36 421	29 212	24,7	130 858	109 582	19,4
İkinci el satış	96 637	66 651	45,0	322 263	249 331	29,3

Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,1 artarak 6 bin 447 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,8 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 564 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 970 konut satışı ile Antalya, 333 konut satışı ile Ankara izledi.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **131 ada 4 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 10.144,84 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak üçgene forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Taşınmaz kuzey cepheden İmar yoluna, diğer cephelerden ise komşu parsellere cephelidir. Hali hazırda arsa vasıflıdır.

Değerlemeye konu **218 ada 1 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 20.131,50 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 5 adet yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz güney cepheden Lalezar Sokak'a, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerleme konusu parseller üzerinde kaçak yapılar bulunmaktadır. 131 ada 4 parsel üzerindeki yapı riskli yapı olarak tapu siciline şerh edilmiştir. Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. 30.05.2022 tarihli yazısında kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmekte olduğu 218 ada 1 parsel ve 131 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapılardan herhangi bir gelir elde etmediğini ve söz konusu yapıların yıkılacağını beyan etmiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsatı alınmış yapı bulunmamaktadır.

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

218 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılar ikamet amaçlı kullanılmakta olup, yapılar oldukça eskidir. Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. 30.05.2022 tarihli yazısında kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmekte olduğu 218 ada 1 parsel ve 131 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapılardan herhangi bir gelir elde etmediğini ve söz konusu yapıların yıkılacağını beyan etmiştir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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*:

(a) "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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değıştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değeri olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değeri tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değeri başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değeri tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “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.

(e) “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.

(f) “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.

(g) “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 değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değeri tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgisi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değeri 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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değeri 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 değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “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 *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *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.

Değerleme Yöntemleri

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:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) 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:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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

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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve konut alanı Emsal: 1,1 Hmax: 15.50 yapılaşma koşullarına sahip, 6.200 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 230.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 625 21 22

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 7.550 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 240.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 507 02 52

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve konut alanı, emsal 1,10, Hmax 15,50 yapılaşma koşullarına sahip, 4.500 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 140.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 546 461 23 53

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Emsal: 1,1 Hmax: 12.50 yapılaşma koşullarına sahip, 8.500 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 260.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma şartları ve manzara şerefiyesi olarak yüksek niteliktedir.

İlgilisi: 0 533 931 54 21

[Beyan] Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul satış, danışmanlık ve inşaat ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumu, imar durumu, yüzölçümü, manzarası ve sosyal donatılara olan mesafesi gibi durumlar göz önünde bulundurulduğu arsa birim değerinin 25.000 TL – 35.000 TL aralığında değer alacağı belirtilmiştir.

İlgisi: 0 542 625 21 22

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	6.200,00m ²		7.550,00m ²		4.500,00m ²		8.500,00m ²	
Satış fiyatı	230.000.000 TL		240.000.000 TL		140.000.000 TL		260.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	37.097 TL		31.788 TL		31.111 TL		30.588 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	29.677 TL		25.430 TL		24.889 TL		24.471 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>26.117TL/m²</u>							

[E:5 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 2+1 oturumlu, 130 m2 alanlı olduğu beyan edilen 110 m2 olduğu düşünülen daire pazarlıklı olarak 7.100.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (534) 431 66 60

[E:6 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 3+1 oturumlu, 180 m2 alanlı olduğu beyan edilen 140 m2 olduğu düşünülen daire pazarlıklı olarak 9.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (545) 786 94 72

[E:7 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 1+1 oturumlu, 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen 85 m2 olduğu düşünülen daire pazarlıklı olarak 5.250.000 TL bedelle satılıktır.

