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

TERRA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstasyon Mahallesi, 2 Adet Parsel,
Küçükçekmece/İSTANBUL
2024/ÖZAKGYO/009

MURAT SEHIRALTI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali MURAT SEHIRALTI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 17:09

NURETTIN KULAK
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali NURETTIN KULAK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 17:14

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 14.10.2024 tarih ve 003 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 24.12.2024
Rapor Tarihi	: 31.12.2024
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2024/ÖZAKGYO/009
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden projenin mevcut durumuna göre ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: İstasyon Mahallesi, 1441. Sokak, 892 Ada, 1 No'lu Parsel ile 897 Ada, 2 No'lu Parsel, Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 892 ada, 56.743,91 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki 1 no'lu parsel ile 897 ada, 7.402,80 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki 2 no'lu parsel
Sahibi	: 892 ada, 1 no'lu parsel: Emlak Konut GYO A.Ş. 897 ada, 2 no'lu parsel: Maliye Hazinesi
Yüzölçümü	: 892 ada, 1 no'lu parsel: 56.743,91 m² 897 ada, 2 no'lu parsel: 7.402,80 m²
Mevcut Kullanım	: Parseller halihazırda boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 892 ada, 1 no'lu parsel **"Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)"** lejantına ve "KAKS: 1,60 Yençok: Zemin + 11 Kat" 897 ada, 2 no'lu parsel **"İlkokul Alanı"** lejantına ve "KAKS: 1,00 Yençok: Zemin + 2 Kat" yapılaşma hakkına sahiptir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	**2.140.380.000,-TL**	**2.568.456.000,-TL**
Projenin Mevcut Durumuna Göre Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına (%70) Düşen Kısmının Pazar Değeri	**1.498.266.000,-TL**	**1.797.919.200,-TL**
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Pazar Değeri	**8.847.170.000,-TL**	**10.616.604.000,-TL**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına (%70) Düşen Kısmının Bugünkü Pazar Değeri	**6.193.019.000,-TL**	**7.431.622.800,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Murat ŞEHİRALTI (SPK Lisans Belge No: 403935)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

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

İÇİNDEKİLER **SAYFA NO**

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 4
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... 5
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI 5
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 6
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3.2. UYGUNLUK BEYANI 6
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7
4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ..... 7
4.1.1. MÜLKİYET DURUMU 7
4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ 7
4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ 7
4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ 7
4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER..... 9
4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 10
4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 10
4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 10
4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 10
4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 10
4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ 11
4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .12
4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR 12
4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER 13
4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM V DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 13
4.9. PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....13
4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....14
5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....14
5.2.1. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
5.2.2. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....15

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

İÇİNDEKİLER **SAYFA NO**

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER....16
5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER....16
5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ....16
5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ....16
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER....17
6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM....17
6.2. BÖLGE ANALİZİ....17
6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER....19
6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ....20
7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ....21
7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI....21
7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ....23
7.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR....23
7.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR....26
7.6. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ....32
8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ....32
8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI....32
8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ....32
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....32
8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ....33
8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ....33
8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ....33
8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ....33
8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....33
9. BÖLÜM SONUÇ....34
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ....34
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ....34

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	:	Bu değerleme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024/ÖZAKGYO/009 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	:	Murat ŞEHİRALTI – SPK Lisans No: 403935 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	:	Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2024 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	:	Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 14.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	:	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış üç adet değerleme raporu bulunmakta olup raporlara ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.456.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden projenin mevcut durumuna göre ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

	892 ADA 1 PARSEL	897 ADA 2 PARSEL
SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Maliye Hazinesi
İLİ	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Küçükçekmece	Küçükçekmece
MAHALLESİ	Halkalı	Halkalı
MEVKİİ	-	-
PAFTA NO	-	-
ADA NO	892	897
PARSEL NO	1	2
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	56.743,91 m^2	7.402,80 m^2
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı
CİLT NO	158	159
SAYFA NO	15731	15737
TAPU TARİHİ	18.06.2018	06.06.2018
YEVMİYE NO	22133	20861

Not: 897 ada 2 no'lu parsel; kamu yararına ayrılan parsel olup bu amaca uygun yapılaşmadan sonra bedelsiz terki söz konusu olacağından değerleme dışı bırakılmıştır.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

11.11.2024 ve 22.11.2024 tarihi itibariyle WEB Tapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

892 Ada 1 No'lu Parsel:

Beyanlar bölümü:

- Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerlerle Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.02.2018 tarih ve 6964 yevmiye no ile)

897 Ada 2 No'lu Parsel:

Beyanlar bölümü:

- İlkokul Alanı. (06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile)

4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve https://parselsorgu.tkgm.gov.tr online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

T.C. Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 01.10.2024-28.11.2024 tarihli imar durum belgelerine göre ve Küçükçekmece Belediyesi Kent Rehberi'nden temin edilen bilgiye göre değerlemeye konu parseller 07.07.2022 tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Plan Notları dahilinde kalmaktadırlar.

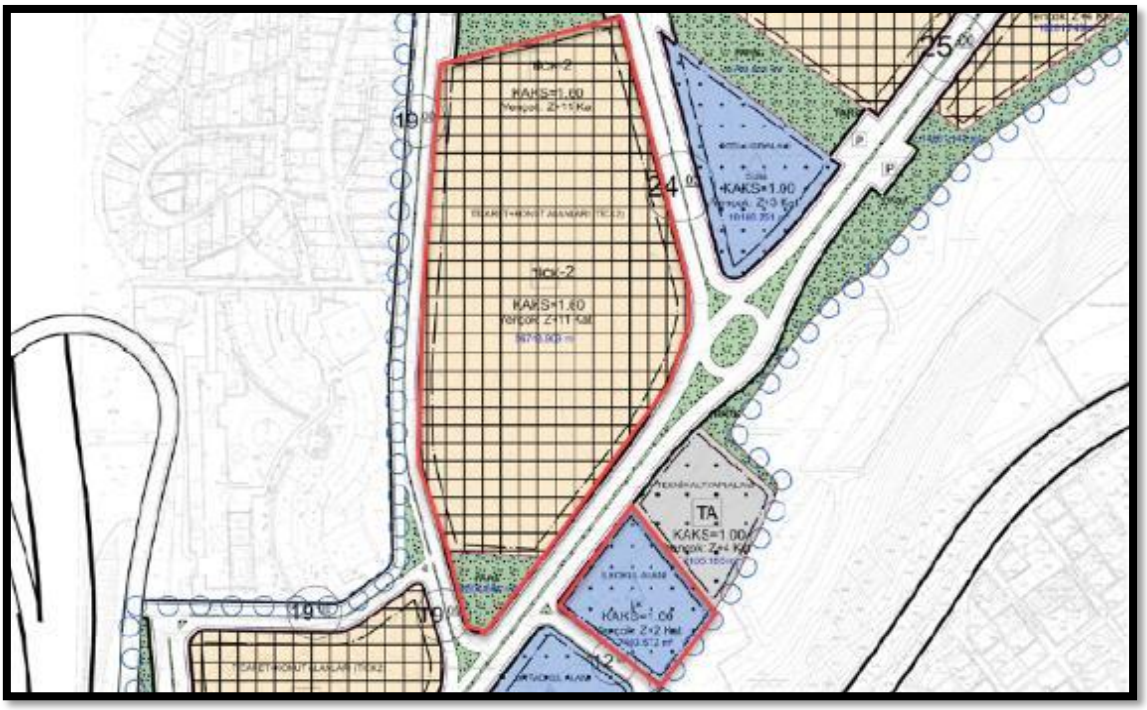
897 ada 2 no'lu parsel 26.02.2018, 22.03.2021 ve 20.02.2022 tarihlerinde tadilat görmüştür.

Parsellerin imar planına göre lejantı ve yapılaşma şartı aşağıdaki gibidir:

İMAR DURUMU					
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
				Lejant	Plan notlarına göre yapılaşma şartları
892	1	Arsa	56.743,91	Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)	**İnşaat nizamı:** Ayrık **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 1,60 **Yençok:** Zemin + 11 kat
897	2	Arsa	7.402,80	İlkokul Alanı	**İnşaat nizamı:** Ayrık **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 1,00 **Yençok:** Zemin + 2 kat
		TOPLAM	**64.146,71**		

Not: Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar emsal hesabına dahildir.
- Planda belirtilen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği minimum 0,60 metre ile max. 1,50 m arasında değişebilir.
- Tüm yapı adalarında yapı ve yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m^2'yi geçmeyen güvenlik kulübeleri yapılabilir. Emsale dâhil değildir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.07.2017 tarih ve 142822 sayılı kurum görüşünde belirtilen "İstanbul Avrupa Yakası Mikro Bölgeleme Projesi" raporu ve rapor eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
- İskan edilen alan ile otopark alanlarının bir arada kullanıldığı katlarda kat yüksekliği 4,50 m. yapılabilir.
- Bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları geçerli olup, tadilat ruhsatları için bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları eki projelerde belirtilen emsale esas inşaat alanına göre uygulama yapılacak olup, ruhsat alındığı tarihteki yönetmelikte yer alan emsal harici bırakılan alan tanımları geçerlidir.
- Ticaret + Konut Alanlarında; konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir. Toplam emsal inşaat alanının en çok % 30'u ticaret olarak ayrılabilir.
- Ancak yol boyu ticaret oluşumunu sağlamak amacıyla 25 m. ve üzeri daha geniş yol akslarından cephe alan parsellerin zemin veya bodrum katlarının yola bakan kısımlarında ticaret düzenlemesi yer alacak olup, ticaret ve konut kullanımları ayrı ayrı projelendirileceği gibi aynı katta ticaret, konut ve otopark kullanımları karma olarak da düzenlenebilir. Bu alanlarda kat yükseklikleri; konut kullanımlarında en yüksek 4.00 m.'yi, ticaret kullanımlarında en yüksek 4,50 m.'yi, asma katlı ticari birimler tasarlanması durumunda en yüksek 6,50 m.'yi geçemez.
- TİCK-2 Alanlarında KAKS: 1.60, $Y_{ençok}$: Zemin + 11 kattır.
- Eğitim Tesis Alanlarında; KAKS:1.00, olup ilgili kurum görüşü doğrultusunda anaokulu ve ilkokul yapılması halinde Yençok: Z+2 kat, ortaokul ve lise yapılması halinde Yençok: Z+3 kat yapılanma şartlarıyla Avan Projeye göre uygulama yapılabilir.
- İmar planında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, özel eğitim alanlarında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin eğitim tesisleri içinde düzenlenen ek tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise lejantları arasında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir veya bir arada kullanılabilir.



4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

- İnşa edilecek olan projeye ait ruhsat belgeleri müşteriden temin edilmiştir.
- İnşa edilecek olan bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
A	29.12.2023	724	13.722,17	50	Yeni Yapı	IVC
B	29.12.2023	714	12.418,92	51	Yeni Yapı	IVC
C	29.12.2023	715	12.100,12	49	Yeni Yapı	IVC
D	29.12.2023	716	14.724,97	72	Yeni Yapı	IVC
E	29.12.2023	717	14.955,18	75	Yeni Yapı	IVC
F	29.12.2023	718	14.622,41	74	Yeni Yapı	IVC
G	29.12.2023	719	16.112,66	77	Yeni Yapı	IVC
H	29.12.2023	720	16.235,52	77	Yeni Yapı	IVC
I	29.12.2023	721	14.724,97	72	Yeni Yapı	IVC
J	29.12.2023	722	15.907,98	86	Yeni Yapı	IVC
K	29.12.2023	723	15.610,85	85	Yeni Yapı	IVC
L	29.12.2023	713	14.979,74	84	Yeni Yapı	IVC
D	15.11.2024	557	15.457,01	72	Tadilat	IVC
E	15.11.2024	558	14.352,36	75	Tadilat	IVC
F	15.11.2024	559	14.396,88	74	Tadilat	IVC

- Yukarıdaki ruhsat bilgileri ilgili belediyeden doğruluğu teyit edilmiştir.
- Belediye incelemesinde herhangi bir cezai içerikli herhangi belgeye rastlanılmamıştır.
- Rapora konu 892 ada 1 no'lu ve 897 ada 2 no'lu parseller boş durumdadır.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

892 ada 1 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye no ile Kamu hizmetlerine ayrılan yerlerle Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." beyanı; taşınmazın Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken TOKİ'ye geçmesi sebebiyle konulmuştur. Sonrasında taşınmazın mülkiyeti 18.06.2018 tarih ve 22133 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

892 ada 1 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "27.02.2018 tarih ve 6964 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı; imar uygulaması öncesinde, parsel üzerinde yer alan ve halihazırda yıkılmış yapılardan gelmekte olup halihazırda parsel üzerinde riskli yapı bulunmamaktadır. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

897 ada 2 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile İlkokul Alanı." beyanı; parselin mevcut imar durumunu gösterir beyan notudur. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu belirlenmiştir.