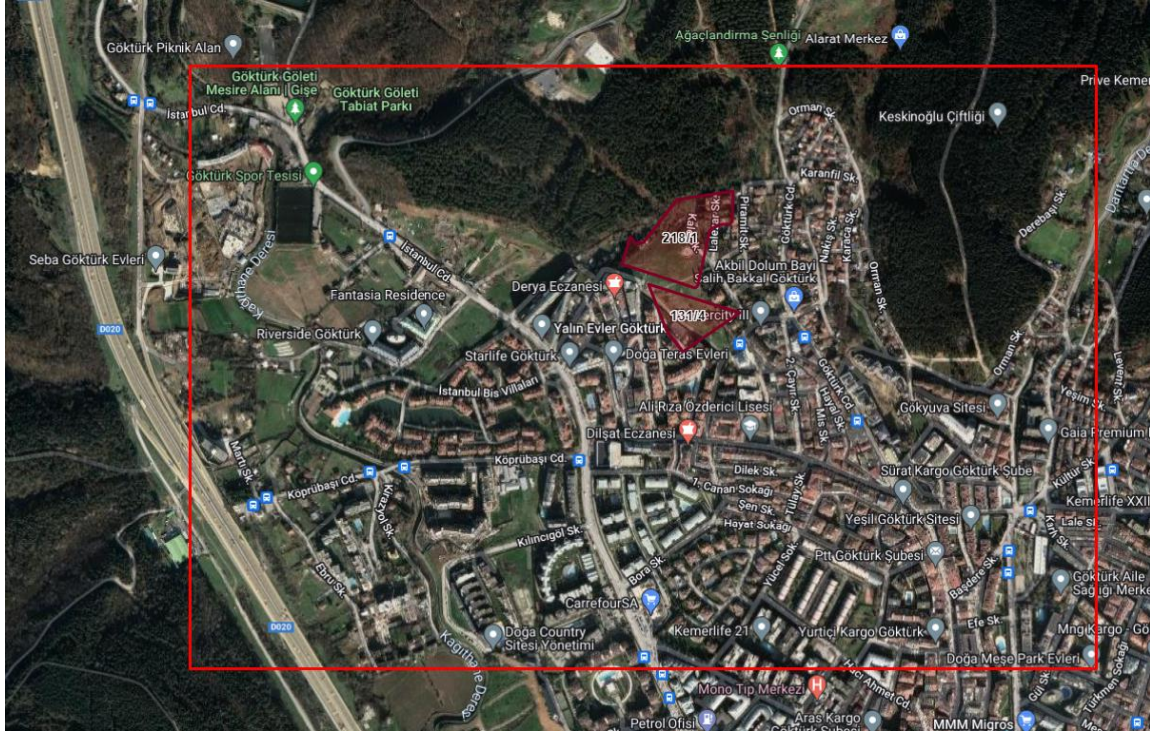
İlgilisi: 0 (539) 578 71 05

[E:8 Satılık Daire] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, ortak havuzlu ve sosyal tesisli, 2+1 oturumlu, 150 m2 alanlı olduğu beyan edilen 130 m2 olduğu düşünülen daire pazarlıklı olarak 8.100.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (530) 401 64 02

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DAİRE)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m ²)	110,00m ²		140,00m ²		85,00m ²		130,00m ²		
Satış fiyatı	7.100.000 TL		9.000.000 TL		5.250.000 TL		8.100.000 TL		
m ² birim fiyatı	64.545 TL		64.286 TL		61.765 TL		62.308 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı Yaşı şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	62.609 TL		62.357 TL		59.912 TL		60.438 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>61.329TL/m²</u>								

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Bölgede Yer Alan Projeler ve Satış Rakamları

--İzevler Sitesi





Rapora konu taşınmaza en yakın proje olup, 1.599M2 arazi içerisinde 2 adet bloktan oluşmaktadır. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 olmak üzere 5 farklı daire tipi mevcuttur.

Daireler yerden ısıtmalı, mutfakta 4'lü Franke ankastre setlidir. Sitede ortak yüzme havuzu, çok amaçlı spor alanı, kafeterya ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Sitedeki dairelerin fiyatları daire tipleri ve m2'lerine göre 3.500.000 TL ile 8.000.000 TL arasında değişmektedir. Proje tamamlanmıştır.