- Eski 808 ada 1 parsel ve 853 ada 6-7-8 no'lu parseller, 1/1000 ölçekli "Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatları" planı kapsamında, 808 ada 1 parsel Üniversite Alanı, Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve Yol kullanımlarında, 853 ada 6 parsel Üniversite Alanında kalmakta iken bu plan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin 2019/702 E. Ve 2019/1441 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- Taşınmazlar, değerleme tarihi itibari ile 07.07.2022 tarih onaylı Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Planı kapsamındadırlar.
- 06.02.2020 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11
  25.06.2020 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11
  07.07.2022 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11

4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

- İstanbul 12. İdare Mahkemesi 2018/Es. – 2018/1965 Karar Sayılı Dava:

15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni 00 Planı Değişikliği, 1/50 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş olup İstanbul BİM 10. İdari Dava Dairesi'nin, 07.03.2018 tarihli bağlantı kararı nedeniyle mahkeme, 19.03.2018 tarihinde dosyanın esasının kapatılarak İstanbul İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar vermiştir. Dava, İstanbul İdare Mahkemesi'nin 2018/523 E. sayılı dosyasıyla devam etmektedir. 06.04.2018 tarihinde, YD isteminin, 2017/1534 E. sayılı dosyadan bilirkişi raporu alındıktan sonra karar verilmek üzere bekletilmesine karar verilmiş ve 12.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir.

Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermesi üzerine Davacı yan, 28.02.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, NİP istinaf talebinin kısmen kabulüne, kararın ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. 15.10.2019 tarihinde, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından YD talepli temyiz yoluna başvurulmuş ve Danıştay 6. Daire, 23.02.2022 tarihinde, temyize konu BİM kararının, 1/1000 ölçekli UİP plan notlarının, 1.6., 1.10. ve 1.11 maddelerine ilişkin kısmı yönünden onanmasına, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın diğer kısımları yönünden bozulmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere, İst. BİM. 4. İDD'ne gönderilmesine karar verilmiştir. İstanbul Bim. 4. İDD. 2022/1039 Esas ve 2022/1049 K. sayılı kararı ile davacılar tarafından yapılan istinaf başvurusunun 15.09.2022 tarihinde reddine karar vermiştir. Davacı yan kararı temyiz etmiş temyize cevap verilmiştir. (Danıştay 6. Dairenin 2022/8637) Hukuki süreç devam etmektedir.

- İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/147 Es. Sayılı dava, (TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.)):

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davası olup 29.01.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. 18.02.2021 tarihli bilirkişi raporu aleyhe sonuçlanmış olup 10.03.2021 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 21.10.2021 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. 10.12.2021 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş, İstanbul BİM 4. İDD, 21.12.2021 tarihinde, YD talebinin reddine, 14.02.2022 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir. (Danıştay 6. Daire 2022/3481 E). Süreç devam etmektedir.

- İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2020/437 Es. 2022/765 Karar sayılı dava, (Küçükçekmece Belediye Başkanlığı)

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davasıdır. Mahkeme YD isteminin reddine karar YD verdi. 28.08.2020 tarihinde davacı tarafın red kararına itiraz etmesi ile İstanbul BİM, 4. İdari Dava Dairesi, 30.09.2020 tarihinde itirazın reddine karar vermiştir. Bilirkişi raporu hazırlanmış ve raporun Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine çıkmaıs ile 19.01.2022 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. 19.04.2022 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar verdi. 09.06.2022 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş olup 07.07.2022 tarihinde, YD talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul BİM 4. Dava Dairesinin 2022/793 Esas ve 2022/1146 Karar sayılı kararı ile; İstinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf istinaf kararını temyiz etmiş, temyiz başvurusuna Emlak Konut GYO tarafından cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.(Danıştay 6. Dairenin 2022/8883 E.) (2020/168)

- İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2020/703 Es. 2022/1667 Karar sayılı dava (T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı)

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Mahkeme, 15.09.2020 tarihinde, mahallinde keşif bilirkişi incelemesi yapılmasına, TOKİ'nin müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine, YD istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar vermiştir. 02.07.2021 tarihinde keşif yapılmış ve 30.07.2021 tarihli bilirkişi raporu firma aleyhine sonuçlanmıştır. Mahkeme, 08.02.2022 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiş. 08.09.2022 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafça istinaf edilmiştir. İstanbul BİM 4. İDD 2022/1505 Esas ve 2023/195 Karar sayılı karar ile davacının istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. işbu karara karşı davacılar tarafından temyiz yoluna başvurulmamış olup karar kesinleşmiştir.

Plan davaları bilgisi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den temin edilmiştir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazlar; 07.07.2022 tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel İle 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Plan Notları'nda **"Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2) ve İlkokul Alanı"** olarak belirlenmiş ve gelişmenin bu yönde tamamlanması planlanmıştır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup taşınmazlarla alakalı değerleme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Riskli yapı tespiti ise parsel üzerindeki daha önce yer alan ve hali hazırda yıkılmış yapılar içindir.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında taşınmazlar ihale edilmiş ve ihale sonucunda ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak 9.540.000.000 TL + KDV, şirket Payı Gelir Oram (ASKŞPGO) olarak (%30) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.862.000.000 TL + KDV; Yüklenici Payı Gelir Oranı ise %70 olup, yüklenici payı toplam geliri 6.678.000.000,-TL + KDV bedellerde anlaşmak üzere 14.12.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

892 ada 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilecek projeyle alakalı gerekli tüm izinler tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlıklı bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

892 ada 1 no'lu parsel üzerinde yapılması planlanan projenin yapı denetim işleri; Bağlarbaşı Mah., Şehit Mücahit Sok., Alioğlu İşmerkezi, No:81L, İç Kapı No:5, Maltepe/İSTANBUL adresindeki Target İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. İnşaat başlamadığı için yapı denetim işlemi henüz yapılmamıştır.

4.9. PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme; inşa edilecek projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre yapılmakta olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerde farklılık olabilir.

4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkuller arsa nitelikli olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

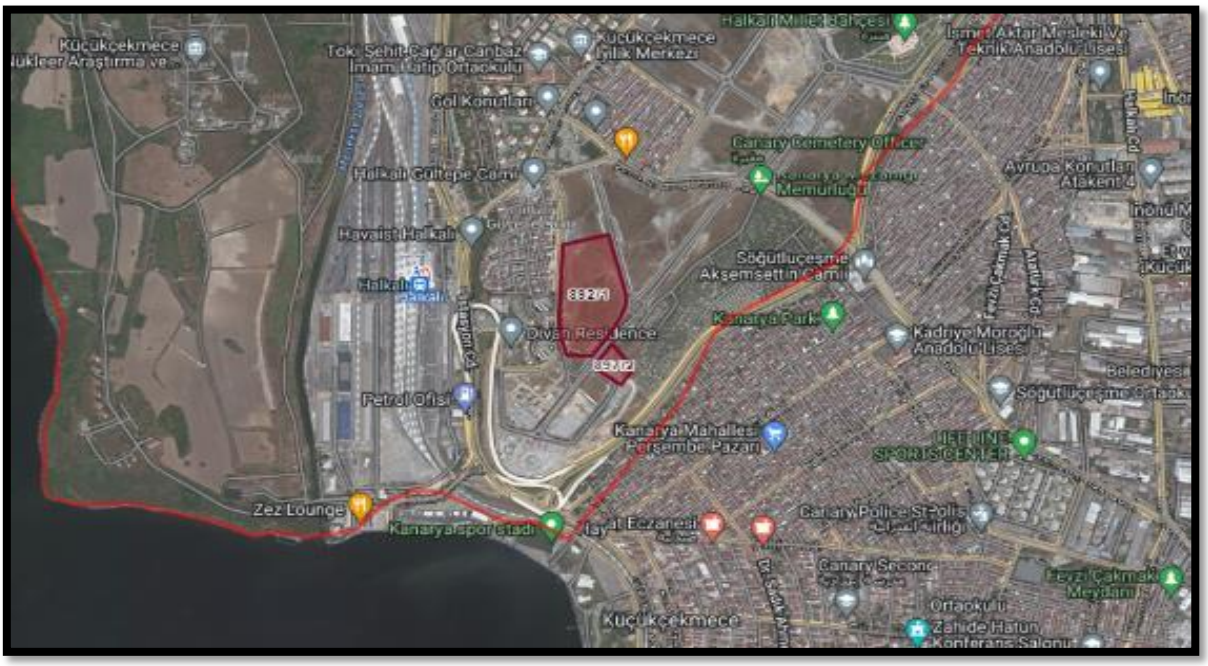
Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, İstasyon Mahallesi, 1441. Sokak üzerinde yer alan 892 ada, 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilecek olan Bizim Mahalle Projesi'dir.

Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana ulaşım aksı olan Halkalı İstasyon Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.

Yakın çevrede; Divan Residence, Göl Konutları, Küçükçekmece Külliyesi, Halkalı Teknokent Koleji, Marmaray Halkalı İstasyonu, Halkalı Gümrük İstasyonu, Kanarya Mezarlığı ile ara sokaklarda ağırlıklı olarak mesken amaçlı olarak yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı ve imar durumu 892 ada 1 no'lu taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir. Kısıtlı imar durumu ise 897 ada 2 no'lu parselin olumsuz yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümü aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m^2)
892	1	56.743,91
897	2	7.402,80
	TOPLAM	**64.146,71**

- 892 ada 1 no'lu parsel ise düzensiz çokgen bir şekle sahip olup 897 ada 2 no'lu parsel ise dikdörtgene benzer bir şekilde geometrik yapıya sahiptir.
- Parsellerin bulunduğu bölge az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edecek bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsellerin sınırları kısmen yollar ile belirlenmiştir.
- Parsellerin üzeri ham topraktır.

- Bölgede altyapı tamdır.
- 892 ada 1 no'lu parsel Ticaret + Konut Alanı lejantına sahiptir.
- **897 ada 2 no'lu parsel ise İlkokul Alanı lejantına sahiptir. Taşınmaz "DOP ada ve DOP parsel taşınmazın imar (TSM) işlemi" edinme sebebinden 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile Maliye Hazinesi mülkiyetine geçmiştir. Tapu takyidatında beyanlar bölümüne 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile İlkokul Alanı beyanı düşülmüştür. Sonuç olarak; değerlemeye konu 897 ada 2 no'lu parselin yukarıda belirtilen hususlarda gözetildiğinde tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsele değer takdirinde bulunulmamıştır.**

5.2.2. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Proje 892 ada, 1 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilecektir.
- Proje parseli üzerinde; A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L blok olmak üzere toplam 12 adet blok inşa edilmesi planlanmıştır. Rapor tarihi itibariyle tüm bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır. Ayrıca 2024 yılı içerisinde D, E ve F Bloklar için alınmış tadilat ruhsatları da bulunmaktadır.
- 892 ada, 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilecek bloklar bünyesinde toplam 842 adet konut ve 10 adet ticari ünite olacaktır.
- Parsel bünyesinde bulunan blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
A	29.12.2023	724	13.722,17	50	Yeni Yapı	IVC
B	29.12.2023	714	12.418,92	51	Yeni Yapı	IVC
C	29.12.2023	715	12.100,12	49	Yeni Yapı	IVC
D	29.12.2023	716	14.724,97	72	Yeni Yapı	IVC
E	29.12.2023	717	14.955,18	75	Yeni Yapı	IVC
F	29.12.2023	718	14.622,41	74	Yeni Yapı	IVC
G	29.12.2023	719	16.112,66	77	Yeni Yapı	IVC
H	29.12.2023	720	16.235,52	77	Yeni Yapı	IVC
I	29.12.2023	721	14.724,97	72	Yeni Yapı	IVC
J	29.12.2023	722	15.907,98	86	Yeni Yapı	IVC
K	29.12.2023	723	15.610,85	85	Yeni Yapı	IVC
L	29.12.2023	713	14.979,74	84	Yeni Yapı	IVC
D	25.11.2024	557	15.457,01	72	Tadilat	IVC
E	25.11.2024	558	14.352,36	75	Tadilat	IVC
F	25.11.2024	559	14.396,88	74	Tadilat	IVC

NOT: İmar Plan Notları 2.1 Maddesi'nde "Ticaret+Konut ada ve parsellerinde malikin muvafakatı da alınarak imar adaları arasında emsale esas inşaat alanı transferi yapılabilir. Transfer edilen inşaat alanı miktarı, transfer edilen imar adası emsal inşaat alanının %40'nı geçemez. Bir parselden birden fazla parsele emsal inşaat alanı transferi yapılabilir. Transfere konu emsal inşaat alanı, transfer alınan ada veya parselin emsal inşaat alanından düşülecektir. Hiçbir şekilde planlama alanındaki toplam inşaat alanı aşılamaz." açıklaması bulunmakta olup projeye esas ruhsat alan dağılımında söz konusu madde üzerinden işlem yapılmıştır. Transfer alanlarının dağılımını gösteren tablo raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

- Proje bünyesindeki ünitelerin bloklara göre dağılımı ve satışa esas brüt kullanım alanları aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur. Satışa esas brüt alan bilgileri mal sahibi firma yetkililerinden edinilmiştir.

Blok Adı	Tipi	Konut Adedi	Ticari Adedi	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı (M²)
A	Konut+Ticari	48	2	8.823,62
B	Konut+Ticari	46	5	8.370,88
C	Konut+Ticari	46	3	7.774,14
D	Konut+Ticari	72	-	9.726,81
E	Konut+Ticari	75	-	9.017,42
F	Konut+Ticari	74	-	9.041,88
G	Konut+Ticari	77	-	10.003,47
H	Konut+Ticari	77	-	9.925,65
I	Konut+Ticari	72	-	9.575,84
J	Konut+Ticari	86	-	10.203,44
K	Konut+Ticari	85	-	9.779,20
L	Konut+Ticari	84	-	9.172,83
	TOPLAM	**842**	**10**	**111.415,18**

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGILER

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilecek olan proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Parseller henüz boş durumda olup çevre düzenlemesi işlemlerine başlanmıştır. Herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için en son alınan yapı ruhsatları 25.11.2024 tarihlidir. Ruhsat geçerlilik süresi düzenlendiği tarihten 5 yıl sonrası olduğundan; mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilecek olan proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Parsel henüz boş durumda olup çevre düzenlemesi işlemlerine başlanmıştır.