--Kemercity Evleri Sitesi



TAŞINMAZA GÖRE KONUMU



Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 2 km mesafedir. 3.800 m2 arazi içerisinde 46 adet daireden oluşmaktadır. Site içerisinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere toplam 4 tip daire mevcuttur.

Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, Yüzme havuzu ve sosyal tesis, Çocuk oyun alan, Basket sahası ve yürüyüş alanı, Tam kapasiteli jeneratör, Açık otopark, misafir otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki daire fiyatlar 4.250.000 TL – 9.000.000 TL aralığında satılmaktadır.

--Göktürk Prime Sitesi



Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

TAŞINMAZA GÖRE KONUMU



Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafedir. 2.324 m2 arsa içerisinde 2 adet bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 3 tip daire mevcuttur. Bu daireler 90 m2 ile 210 m2 aralığında değişmektedir.

Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki daire fiyatları 3.500.000 TL ile 8.000.000 TL arasında değişmektedir. Hali hazırda inşaatı tamamlanma aşamasına gelmiştir.

-- Bentler Sitesi



TAŞINMAZA GÖRE KONUMU



Rapora konu taşınmaza yakın konumlu 10.771 m2 arazi içerisinde 9 blokta toplam 150 daireden oluşmaktadır. 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere toplam 3 tip daire mevcuttur.

Villalarda 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, sosyal tesis ve havuz, açık ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki daireler hali hazırda 4.000.000 TL ile 7.500.000 TL aralığında satılmaktadır.

--Newlife Sitesi



Rapora konu projeye yakın mesafede olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafedir. 2.158 m2 arazi içerisinde Tek bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde 1+1, 2+1 ve 3+1 olmak üzere toplam 3 daire mevcuttur.

Villalarda 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki dairelere 2016 yılında tamamlanmış olup satış rakamları 3.000.000 TL ile 6.500.000 TL arasında değişkenlik göstermiştir. Hali hazırda site içerisinde satılık konut bulunmamaktadır.

Δ Bölgedeki Projeler Hakkında Genel Bilgi

Eyüpsultan bölgesi, İstanbul il merkezine yakınlığı, mesire alanları bakımından hafta sonu tatilleri için tercih edilen bir bölge iken, son yıllarda yapılan Kuzey İstanbul Otoyolu, İstanbul Havalimanı gibi projeler sebebiyle sürekli ikamet için de tercih edilebilmektedir. Bu durum bölgenin cazibesini artırmakta olup, bölgede her geçen gün yeni yapılaşmaların arttığı görülmektedir. Bölgede hali hazırda devam eden birçok proje bulunmakta olup, yakın zamanda tamamlanan projelerde ise boş mülklerin kalmadığı, projelerin tamamının satıldığı görülmüştür.

Yapılan araştırmalarda bölgede lüks konut projelerinin, konsept villa projelerinin yer aldığı görülmüştür. Hali hazırda devam eden projelerde kullanım alanları ve sosyal imkanlara göre fiyatlar değişiklik gösterebilmektedir.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, genel itibarıyla 5 kat konut siteleri tarzında yapılaşmaya sahiptir. Yapılardan merkeze yakın kesimde yer alan konut siteleri genellikle en az 5 - 10 yıllık olup, meydana uzaklaştıkça konsept projelerin arttığı görülmüştür. Bu duruma ilave olarak son 2 yıldır dünya genelinde yaşanan pandemi süreci de Eyüpsultan bölgesinin sessiz ve tercih edilen bir bölge olmasından kaynaklı değerleri artırmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer projelerde konut birim değeri, bahçe kullanımı, havuzlu site olup olmadığı, villalara ait müstakil havuz durumu, otopark durumuna göre değişiklik göstermektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınarak, parsel üzerine yapılması muhtemelen konutlar ile karşılaştırma yapılmış ve değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların ana yollara yakın olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa değerleri belirlenmiştir. Yapılan araştırmalarda bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların 25.000 TL ile 35000 TL/m² aralığında değiştiği görülmüş olup bu doğrultuda taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz	Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 ada 4 parsel	10.144,84	26.616	270.000.000,00 TL
218 ada 1 parsel	20.131,50	26.327	530.000.000,00 TL
TOPLAM			800.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **800.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değer 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** 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,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlar üzerinde yakın zamanda yıkımına başlanacak olan kaçak yapılar bulunmakta olup ekonomik değeri olmadığı için yapı değeri tespit edilmemiştir.. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar üzerinde yakın zamanda yıkımına başlanacak olan kaçak yapılar bulunmakta olup ekonomik değeri olmadığı için yapı değeri tespit edilmemiştir. Boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. 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. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer *belirlenmesi*, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda mevcut imar durumuna göre parsel üzerine yapı yapılacağı bilgisi alınmış ve bu bilgilere dayanarak proje geliştirme analizi yapılmıştır. Projenin yaklaşık tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri varsayımlar ile dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

İlgili taşınmazların güncel imar durumu E:1,10 konut alanı olacak şekildedir. Yapılan araştırmalarda bölgede benzer projelerde yaklaşık %40 oranında emsal harici satılabilir alan ve yaklaşık %100 - %110 artışla emsal harici alan yapılabilmektedir. Bu alanlar yapılacak projelerin konumu, kot sayısı, bodrum kat sayısına göre değişiklik gösterebilmektedir.

Tarafımızca yapılan varsayımlarda 131 ada 4 parsel üzerine emsal harici %40 satılabilir alan ve emsal harici yaklaşık %110 ortak alan ve satılabilir alan yapılacağı varsayılmıştır. Bu doğrultuda emsale esas satılabilir alan 11.159,32 m² iken, toplam satılabilir alan 15623,05 m², toplam inşaat alanı ise 23434,58 m² olarak belirlenmiştir.

218 ada 1 parsel üzerine emsal harici %40 satılabilir alan ve emsal harici yaklaşık %110 ortak alan ve satılabilir alan yapılacağı varsayılmıştır. Bu doğrultuda emsale esas satılabilir alan 22.144,64 m² iken, toplam satılabilir alan 31.002,51 m², toplam inşaat alanı ise 46.503,77 m² olarak belirlenmiştir.

Projenin ilk yıl %25, 2.yıl %35, 3.yıl ise %40 oranında satışının gerçekleşeceği, inşaatın ise ilk yıl %55, 2.yıl ise %100 seviyesine ulaşacağı öngörülmüştür. Projenin inşaat m² birim değeri ilk yıl için 8.000 TL/m², 2.yıl için ise %20 maliyet artışı ile 10.400 TL/m² olacağı varsayılmıştır. Konut birim değeri ilk yıl 60.000 TL/m², 2.yıl %30 değer artışı 3.yıl ise %20 değer artışı olacağı öngörülmüştür.

İş bu raporun 3.7. bölümünde açıklanan sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların %57'si ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.'ye ait olurken, proje geliştirme ve inşaat harcamalarının tamamı ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. tarafından üstlenilecektir. Bu durum dikkate alınarak parseller üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapıların satış gelirinin %57'sinin ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.'ye ait olacağı, inşaat maliyetleri ve diğer giderlerin ise tamamının ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. tarafından karşılanacağı kabul edilmiştir. Buna göre ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.'nin muhtemel nakit akışı hesaplanıp bugünkü değerine iskonto edilmek suretiyle ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.'nin sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değeri tespit edilmiştir.

Bu durumlar dikkate alınarak iskonto oranlarına göre projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Projenin ayrı ayrı değerleri aşağıda gösterilmiştir.