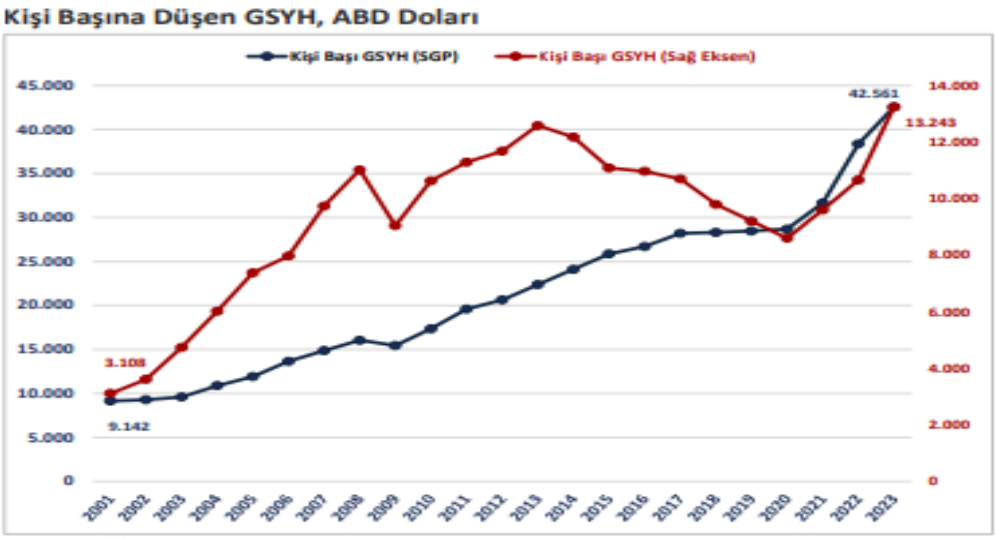
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

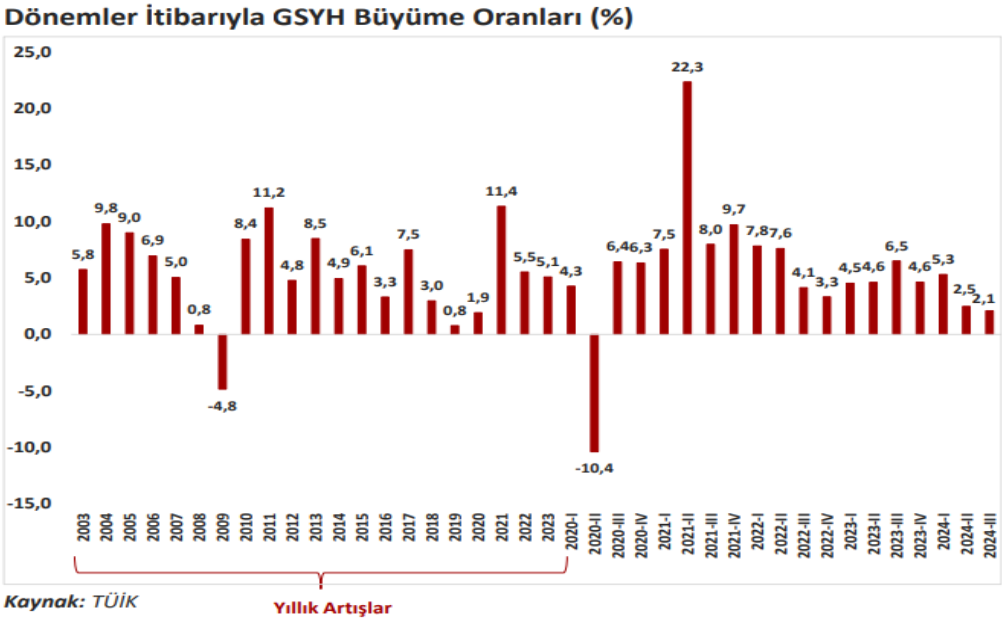
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,7 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.



Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024*

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

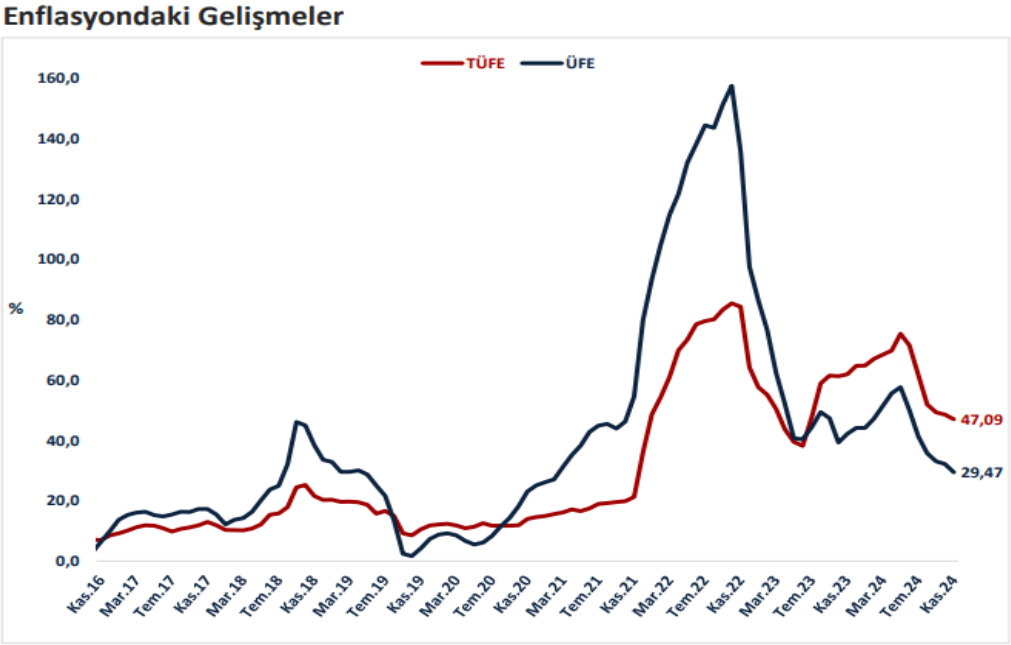
Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024*