131 Ada 4 Parsel Proje Çalışması							
131 Ada 4 Parsel Proje Çalışması			Dönemler	0,5	1,5	2,5	Toplam
				2022	2023	2024	
Arsa Alanı (m2)	10.144,84		Satış Tam. Oranı	25%	35%	40%	
Emsal	1,10		Satılan m2	3.905,76	5.468,07	6.249,22	
Emsale Esas Alan (m2)	11.159,32		Fiyat Artışı	0%	30%	20%	
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	0,40		m2 Fiyatı	₺60.000,00	₺78.000,00	₺93.600,00	
Toplam Satılabilir Alan (m2)	15.623,05		Hasılat	₺234.345.804	₺426.509.363	₺584.927.127	₺1.245.782.294
Toplam İnşaat Alanı (m2)	23.434,58						
Kat Karşılığı Oranına Göre Paylaşım (Orka Toplam İnşaat)	13.357,71	57,00%					
ORKA SATILABİLİR ALAN (M2)	8.905,14		İnşaat Tam. Oranı	55%	45%	0%	
Ortalama m2 satış Fiyatı	79.740,00		İnş. Mal. Artışı	0%	30%	0,00%	
İnşaat Alanı	23.434,58		İnşaat m2 maliyeti	₺8.000,00	₺10.400,00		
Ortalama m2 inşaat maliyeti	9.080,00						
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat		2,50%					

İnşaat Gideri	₺103.112.154	₺109.673.836	₺0	₺212.785.990
Satış ve Gen. Gid.	₺5.858.645	₺10.662.734	₺14.623.178	₺31.144.557
Toplam Proje Maliyeti	₺108.970.799	₺120.336.570	₺14.623.178	₺243.930.547

Net Nakit Akışı	₺125.375.005	₺306.172.793	₺570.303.949	₺1.001.851.747
İskonto Kts.	0,30	0,25	0,20	
Net Bugünkü Değer	₺109.961.153,68	₺219.079.416,91	₺361.537.427,42	₺690.577.998,01

Orka Gelirleri(Ciro) NBD	133.577.108	243.110.337	333.408.462	710.095.908
Orka Giderleri	108.970.799	120.336.570	14.623.178	243.930.547
Orka NNA	24.606.309	122.773.767	318.785.284	466.165.360
Orka Gelirleri(Ciro) NBD	₺117.154.874,01	₺173.955.596,71	₺211.360.342,18	₺502.470.812,91
Orka NBD	₺21.581.161	₺87.849.756	₺202.090.152	₺311.521.069

218 Ada 1 Parsel Proje Çalışması								
218 Ada 1 Parsel Proje Çalışması			Dönemler	0,5	1,5	2,5	Toplam	
Arsa Alanı (m2)	20.131,50			2022	2023	2024		
Emsal	1,10		Satış Tam. Oranı	25%	35%	40%		
Emsale Esas Alan (m2)	22.144,65		Satılan m2	7.750,63	10.850,88	12.401,00		
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	0,40		Fiyat Artışı	0%	30%	20%		
Toplam Satılabilir Alan (m2)	31.002,51		m2 Fiyatı	₺60.000,00	₺78.000,00	₺93.600,00		
Toplam İnşaat Alanı (m2)	46.503,77		Hasılat	₺465.037.650,00	₺846.368.523,00	₺1.160.733.974,40	₺2.472.140.147,40	
Kat Karşılığı Oranına Göre Paylaşım (Orka Toplam İnşaat)	26.507,15		57,00%	İnşaat Tam. Oranı	55%	45%	0%	
ORKA SATILABİLİR ALAN (M2)	17.671,43		Ortalama m2 satış Fiyatı	79.740,00	İnş. Mal. Artışı	0%	30%	0,00%
Ortalama m2 satış Fiyatı	79.740,00		İnşaat Alanı	46.503,77	İnşaat m2 maliyeti	₺8.000,00	₺10.400,00	
Ortalama m2 inşaat maliyeti	9.080,00	Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat						
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat		2,50%						

İnşaat Gideri	₺204.616.566	₺217.637.620	₺0	₺422.254.186,20
Satış ve Gen. Gid.	₺11.625.941,25	₺21.159.213,08	₺29.018.349,36	₺61.803.503,69
Toplam Proje Maliyeti	₺216.242.507	₺238.796.833	₺29.018.349	₺484.057.690