6.1.2. ENFLASYON

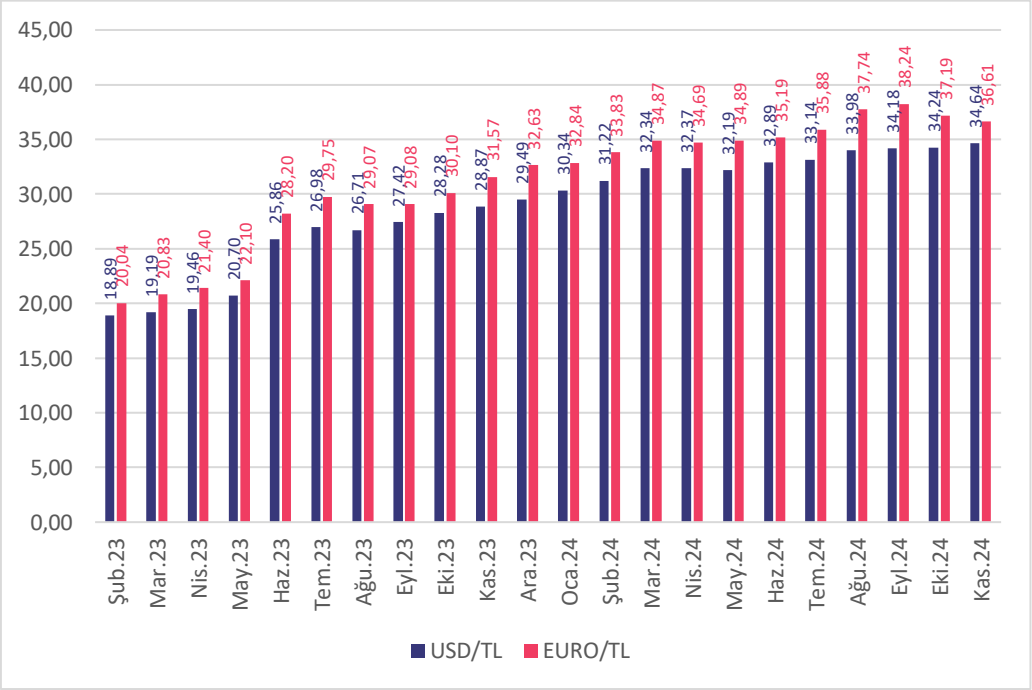
2024 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %47,09 oranında, Yİ-ÜFE'de ise %29,47 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024*

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2024 yılının 3. çeyreğini 34,18 TL ile kapatan Amerikan doları 2024 kasım ayını 34,64 TL seviyesinde, 2024 yılının 3. çeyreğini 38,24 TL ile kapatan Euro ise; 2024 kasım ayını 36,61 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

İstanbul ilinin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Doğuda D100-TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Gölü'ne; güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) otoyoluna uzanan bu lokasyon aynı zamanda Trakya Yarımadası'nın doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir. Küçükçekmece, Avcılar, Başakşehir, Esenler, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy, ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki kayalık bir yamaçta bulunan Yarımburgaz Mağaraları'nda rastlanan buluntular, İstanbul'da tarih öncesi çağda, buraya ilk yerleşen insanların balıkçılık ve avcılıkla geçinmekte olduklarını ortaya koymaktadır.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki yarımadanın üzerinde birkaç kilometrelik surlarla çevrili liman yapısı, mendirek ile kıyılarda Helenistik-Geç, Roma-Bizans dönemlerine ait olduğu düşünülen çok sayıda yapı kalıntıları tespit edilmiştir. Yazılı kaynak taramalarına göre, bu yapı kalıntılarının Helenistik dönemde var olduğu bilinen "Bathonea" adlı antik kent olduğu ortaya çıkmıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Yeşilköy nahiyesinin bir köyü statüsünde bulunan Küçükçekmece, 1956 yılında nahiye merkezi oldu. 1981'de Avcılar, Halkalı, Sefaköy Belediyeleri'ni bünyesine alan Küçükçekmece, yeni bir belediye şube müdürlüğü olarak İstanbul Belediyesi'ne bağlandı.

Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla biri köy 25'i mahalle olmak üzere toplam 26 yerleşim yeri, Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolu'nun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğu söylenebilir.

İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- 892 ada 1 no'lu parselin imar durumu,
- Mesken olarak tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- 897 ada 2 no'lu parselin mevcut imar durumu (İlkokul Alanı),
- Yüksek kredi maliyetleri nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

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

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.

İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yıllık olarak %70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde %54,82, işçilik maliyetlerinin de %108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazların emsal analizinde sunulan şerefiye kriterleri ve değerleme konusu taşınmazın raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 892 ada 1 no'lu parsel **Ticaret + Konut Alanı** lejantına sahiptir.

897 ada 2 no'lu parsel ise İlkokul Alanı lejantına sahiptir. Taşınmaz "DOP ada ve DOP parsel taşınmazın imar (TSM) işlemi" edinme sebebinden 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile Maliye Hazinesi mülkiyetine geçmiştir. Tapu takyidatında beyanlar bölümüne 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile İlkokul Alanı beyanı düşülmüştür. Sonuç olarak; değerlemeye konu 897 ada 2 no'lu parselin yukarıda belirtilen hususlarda gözetildiğinde tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsele değer takdirinde bulunulmamıştır.

Raporun "7.3.2. ve 7.4.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan emsal taşınmazlar 892 ada 1 no'lu parsel içindir.

Değerlemeye konu taşınmaz (892 Ada 1 No'lu Parsel) boş parsel konumundadır. Bu nedenle mevcut durum değeri tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar

7.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m^2 birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

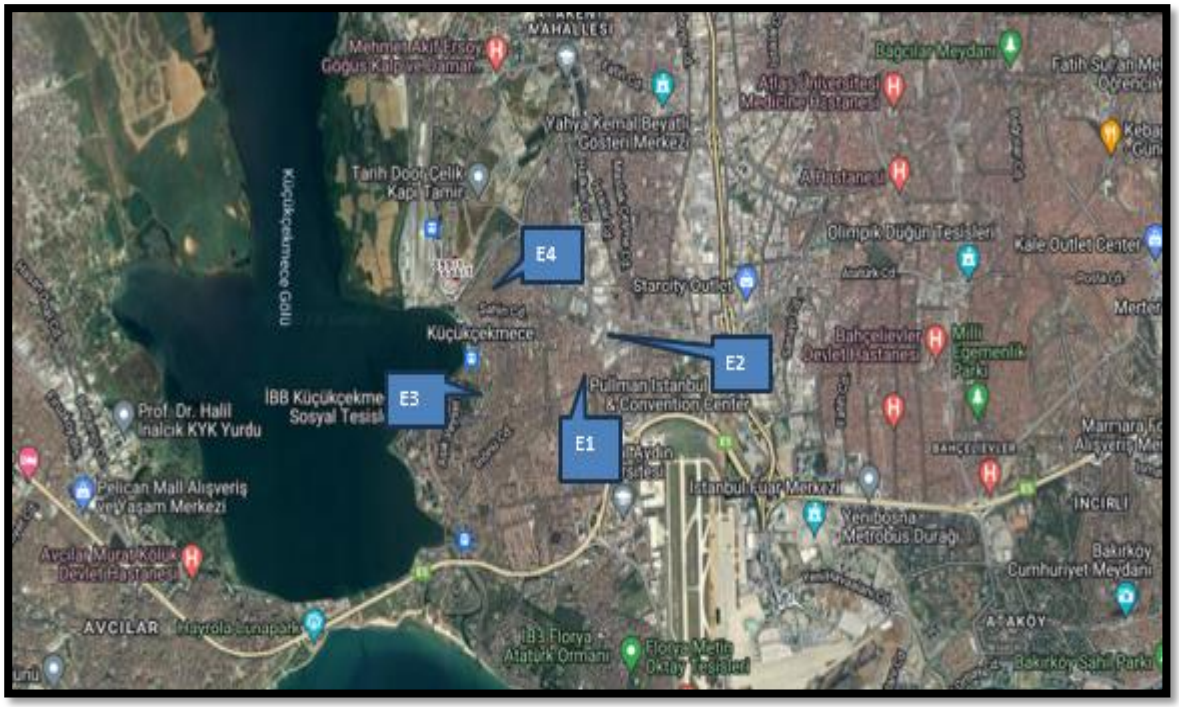
7.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Yençok: 4 Kat" yapılaşma hakkına sahip, 393 m² yüzölçümüne sahip parsel 20.980.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m^2 birim satış bedeli ~ 53.385,-TL)
   İlgili tel.: 0553 338 88 88
2) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Yençok: 4 Kat" yapılaşma hakkına sahip, 320 m² yüzölçümüne sahip parsel 17.750.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m^2 birim satış bedeli ~ 55.470,-TL)
   İlgili tel.: 0539 216 87 55
3) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Yençok: 4 Kat" yapılaşma hakkına sahip, 859 m² yüzölçümüne sahip parsel 45.000.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m^2 birim satış bedeli ~ 52.385,-TL)
   İlgili tel.: 0546 216 20 36
4) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Yençok: 4 Kat" yapılaşma hakkına sahip, 350 m² yüzölçümüne sahip parsel 14.000.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m^2 birim satış bedeli ~ 40.000,-TL)
   İlgili tel.: 0538 946 06 07

7.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejant ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları, hisseli olmaları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlar üzerinde planlanan proje için ruhsat belgelerinin alınmış olması durumu pozitif şerefiye olarak bu bölümde dikkate alınmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; 892 ada 1 no'lu parsel için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, hisseli mülkiyet, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m^2 birim pazar değeri hesaplanmıştır.

892 ADA 1 NO'LU PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	**M² Fiyatı (TL)**	**Konum**	**İmar Durumu**	**Fiziksel Özellikler**	**Büyüklük**	**Pazarlık Payı**	**Emsal Değer (TL)**
Emsal 1	53.385	-35%	20%	10%	-15%	-10%	37.370
Emsal 2	55.470	-30%	20%	10%	-15%	-15%	38.830
Emsal 3	52.385	-35%	20%	10%	-10%	-15%	36.670
Emsal 4	40.000	-10%	20%	10%	-15%	-10%	38.000
						Ortalama	**37.720**

7.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m^2 birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ					
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	LEJANTI	M² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
892	1	56.743,91	Ticaret + Konut Alanı	37.720	2.140.380.000
897	2	7.402,80	İlkokul Alanı	0	0
TOPLAM		**64.146,71**		**TOPLAM**	**2.140.380.000**

7.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer'in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

7.4.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Konut Emsalleri:

1) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 7. katta konumlu, 110 m^2 olduğu düşünülen 2+1 daire 9.867.000,-TL bedelle satılıktır.

   (m^2 birim satış fiyatı ~ 89.700,-TL)

   İlgili tel.: 0538 353 97 74

2) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 6. katta konumlu, 85 m^2 olduğu düşünülen 2+1 daire 7.000.000,-TL bedelle satılıktır.

   (m^2 birim satış fiyatı ~ 82.350,-TL)

   İlgili tel.: 0212 471 02 06

3) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 3. katta konumlu, 90 m^2 olduğu düşünülen 2+1 daire 7.850.000,-TL bedelle satılıktır.

   (m^2 birim satış fiyatı ~ 87.220,-TL)

   İlgili tel.: 0212 813 68 75

4) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 3. katta konumlu, 110 m^2 olduğu düşünülen 3+1 daire 9.750.000,-TL bedelle satılıktır.

   (m^2 birim satış fiyatı ~ 88.640,-TL)

   İlgili tel.: 0212 515 76 64

İşyeri Emsalleri:

1) Taşınmazlara yakın mesafede ve cadde üzerinde konumlu, 91 m^2 alanlı olarak pazarlanmakta olan ve tahmin edilen dükkan 12.000.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m^2 birim satış fiyatı 131.870,-TL)

   İlgili tel.: 0533 244 48 97

2) Taşınmazlara yakın mesafede ve cadde üzerinde konumlu depolu, 450 m^2 alanlı olarak pazarlanmakta olan indirgenmiş 250 m^2 alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 17.500.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m^2 birim satış fiyatı 70.000,-TL)

   İlgili tel.: 0212 471 02 06

3) Taşınmazlara yakın mesafede ve cadde üzerinde konumlu depolu, 210 m^2 alanlı olarak pazarlanmakta olan ve 100 m^2 alanlı olduğu düşünülen indirgenmiş 120 m^2 alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 6.950.000,-TL bedelle satılıktır.
   (m^2 birim satış fiyatı 69.500,-TL)

   İlgili tel.: 0212 852 22 60

7.4.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

7.4.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.4.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar ve dükkanlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler ve binalar için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

KONUTLAR İÇİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	**M² Fiyatı (TL)**	**Konum**	**İnşaat Kalitesi**	**Mimari Özellik**	**Büyüklük**	**Pazarlık Payı**	**Emsal Değer (TL)**
Emsal 1	89.700	-10%	0%	0%	0%	-10%	71.760
Emsal 2	82.350	-10%	0%	0%	0%	-5%	70.000
Emsal 3	87.220	-10%	0%	0%	0%	-10%	69.780
Emsal 4	88.640	-10%	0%	0%	0%	-10%	70.910
						Ortalama	**70.600**

İŞYERLERİ İÇİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	**M² Fiyatı (TL)**	**Konum**	**İnşaat Kalitesi**	**Mimari Özellik**	**Büyüklük**	**Pazarlık Payı**	**Emsal Değer (TL)**
Emsal 1	131.870	-20%	0%	0%	0%	-10%	92.310
Emsal 2	70.000	30%	0%	0%	0%	-5%	87.500
Emsal 3	69.500	35%	0%	0%	0%	-5%	90.350
						Ortalama	**90.100**