Net Nakit Akışı	₺248.795.142,75	₺607.571.689,73	₺1.131.715.625,04	₺1.988.082.457,52
İskonto Kts.	0,30	0,25	0,20	
Net Bugünkü Değer	₺218.207.775	₺434.742.912	₺717.437.704	₺1.370.388.391

Orka Gelirleri(Ciro) NBD	265.071.461	482.430.058	661.618.365	1.409.119.884
Orka Giderleri	216.242.507	238.796.833	29.018.349	484.057.690
Orka NNA	48.828.953	243.633.225	632.600.016	925.062.194
Orka Gelirleri(Ciro) NBD	₺232.483.050,12	₺345.198.849,38	₺419.425.119,44	₺997.107.018,94
Orka NBD	₺42.825.825,02	₺174.329.744,74	₺401.029.280,87	618.184.851

Bilgi Amaçlı Genel Toplam						
TÜM PROJE		Dönemler	0,5	1,5	2,5	Toplam
Arsa Alanı (m2)	30.276,34	2022	2023	2024		
Emsal	1,10	25%	35%	40%		
Emsale Esas Alan (m2)	33.303,97	11.656,39	16.318,95	18.650,23		
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	0,40	0%	30%	20%		
Toplam Satılabilir Alan (m2)	46.625,56	60.000,00	78.000,00	93.600,00		
Toplam İnşaat Alanı (m2)	69.938,35	699.383,454	1.272.877,886	1.745.661,101		3.717.922,441
Kat Karşılığı Oranına Göre Paylaşım (Orka Toplam İnşaat Alanı)	39.864,86					
ORKA SATILABİLİR ALAN (M2)	26.576,57	55%	45%	0%		
Ortalama m2 satış Fiyatı	79.740	0%	30%	0,00%		
İnşaat Alanı	69.938,35	8.000,00	10.400,00			
Ortalama m2 inşaat maliyeti	9.080,00					
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	2,50%					
İnşaat Gideri	307.728.720	327.311.456		0		635.040.176
Satış ve Gen. Gid.	17.484.586	31.821.947		43.641.528		92.948.061
Toplam Proje Maliyeti	325.213.306	359.133.404		43.641.528		727.988.237
Net Nakit Akışı	374.170.148	913.744.483		1.702.019.574		2.989.934.204
İskonto Kts.	0,30		0,25		0,20	
Net Bugünkü Değer	328.168.929	653.822.329		1.078.975.132		2.060.966.389
Orka Gelirleri(Ciro)	398.648.568,78	725.540.395,18	995.026.827,67			2.119.215.791,63
Orka Giderleri	325.213.306,11	359.133.403,63	43.641.527,53			727.988.237,27
Orka NNA	73.435.262,67	366.406.991,55	951.385.300,15			1.391.227.554,37
Orka Gelirleri(Ciro) NBD	349.637.924,13	519.154.446,09	630.785.461,62			1.499.577.831,85
Orka NBD	64.406.986,02	262.179.500,97	603.119.432,60			929.705.919,60
ORKA TOPLAM PROJE NBD			TL	USD 14,6633	USD 15,00	
			929.705.920	\$63.403.594	\$61.980.395	

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı} * + \text{Risk Primi} **$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. 2022 yılı için devlet tahvili beklenti oranı %30 olarak belirlenmiş ve indirgeme oranı bu doğrultuda belirlenmiştir. Ülkedeki mevcut ekonomik koşullar dikkate alındığından gelecek yıl bu oranın daha düşük olacağı, 3.yıl ise kademeli olarak aşağı yönlü devam edeceği varsayılmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu parseller üzerinde proje geliştirilmesi suretiyle elde edilmesi muhtemel gelirlerin net bugünkü değeri 2.060.966.389 TL olarak belirlenmiştir. Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ilgili sözleşmeler uyarınca değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapıların ve dolayısıyla bu yapıların satışından elde edilebilecek gelirin %57'sini elde edecektir. Buna karşılık inşaat maliyeti, satış giderleri ve genel giderlerin tamamı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. tarafından karşılanacaktır. Buna göre Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin ilgili sözleşmeler uyarınca elde etmesi muhtemel nakit akışının (gelirlerin %57'si ve giderlerin %100'ü) bugünkü değeri ise **929.705.919,60 TL** olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda arsa vasıflı olup, parseller üzerine konut bölümlerden oluşan konut sitesi yapılması planlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapı kalitesine ve alana göre kira değerlerinde değişiklik bulunmaktadır. Taşınmazların hali hazırda inşa edilmemiş olması sebebiyle kira değer tespiti yapılamamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir. Değerlemeye konu sözleşmelerde arsa sahipleri payı %43 olarak belirlenmiştir. Bu paylaşım oranının piyasa teamüllerine uygun olduğu düşünülmektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa değeri bölgedeki benzer emsallerden yararlanılarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

Proje değeri ise bölgede yapılan araştırmalar, mevcut imar durumu, bölgedeki projelerde yapılan inşaat alanları vs. dikkate alınarak belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar planına uygun şekilde yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliğinin arsa olması, parsel üzerinde kat irtifakının kurulmamış olması kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların boş arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin değerlendirme konu parseller ile ilgili olarak arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değerinin tespitinde ise Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara dair onaylı bir proje bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatlar, taşınmazların tasarrufu kısıtlamamakta olup değerinde de herhangi bir etkisi yoktur.

6.5 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

Değerleme konusu taşınmazlar devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Söz konusu taşınmazlar imar uygulaması ile mülkiyet değişikliğine geçmiş olup edinim tarihi üzerinden 5 yıl geçmemiştir.

6.7 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 konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme işlemi, sözleşmeden kaynaklanan hakların değer tespiti için yapılmış olup portföy durumu bulunmamaktadır.

Olası bir GYO portföy durumunda ise; SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 4. maddesinin birinci fıkrasında GYO'ların portföylerine gayrimenkule dayalı hakları alabilecekleri, 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde de GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilecekleri ifade edilmektedir. Bu çerçevede değerlendirme konusu olan sözleşmeye dayalı haklar gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca GYO portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Değerleme konu taşınmazlar üzerinde izinsiz inşa edilmiş ve kat mülkiyeti olmayan eski yapılar mevcuttur. Anılan tebliğ maddesinin (r) fıkrasına göre GYO mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu söz konusu yapıların yıkılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir denilmektedir. Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin bu yönde vermiş olduğu beyan rapor ekleri arasında yer almaktadır. Aynı yönde bir beyanda bulunmak şartıyla değerlendirme konusu hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 26. maddesine göre GYO'ların taraf olduğu gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi GYO lehine haklar sağlayan sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunludur. Değerleme konusu taşınmazlardan 131 ada 4 parsel üzerinde Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. lehine kat karşılığı sözleşmesi olduğu şerh edilmiş durumdadır. 218 ada 1 parselde ise parselin yaklaşık %62 oranındaki hissesinin tapusu Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. tarafından devralınmış ve sözleşmenin şerhinden daha güçlü bir güvence elde edilmiş durumdadır. Değerleme konusu sözleşmenin 218 ada 1 parselde sahip olunan hisselerle birlikte devralınması şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Eyüpsutan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 ada 1 ve 131 ada, 4 parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların ve hakların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunun konusu, Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller için arsa sahipleri ile yapmış olduğu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesidir. Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ilgili sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapıların ve dolayısıyla bu yapıların satışından elde edilebilecek gelirin %57'sini elde edecek, buna karşılık inşaat maliyeti, satış giderleri ve genel giderlerin tamamını üstlenecektir.

Değer tespiti yapılırken rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının tespitinde Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi halinde ortaya çıkabilecek gelir ve giderler tahmin edilerek Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. payına düşen gelir ve giderlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Yapılan incelemeler ve hesaplamalar neticesinde Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının 30.06.2022 değerlendirme tarihli piyasa değeri; KDV Hariç 929.705.919,60 TL olarak belirlenmiştir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:16,6614 TL dir.*

Burak Önoğlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Paftası

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