7.4.4.3. GENEL VARSAYIMLAR VE KABULLER

Özak GYO A.Ş. tarafından 892 ada 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilecek projenin, satışa esas alanları mal sahibi firma yetkililerinden temin edilmiş olup aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

		TOPLAM		KONUT		İŞYERİ	
Ada / Parsel	**Blok Adı**	**Bağımsız Bölüm Adedi**	**Satışa Esas Brüt Alan (m²)**	**Bağımsız Bölüm Adedi**	**Satışa Esas Brüt Alan (m²)**	**Bağımsız Bölüm Adedi**	**Satışa Esas Brüt Alan (m²)**
892/1	A	50	8.823,62	48	7.904,05	2	919,57
	B	51	8.370,88	46	7.833,93	5	536,95
	C	49	7.774,14	46	7.364,90	3	409,24
	D	72	9.726,81	72	9.726,81	0	0
	E	75	9.017,42	75	9.017,42	0	0
	F	74	9.041,88	74	9.041,88	0	0
	G	77	10.003,47	77	10.003,47	0	0
	H	77	9.925,65	77	9.925,65	0	0
	I	66	9.575,84	66	9.575,84	0	0
	J	86	10.203,44	86	10.203,44	0	0
	K	85	9.779,20	85	9.779,20	0	0
	L	84	9.172,83	84	9.172,83	0	0
TOPLAM		**846**	**111.415,18**	**836**	**109.549,42**	**10**	**1.865,76**

- İç mekanlarda kullanılacak malzeme ve işçilik kalitesinin A sınıfı konut standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahip olacağı düşünülmektedir.
- Tüm statik, mekanik ve elektrik hesaplamalar ve tasarımlarda lokal şartnameler, standartlar ve uluslararası standartlar dikkate alınacaktır.
- Yapıların mekanik ve elektrik otomasyon sistemleri entegrasyonu sağlanacaktır.
- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bağımsız bölümlerin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Satılık emsallerin analizi raporun "7.4.2.2. Satılık Emsallerin Analizi" başlığı altında açıklanmıştır. Sonuç olarak; konutların 2024 yılı ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 70.600,-TL; işyerlerinin 2024 yılı ortalama m² birim satış değeri ise yaklaşık 90.100,-TL olarak takdir olunmuştur.
- Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarına göre; son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise %30 – 50 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek projenin de m² başına satış değerinin 2025 yılı için %30 oranında, 2026 yılı için %30, 2027 yılı için ise %25 oranında artacağı öngörülmüştür.

- Satışların gerçekleşme oranı aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup, satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

	YILLAR		
	2025	2026	2027
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI (KONUT)	% 30	% 40	% 30
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI (İŞYERİ)	% 0	% 0	% 100

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 50.6. maddesinde; "…Örneğin, taşınmaz mülkiyete ait nakit akışları ve indirgeme oranları teamül gereği vergi öncesi esasla; işletmelere ilişkin nakit akışları ve indirgeme oranları genelde vergi sonrası esasla geliştirilir." yazmaktadır. Değerleme taşınmaz mülkiyetine ait olduğundan vergi öncesi esasla değerleme yapılmış olup, vergi değerleme dikkate alınmamıştır.
- Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

7.4.4.4. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı %30,22'dir. Son dönemlerdeki faiz ve döviz kurlarındaki hızlı değişim bu oranın sürekli değişmesine sebebiyet vermektedir. Bu bilgi doğrultusunda projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı %30 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, 2025 yılı için hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %35 (Risksiz Getiri Oranı (%30) + Risk primi (%5)) olarak kabul edilmiştir.

Son zamanlardaki döviz kurlarındaki ve faiz oranlarındaki aşırı hareketlilik 10 yıllık tahvil oranını çok yükseltmiştir. Geçtiğimiz yıllara baktığımızda döviz kurlarında ve faiz oranlarındaki durağan durum seyrederken 10 yıllık tahvil oranlarının %13 bandında olduğu görülmüş ve risk pirimi ile %17,5 civarında bir iskonto oranı alındığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle 2025 yılı iskonto oranı %35, 2026 yılı iskonto oranı %25, 2027 ve sonraki yıllarda iskonto oranı ise; %17,50 olarak alınmıştır.

7.5. YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projedeki konutların ve işyerlerinin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **8.847.170.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde yapılması planlanan projenin yapı ruhsatları ve müşteri tarafından iletilen alan dağılımına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

7.6. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin 892 ada 1 no'lu parselin **"üzerinde ticari üniteleri barındıran karma bir konut projesi inşa edilmesi";** 897 ada 2 no'lu parselin ise **"üzerinde ilkokul inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

892 ada 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; pazar yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir. Buna göre projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **2.140.380.000,-TL (İkimilyaryüzkırkmilyonüçyüzseksenbin Türk lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **8.847.170.000,-TL (Sekizmilyarsekizyüzkırkyedimilyonyüzyetmişbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Proje için ruhsat alınmış olup mevzuat uyarında alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

892 ada 1 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye no ile Kamu hizmetlerine ayrılan yerlerle Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." beyanı; taşınmazın Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken TOKİ'ye geçmesi sebebiyle konulmuştur. Sonrasında taşınmazın mülkiyeti 18.06.2018 tarih ve 22133 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

892 ada 1 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "27.02.2018 tarih ve 6964 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı; imar uygulaması öncesinde, parsel üzerinde yer alan ve halihazırda yıkılmış yapılardan gelmekte olup halihazırda parsel üzerinde riskli yapı bulunmamaktadır. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

897 ada 2 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye no ile İlkokul Alanı." beyanı; parselin mevcut imar durumunu gösterir beyan notudur. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yapılması planlanan proje için 2023 yılı itibarıyla ruhsatlar alınmaya başlanmış olup bu nedenle alındıktan itibaren beş yıl içerisinde proje geliştirilmesine yönelik bir tasarrufta bulunulmuştur.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsanın konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	**2.140.380.000,-TL**	**2.568.456.000,-TL**
Projenin Mevcut Durumuna Göre Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına (%70) Düşen Kısmının Pazar Değeri	**1.498.266.000,-TL**	**1.797.919.200,-TL**
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Pazar Değeri	**8.847.170.000,-TL**	**10.616.604.000,-TL**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına (%70) Düşen Kısmının Bugünkü Pazar Değeri	**6.193.019.000,-TL**	**7.431.622.800,-TL**

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2024

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 24.12.2024)

Saygılarımızla,

Murat ŞEHİRALTI
SPK Lisans Belge No: 403935
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Belgeleri, Pafta Görselleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Emsal Alanı Transfer Dağılımı Görseli
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri