NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024-951

Aralık, 2024

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-951
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 24 adet ''Arsa'' nitelikli gayrimenkulün mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, İki Yüz Seksen Beş (285) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar 11

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler 12

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 14

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 14

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 24
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 24
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 25
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 25
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 25
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 26
5.1 Pazar Yaklaşımı 28
5.2 Maliyet Yaklaşımı 32
5.3 Gelir Yaklaşımı 32
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 35
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 36
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 36
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 36
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 36
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 36
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 36
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 36
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36
7. SONUÇ 37
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 37
7.2 Nihai Değer Takdiri 37
8. UYGUNLUK BEYANI 38
9. RAPOR EKLERİ 38

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-951 / 27.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Firuzköy Mahallesi, Avcılar/İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 24 adet ''Arsa'' nitelikli taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar halihazırda boş arsa niteliğindedir.
İmar Durumu	Değerleme konusu parseller ile ilgili detaylı bilgi 3.4 başlığında belirtilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Hariç)	**9.450.634.737,91 TL**
Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Dahil)	**10.395.698.211,70 TL**
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış, 27.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, Özel 2024-951 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 24 adet ''arsa'' nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye :	14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil :	256696
Telefon :	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web :	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres :	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı :	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi :	Orhangazi Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
Şirket Amacı :	Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi :	3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık :	% 50,6
Telefon :	0216 579 15 15
E-Posta :	info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 24 adet ''arsa'' nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

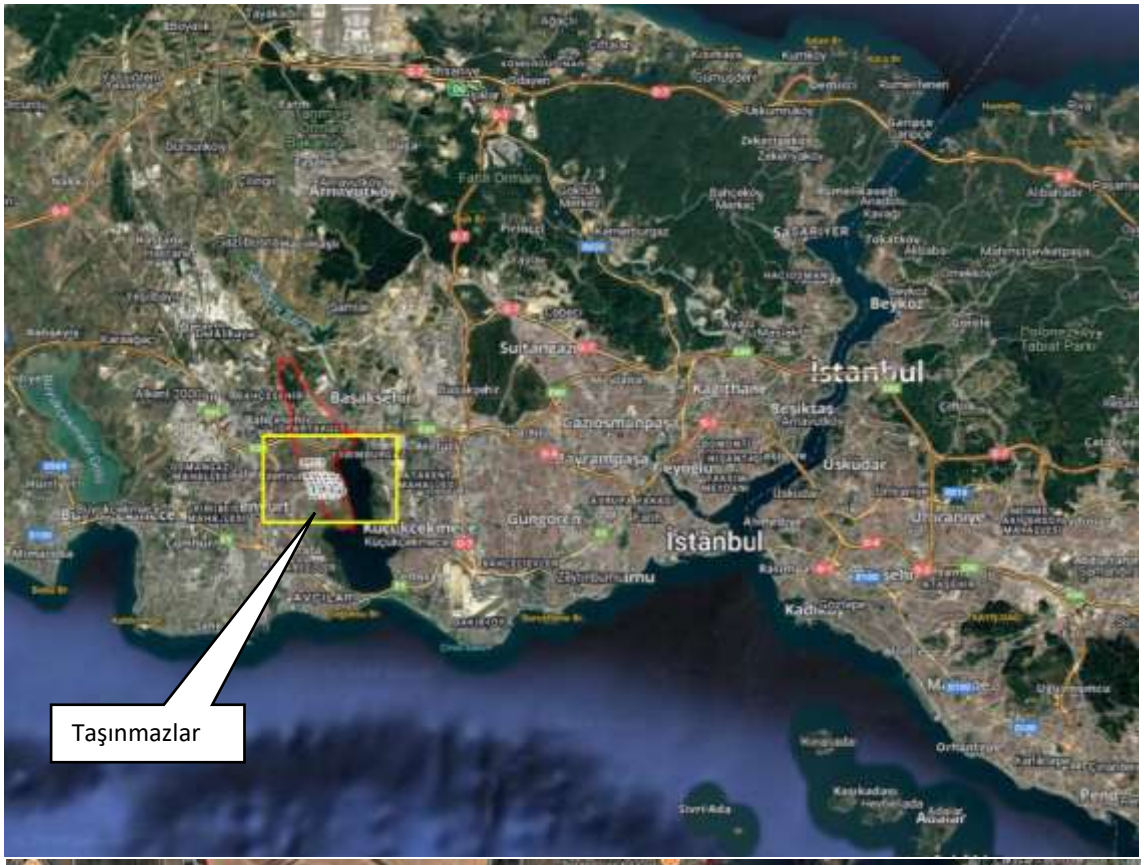
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye e imzalı veya ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Taşınmazlar Firuzköy Mahallesi sınırları içerisinde Küçükçekmece Gölü'ne yakınında, batısında konumludurlar. Taşınmazlara ulaşım için Mehmet Ali Aybar Spor Tesislerinin bulunduğu Okurlar Caddesi üzerinden doğu yönünde ilerlenir. Yaklaşık 2.5 km. i gittikten sonra konu parsellerin bulunduğu konuma ulaşılır. Konu parseller Küçükçekmece Gölü'ne yakın konumda yer almaktadır. Parsellerin çevresinde genellikle boş arsalar bulunmakla birlikte inşa halinde konut projeleri bulunmaktadır.



Koordinatlar: **Enlem:** 41.0361 **Boylam:** 28.7221

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu									
No	Zemin ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m^2)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	119229892	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	2	11036,17	Arsa	128/12688
2	119229900	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	3	6850,68	Arsa	128/12689
3	119229903	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	7	55333,16	Arsa	128/12692
4	119229904	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	8	49438,91	Arsa	128/12693
5	119229905	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	9	9586,89	Arsa	129/15694
6	119229882	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	10	24556,19	Arsa	129/12695
7	119229884	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	12	11612,46	Arsa	129/12697
8	119229885	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	13	18611,32	Arsa	129/1269
9	119229886	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	14	19285,72	Arsa	129/12699
10	119229887	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	15	26238,77	Arsa	129/12700
11	119229888	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	807	16	27581,44	Arsa	129/12701
12	119229912	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	811	10	24698,04	Arsa	129/12728
13	119229914	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	811	12	19455,5	Arsa	129/12730
14	119229932	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	2	12716,53	Arsa	129/12737
15	119229933	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	4	32260,03	Arsa	129/12738
16	119229934	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	5	12262,62	Arsa	129/12739
17	119229935	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	6	10042,7	Arsa	129/12740
18	119229936	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	7	12212,9	Arsa	129/12741
19	119229937	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	8	12126,17	Arsa	129/12742
20	119229938	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	9	21769,66	Arsa	129/12743
21	119229929	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	10	22161,24	Arsa	129/12744
22	119229931	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	813	12	33734,54	Arsa	129/1274
23	119229944	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	815	4	2963,83	Arsa	129/12752
24	119229947	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	816	3	2314,49	Arsa	129/12755
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (25.02.2022 -6142 / Satış)									

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

Taşınmazların güncel tapu kaydına göre takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

807 ada 2 parsel;

İrtifak:
-Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 285,29 m^2 'lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur. (14/01/2022-1382)

807 ada 2 parsel;

Beyan:
-1. Bakırköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 tarih 1972/328 esas ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakit hattı geçmektedir.
-2. İş bu yapılan ifrazen taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.

İrtifak:
-M: Haritasında gösterildiği şekilde Etibank genel müdürlüğü lehine su boru hattı arzı irtifak hakkı(11/02/1970-1319)
-M: Haritasında gösterildiği şekilde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine enerji nakil hattı için irtifak hakkı (09/01/1971-172)
-M: Haritasında gösterildiği şekilde T.E.K. genel müdürlüğü lehine su isale hattı için irtifak hakkı(04/03/200-1253)
-Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 377,53 m^2'lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur. (14/01/2022-1382)

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

807 ada 7 parsel;

Beyan:
-1. Bakırköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 tarih 1972/328 esas ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakit hattı geçmektedir.
-2. İş bu yapılan ifrazen taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.

807 ada 7, 9 ve 10 parsel;

Beyan:
-1. Bakırköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 tarih 1972/328 esas ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakit hattı geçmektedir.
-2. İş bu yapılan ifrazen taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.
-4 İş bu yapılan ifrazen taksim torak ve tarım reformu kanununa göre geçersizidir.
-Bu parsel üzerinde haritasında gösterildiği gibi tek genel müdürlüğünün enerji nakil hattı geçmektedir.

İrtifak:
-TEK Genel Müdürlüğü LEHİNE 11734 m^2 'lik kısmı üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.(06/061985-4636)
-Bu parsel üzerinde haritasında gösterildiği ebat ve şekilde Tek Genel Müdürlüğüne ait 2 adet plan yeri vardır.
-Haritasında gösterildiği şekilde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü Lehine enerji nakil hatta için irtifak hakkı kurulmuştur. (09/01/1971-172)
-Haritasında gösterildiği şekilde Etibank Genel Müdürlüğü lehine su boru hattı arzi irtifak hakkı kurulmuştur. (11/02/1970-1319)
-Haritasında gösterildiği şekilde TEK Genel Müdürlüğü lehine isale hattı için irtifak hakkı kurulmuştur. (23/12/1971-12078)
-Haritasında gösterildiği şekilde Türkiye Elektrik Kurunu Genel Müdürlüğü lehine enerji nakil hattı için irtifak hakkı kurulmuştur. (04/03/2003-1253)
-M:7291, m^2 'lik kısmı üzerinde Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü irtifak hakkı kurulmuştur.
-Bakırköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 tarih 1972/328 esas ve 1974/472 nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakil hattı geçmektedir.
-İş bu yapılan ifrazen taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.
-Haritasında gösterildiği şekilde Etibank Genel Müdürlüğü lehine su boru hattı arzi irtifak hakkı kurulmuştur. (11/02/1970-1319)
-Haritasında gösterildiği şekilde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü Lehine enerji nakil hatta için irtifak hakkı kurulmuştur. (09/01/1971-172)
-Haritasında gösterildiği şekilde TEK Genel Müdürlüğü lehine isale hattı için irtifak hakkı kurulmuştur. (23/12/1971-12078)
-Haritasında gösterilğidi şekilde Türkiye Elektrik Kurunu Genel Müdürlüğü lehine enerji nakil hattı için irtifak hakkı kurulmuştur. (04/03/2003-1253)

807 ada 13, 14, 15 ve 16 parseller;

Beyan:
-1. Bakırköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 tarih 1972/328 esas ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakit hattı geçmektedir.
-2. İş bu yapılan ifrazen taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.
-1. Bakırköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 tarih 1972/328 esas ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakit hattı geçmektedir.
-İş bu yapılan ifrazen taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

-Bu parsel üzerinde haritasında gösterildiği ebat ve şekilde Tek Genel Müdürlüğüne ait 2 adet plan yeri vardır.

Not: Taşınmazlar üzerinde yer alan kayıtlar imar uygulaması öncesi kök parsel için konulmuş olup geçerliliği bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller 25.02.2022 tarihinde 6142 yevmiye ve 'Satış'' işlemi ile Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. tescil edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre rapora konu taşınmazların 27.09.2021 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre sahip oldukları yapılaşma şartları aşağıda tablo olarak verilmiştir.

İmar Durumu Tablosu							
No	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m^2)	Fonksiyon	Emsal	Emsale Esas Alan (m^2)	Kat Adedi
1	807	2	11.036,17	Özel Sağlık Tesisi Alanı	1,00	11.036,17	Z+4
2	807	3	6.850,68	Özel Eğitim Alanı	1,00	6.850,68	Z+3
3	807	7	55.333,16	Konut Alanı	0,80	44.266,53	Z+4
4	807	8	49.438,91	Konut Alanı	0,80	39.551,13	Z+4
5	807	9	9.586,89	Konut Alanı	0,80	7.669,51	Z+4
6	807	10	24.556,19	Konut Alanı	0,80	19.644,95	Z+4
7	807	12	11.612,46	Konut Alanı	1,10	12.773,71	Z+4
8	807	13	18.611,32	Konut Alanı	1,10	20.472,45	Z+5
9	807	14	19.285,72	Konut Alanı	1,10	21.214,29	Z+5
10	807	15	26.238,77	Konut Alanı	1,10	28.862,65	Z+5
11	807	16	27.581,44	Konut Alanı	1,10	30.339,58	Z+5
12	811	10	24.698,04	Konut Alanı	0,80	19.758,43	Z+4
13	811	12	19.455,50	Konut Alanı	0,80	15.564,40	Z+4
14	813	2	12.716,53	Konut Alanı	0,80	10.173,22	Z+4
15	813	4	32.260,03	Konut Alanı	0,80	25.808,02	Z+4
16	813	5	12.262,62	Konut Alanı	0,80	9.810,10	Z+4
17	813	6	10.042,70	Konut Alanı	0,80	8.034,16	Z+4
18	813	7	12.212,90	Konut Alanı	0,80	9.770,32	Z+4
19	813	8	12.126,17	Konut Alanı	0,80	9.700,94	Z+4
20	813	9	21.769,66	Konut Alanı	0,80	17.415,73	Z+4
21	813	10	22.161,24	Konut Alanı	0,80	17.728,99	Z+4
22	813	12	33.734,54	Konut Alanı	0,80	26.987,63	Z+4
23	815	4	2.963,83	Konut + Ticaret	1,10	3.260,21	Z+5
24	816	3	2.314,49	Konut + Ticaret	1,10	2.545,94	Z+5

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için Avcılar Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili başlıkta belirtildiği üzere kat karşılığı veya hasılat paylaşımına yönelik herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar için bazı parseller için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalara göre ruhsat bilgileri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

813 ADA 10 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI

BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	Konut Alanı	Ofis İşyeri	Ortak Alan	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A1	25.03.2022	72/1	Mesken, Ofis-İşyeri	27	3B	6	1647,38	352,39	1473,23	3.473,00
A2	25.03.2022	72/2	Mesken, Ofis-İşyeri	32	4A	7	2048,58	245,64	1342,78	3.637,00
B1	25.03.2022	72/3	Meken	17	3B	6	2274,51		1337,49	3.612,00
B2	25.03.2022	72/4	Mesken, Ofis-İşyeri	23	4A	7	2398,52	258,61	1567,87	4.225,00
B3	25.03.2022	72/5	Mesken, Ofis-İşyeri	21	4A	7	2140,40	258,17	1829,43	4.228,00
C1	25.03.2022	72/6	Mesken	20	4A	7	2481,98		1448,02	3.930,00
C2	25.03.2022	72/7	Mesken, Ofis-İşyeri	21	4A	7	1979,26	262,18	1457,56	3.699,00
D1	25.03.2022	72/8	Mesken	9	3B	6	1494,00		713,00	2.207,00
D2	25.03.2022	72/9	Mesken	9	3B	7	1494,02		712,98	2.207,00
Otopark	25.03.2022	72/10	Otopark	0	3A	1	0,00		5.218,00	5.218,00
Toplam							**17958,65**	**1376,99**	**17100,36**	**36436,00**

807 ADA 13 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI

BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	Konut Alanı	Ofis İşyeri	Ortak Alan	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A	25.03.2022	74/1	Mesken, Ofis-İşyeri	33	4A	8	2449,78	249,98	1447,24	4.147,00
B1	25.03.2022	74/2	Mesken, Ofis-İşyeri	30	4A	8	2334,19	253,65	1428,16	4.016,00
B2	25.03.2022	74/3	Mesken, Ofis-İşyeri	30	4A	8	2334,19	253,61	1427,20	4.015,00
C1	25.03.2022	74/4	Mesken	22	4A	8	2899,74	0,00	1339,26	4.239,00
C2	25.03.2022	74/5	Mesken	22	4A	7	2899,94	0,00	1346,06	4.246,00
C3	25.03.2022	74/6	Mesken	24	4A	8	3158,44	0,00	1679,56	4.838,00
D1	25.03.2022	74/7	Mesken	24	4A	8	2924,76	0,00	1595,24	4.520,00
D2	25.03.2022	74/8	Mesken	20	4A	7	2444,18	0,00	1508,82	3.953,00
OTOPARK	25.03.2022	74/9	Otopark		3A	1	0,00	0,00	4586,00	4.586,00
Toplam							**21445,22**	**757,24**	**16357,54**	**38560,00**

807 ADA 14 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI

BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	Konut Alanı	Ofis İşyeri	Ortak Alan	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A1	25.03.2022	73/1	Mesken	27	4A	8	3235,31	0,00	1454,69	4.690,00
A2	25.03.2022	73/2	Mesken	27	4A	8	3132,73	0,00	1573,27	4.706,00
A3	25.03.2022	73/3	Mesken	20	3B	6	2407,42	0,00	1107,58	3.515,00
A4	25.03.2022	73/4	Mesken	20	3B	6	2407,42	0,00	1112,58	3.520,00
A5	25.03.2022	73/5	Mesken	20	3B	6	2407,42	0,00	1112,58	3.520,00
B1	25.03.2022	73/6	Mesken	26	4A	8	2485,52	0,00	1410,48	3.896,00
B2	25.03.2022	73/7	Mesken, Ofis-İşyeri	24	4A	8	2243,66	102,54	1454,80	3.801,00
B3	25.03.2022	73/8	Mesken, Ofis-İşyeri	29	4A	8	2378,28	160,04	1381,68	3.920,00
B4	25.03.2022	73/9	Mesken, Ofis-İşyeri	30	4A	8	2334,10	238,35	1414,55	3.987,00
Otopark	25.03.2022	73/10	Otopark	0	3A	1	0,00	0,00	0,00	5.650,00
Toplam							**23031,86**	**500,93**	**12022,21**	**41205,00**

807 ADA 16 PARSEL 3.Etap - 1.Kısım YENİ YAPI RUHSATLARI

BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	Konut Alanı	Ofis İşyeri	Ortak Alan	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A1	7.04.2022	88/1	Mesken, Ofis-İşyeri	30	3B	6	2643,26	441,44	1551,30	4.636,00
A2	7.04.2022	88/2	Mesken, Ofis-İşyeri	30	3B	6	2642,01	471,27	1820,72	4.934,00
A3	7.04.2022	88/3	Mesken, Ofis-İşyeri	30	3B	6	2643,26	441,44	1183,30	4.268,00
B1	7.04.2022	88/4	Mesken	28	3B	6	2877,19		1609,81	4.487,00
B2	7.04.2022	88/5	Mesken	28	3B	6	2877,96		1442,04	4.320,00
B3	7.04.2022	88/6	Mesken	28	3B	6	2877,19		924,81	3.802,00
C1	7.04.2022	88/7	Mesken	22	3B	6	3024,01		2267,99	5.292,00
C2	7.04.2022	88/8	Mesken	28	3B	6	2853,95		1517,05	4.371,00
C3	7.04.2022	88/9	Mesken	28	3B	6	2823,25		1751,75	4.575,00
C4	7.04.2022	88/10	Mesken	22	3B	6	2910,64		2192,36	5.103,00
C5	7.04.2022	88/11	Mesken	22	3B	6	3025,54		1383,46	4.409,00
Toplam							**31198,26**	**1354,15**	**17644,59**	**50197,00**

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

807 ADA 15 PARSEL 3.Etap - 2.Kısım YENİ YAPI RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	Konut Alanı	Ofis İşyeri	Ortak Alan	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A1	7.04.2022	90/1	Mesken, Ofis-İşyeri	30	3B	6	2641,78	441,39	1349,83	4.433,00
A2	7.04.2022	90/2	Mesken, Ofis-İşyeri	30	3B	6	2643,30	471,18	1637,52	4.752,00
B1	7.04.2022	90/3	Mesken	22	3B	6	3049,38		1304,62	4.354,00
B2	7.04.2022	90/4	Mesken	28	3B	6	2877,16		1566,84	4.444,00
B3	7.04.2022	90/5	Mesken	28	3B	6	2877,16		1063,84	3.941,00
C1	7.04.2022	90/6	Mesken	22	3B	6	3026,29		1708,71	4.735,00
C2	7.04.2022	90/7	Mesken	22	3B	6	2911,64		2359,36	5.271,00
C3	7.04.2022	90/8	Mesken	22	3B	6	2906,54		2357,46	5.264,00
C4	7.04.2022	90/9	Mesken	22	3B	6	3026,29		1054,71	4.081,00
Toplam							25959,54	912,57	14402,89	41275,00

811 ADA 10 PARSEL 3.Etap - 2.Kısım YENİ YAPI RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	Konut Alanı	Ofis İş yeri	Ortak Alan	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A1	7.04.2022	87/1	Mesken, Ofis-İşyeri	29	3B	6	2715,43	403,89	1632,68	4.752,00
A2	7.04.2022	87/2	Mesken	22	3B	6	3024,60		1462,40	4.487,00
A3	7.04.2022	87/3	Mesken	28	3B	6	2852,81		1906,19	4.759,00
B1	7.04.2022	87/4	Mesken	26	3B	6	2715,21		2295,79	5.011,00
B2	7.04.2022	87/5	Mesken	22	3B	6	3025,68		1433,32	4.459,00
B3	7.04.2022	87/6	Mesken	28	3B	6	2853,19		2284,81	5.138,00
C1	7.04.2022	87/7	Mesken	18	3B	5	2496,00		703,00	3.199,00
C2	7.04.2022	87/8	Mesken	23	3B	5	2353,47		730,53	3.084,00
T	7.04.2022	87/9	Ofis-İşyeri	7	3B	2		741,00		741,00
Toplam							22036,39	1144,89	12448,72	35630,00

811 ADA 12 PARSEL 3.Etap - 1.Kısım YENİ YAPI RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	Konut Alanı	Ofis İşyeri	Ortak Alan	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A1	7.04.2022	89/1	Mesken	22	3B	6	2913,37		1251,63	4.165,00
A2	7.04.2022	89/2	Mesken, Ofis-İşyeri	28	3B	6	2582,20	453,98	2381,82	5.418,00
B1	7.04.2022	89/3	Mesken	22	3B	6	2912,75		965,25	3.878,00
B2	7.04.2022	89/4	Mesken, Ofis-İşyeri	28	3B	6	2582,20	455,27	2421,53	5.459,00
C1	7.04.2022	89/5	Mesken	22	3B	6	3027,01		1261,99	4.289,00
C2	7.04.2022	89/6	Mesken, Ofis-İşyeri	28	3B	6	2658,92	280,38	1543,70	4.483,00
D	7.04.2022	89/7	Mesken	18	3B	5	2497,10		705,90	3.203,00
T1	7.04.2022	89/8	Ofis-İşyeri	1	3B	1		54,00		54,00
T2	7.04.2022	89/9	Ofis-İşyeri	4	3B	1		393,64	0,36	394,00
Toplam							19173,55	1637,27	10532,18	31343,00

813 ADA 12 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	Konut Alanı	Ofis İşyeri	Ortak Alan	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A1	7.03.2022	55/1	Mesken	18	3B	6	2383,32	0,00	1228,68	3.612,00
A2	7.03.2022	55/2	Mesken	20	4A	7	2666,32	0,00	1534,68	4.201,00
A3	7.03.2022	55/3	Mesken	20	4A	7	2666,74	258,35	1289,91	4.215,00
A4	7.03.2022	55/4	Mesken, Ofis-İşyeri	21	3B	6	2140,40	0,00	1495,60	3.636,00
B1	7.03.2022	55/5	Mesken	18	3B	6	2215,96	0,00	1150,04	3.366,00
B2	7.03.2022	55/6	Mesken	20	4A	7	2475,10	0,00	1455,90	3.931,00
B3	7.03.2022	55/7	Mesken	20	4A	7	2475,10	0,00	1455,90	3.931,00
C1	7.03.2022	55/8	Mesken	20	3B	6	2408,42	0,00	1099,58	3.508,00
C2	7.03.2022	55/9	Mesken	20	3B	6	2408,42	0,00	1099,58	3.508,00
C3	7.03.2022	55/10	Mesken, Ofis-İşyeri	23	3B	6	2245,84	174,94	1101,22	3.522,00
D1	7.03.2022	55/11	Mesken	9	3B	6	1494,20	0,00	712,80	2.207,00
D2	7.03.2022	55/12	Mesken	9	3B	6	1494,02	0,00	712,98	2.207,00
D3	7.03.2022	55/13	Mesken	9	3B	6	1494,02	0,00	712,98	2.207,00
Toplam							28567,86	433,29	15049,85	44051,00

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

Yapı ruhsatı alınmış parsellerin ruhsat tarihleri incelendiğinde ruhsat süresinin dolduğu görülmüştür. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54. maddesine göre ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan projeler için ruhsat yenileme başvurusu yapılması gerekmektedir. Değerleme konusu ruhsatlı parsellerde inşaat sürecinin başlanılmadığı tespit edilmiş olup yenileme ruhsatı alınması gerekmektedir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durumlarına yönelik yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir

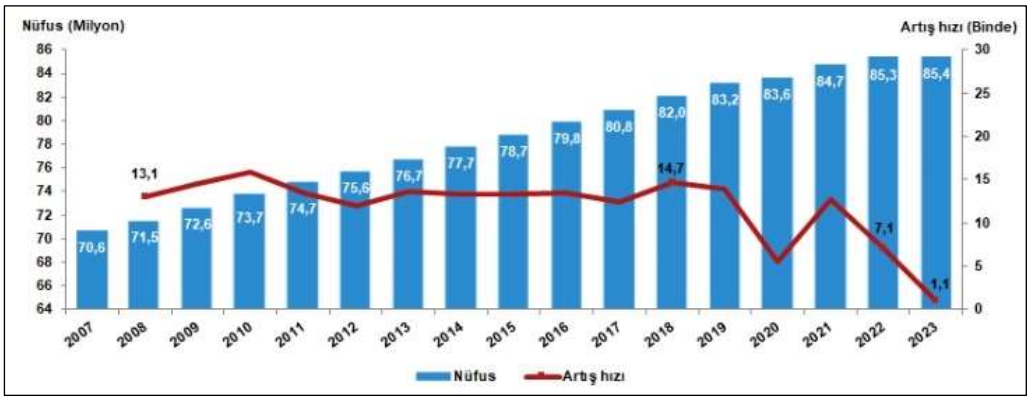
Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

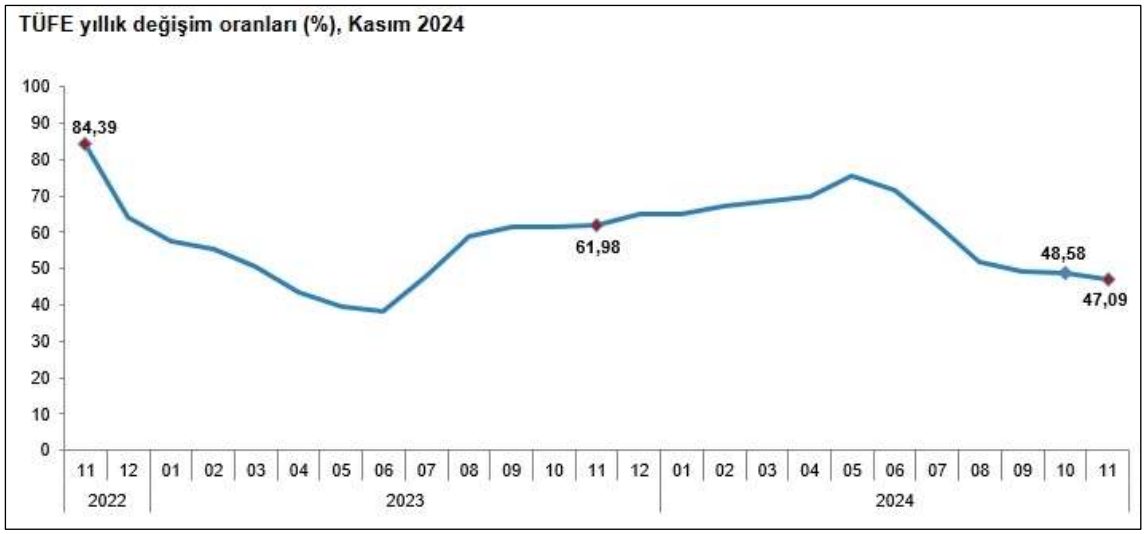
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

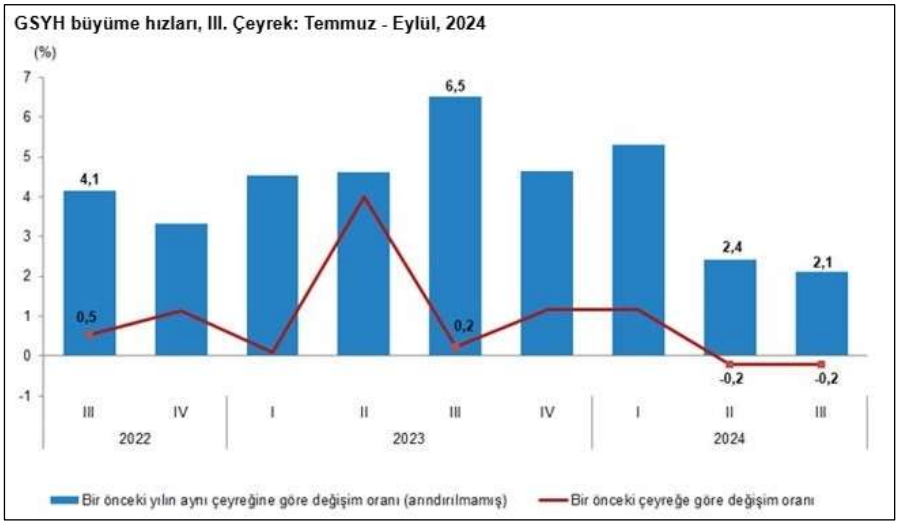


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TUİK)

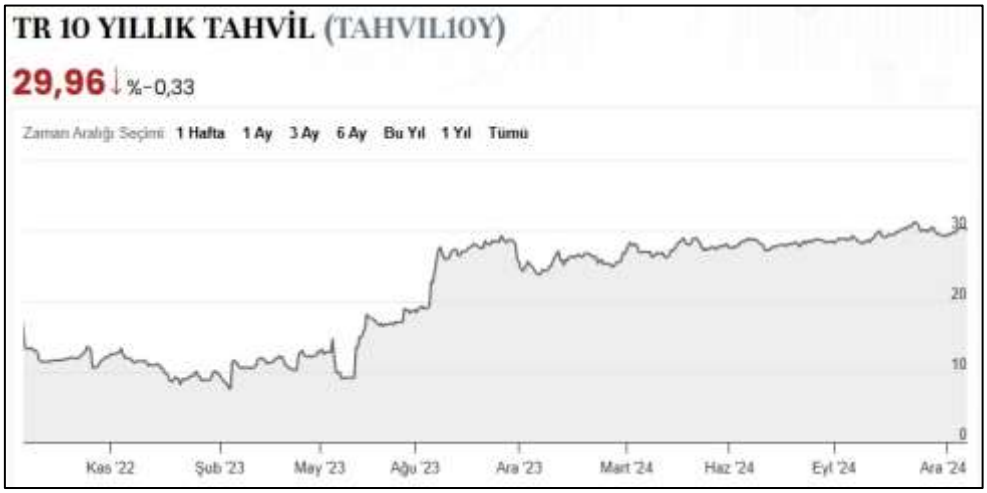
Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

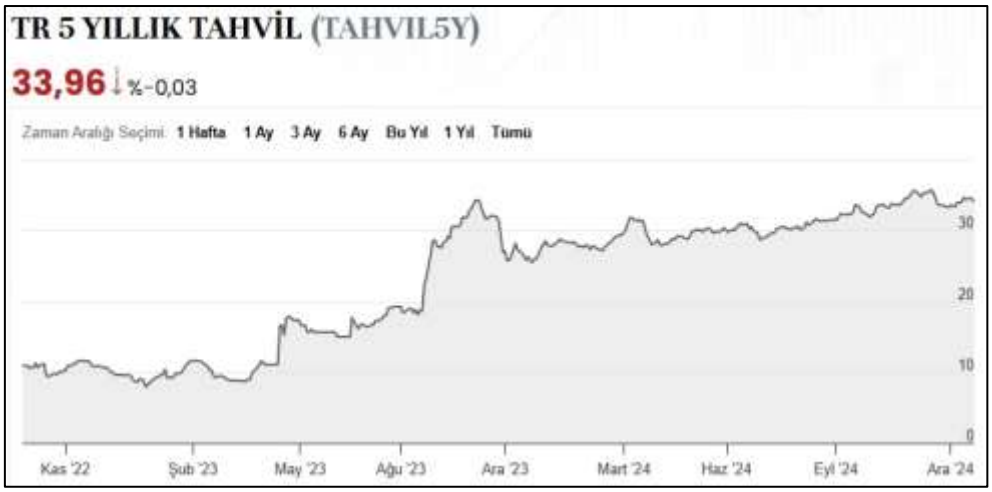
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

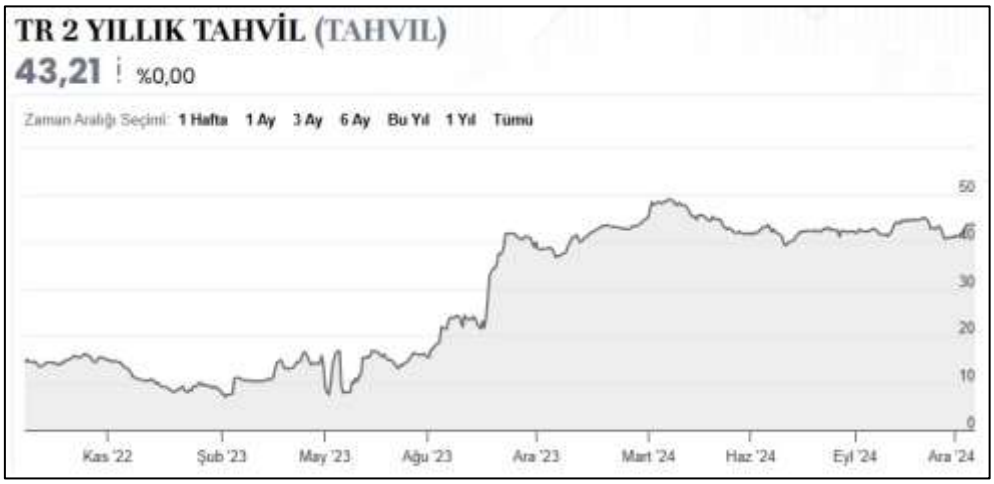
Yıl	Çeyrek	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon $)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi	GSYH Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 428	286 751	205,7	5,3
	II(r)	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III(r)	11 893 252	357 989	243,4	2,1

<u>Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;</u>

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)





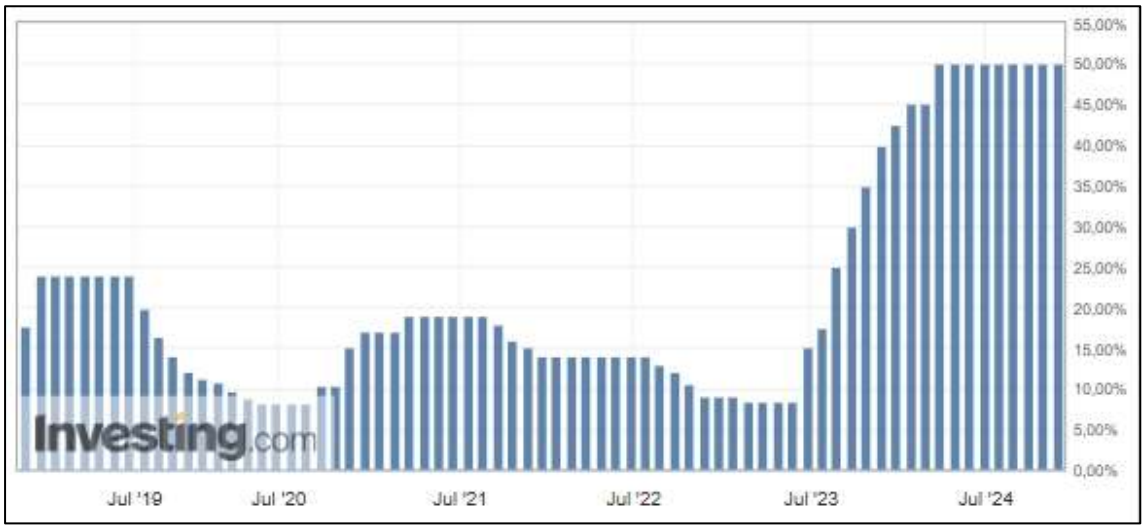


Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

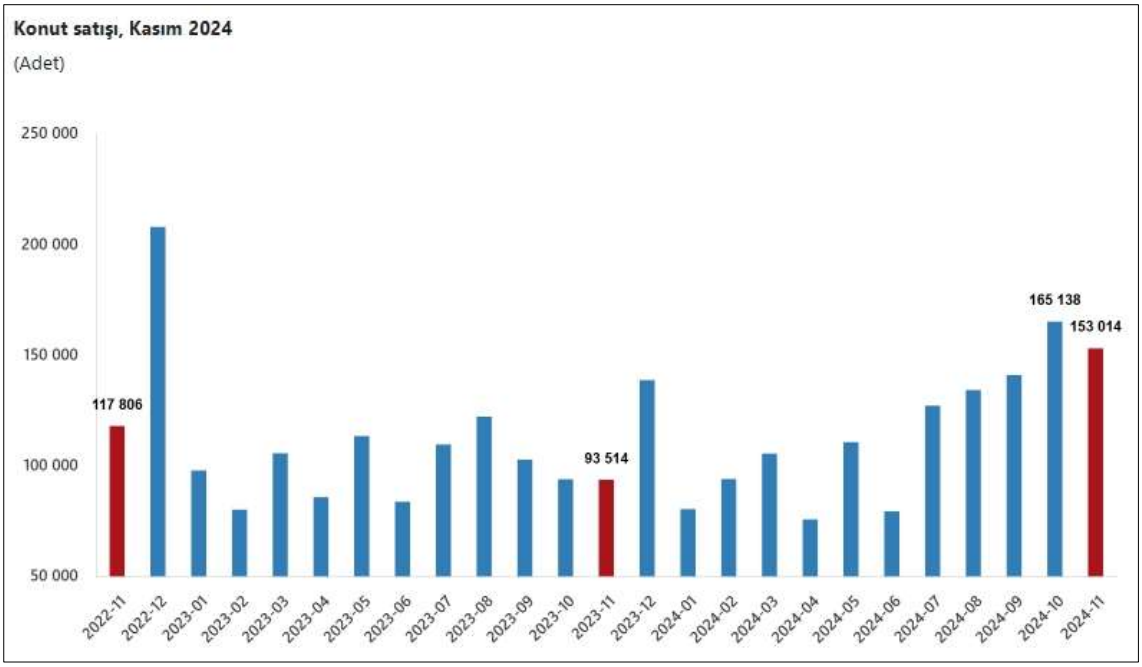


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Konut satış sayısı, Kasım 2024

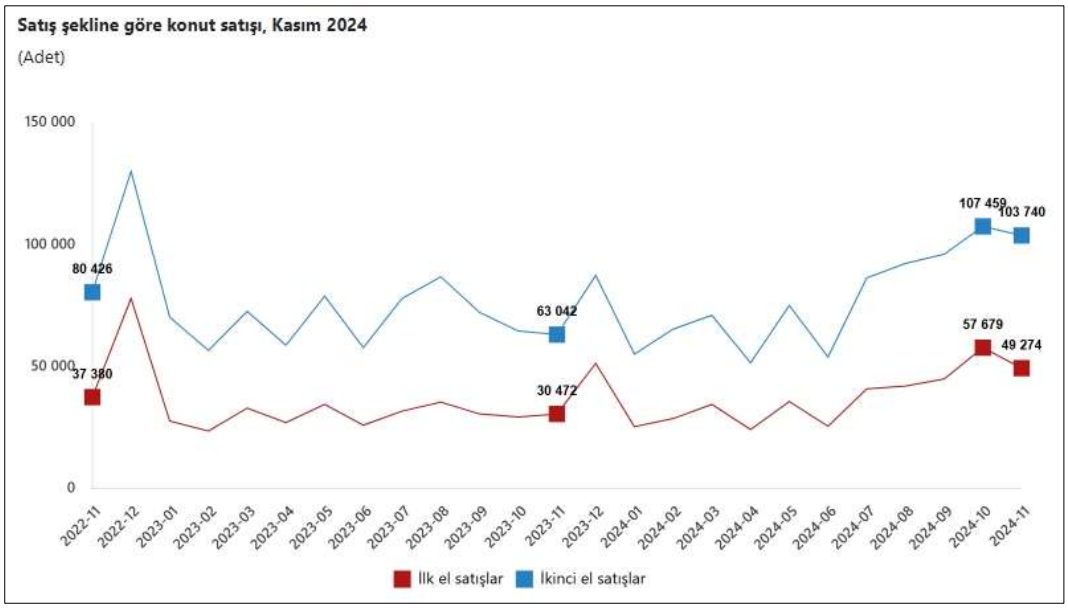
	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**153 014**	**93 514**	**63,6**	**1 265 388**	**1 087 349**	**16,4**
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Satış durumuna göre toplam satış	**153 014**	**93 514**	**63,6**	**1 265 388**	**1 087 349**	**16,4**
İlk el satış	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

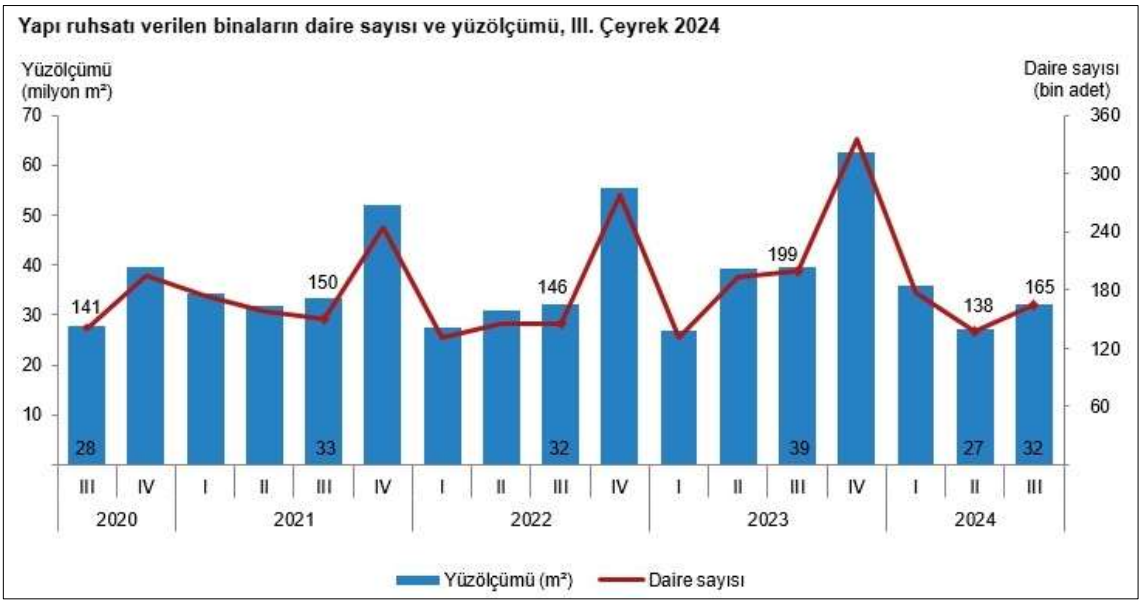
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti. (TUİK)

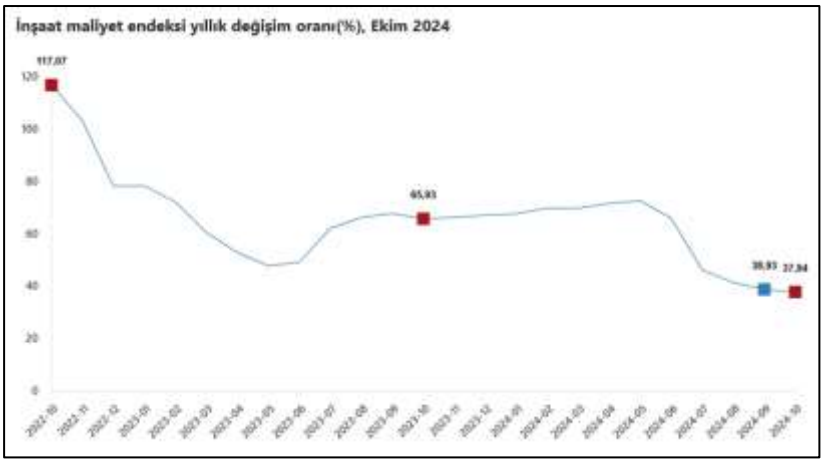


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)



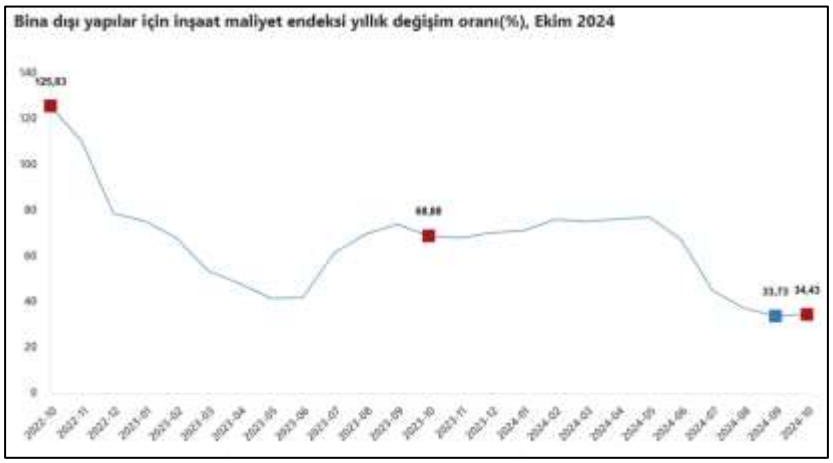
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı. (TUİK)

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı. (TUİK)

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı. (TUİK)



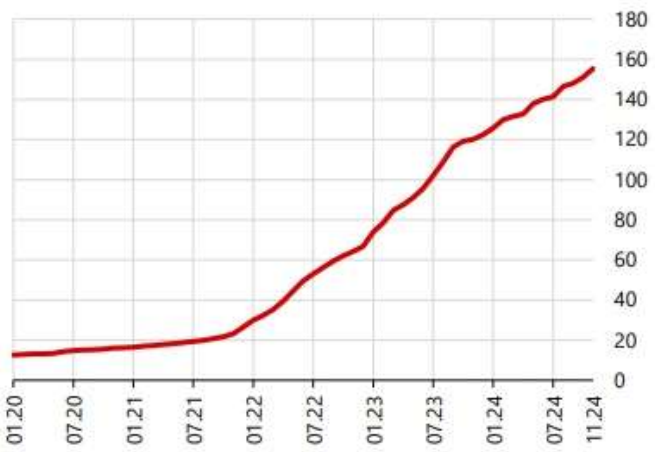
2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

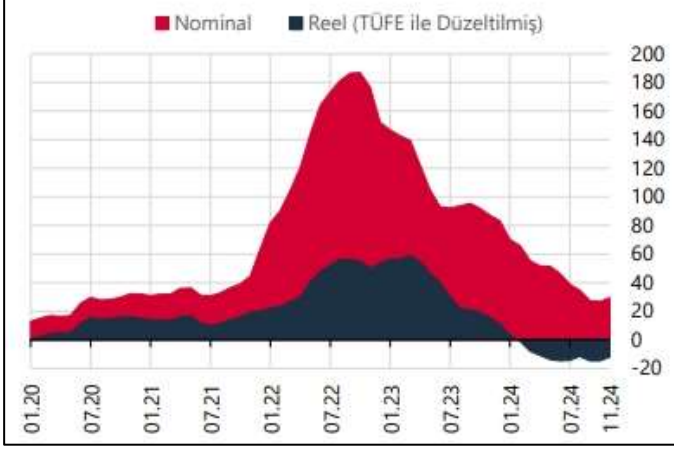
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	155,4	145,3	163,8	151,8
Yıllık Değişim	%29,4	%26,2	%34,8	%26,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,9	%3,4	%1,9

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde **2,8** oranında artarak **155,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **29,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **12,0** oranında azalış göstermiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

807 ada 2 parsel:11.036,17 m2 yüzölçümü olup, geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak düz bir yapıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 3 parsel: 6.850,68 m2 yüzölçümü olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın formunda, topografik olarak düz bir yapıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 7 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 55.333,16 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formdan olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 8 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 49.438,91 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 9 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 9586,89 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel sınırını oluşturan herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 10 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 24556,19 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel sınırını oluşturan herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 12 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 11612,46 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel sınırını oluşturan herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 13 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 18611.32 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 14 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 19284,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 15 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 26.238,77 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

807 ada 16 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 27.581,44 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

811 ada 10 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 24.698,04 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

811 ada 12 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 19.455,50 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

813 ada 2 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 12.716,53 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

813 ada 4 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 32.260,03 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

813 ada 5 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 12.262,62 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

813 ada 6 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 10042,70 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

813 ada 7 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 12212,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

813 ada 8 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 12126,17 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

813 ada 9 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 21769,66 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

813 ada 10 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 22161,24 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

813 ada 12 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 33734.54 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

815 ada 4 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 2963.83 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

816 ada 3 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 2314,49 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54. maddesine göre ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan projeler için ruhsat yenileme başvurusu yapılması gerekmektedir. Değerleme konusu ruhsatlı parsellerde inşaat sürecinin başlanılmadığı tespit edilmiş olup yenileme ruhsatı alınması gerekmektedir.

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

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım ol*abilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın,* pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

<u>Değerleme Yöntemleri</u>

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 yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 2.470 m^2 arsa nitelikli taşınmaz 55.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0536 418 05 16

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 2.700 m^2 arsa nitelikli taşınmaz 56.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 528 26 42

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 5.100 m^2 arsa nitelikli taşınmaz 189.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu alan yapılaşma bakımından daha yoğun olup konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0507 201 44 03

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 2.500 m^2 arsa nitelikli taşınmaz 85.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu alan yapılaşma bakımından daha yoğun olup konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0545 365 23 79

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 2.703 m² arsa nitelikli taşınmaz 95.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu alan yapılaşma bakımından daha yoğun olup konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0507 2028 63 03

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)										
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**		**Emsal 5**	
Yüzölçümü (m²)	2.470,00m²		2.700,00m²		5.100,00m²		2.500,00m²		2.703,00m²	
Satış fiyatı	₺55.000.000,00		₺56.700.000,00		₺189.000.000,00		₺85.000.000,00		₺95.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺22.267,21		₺21.000,00		₺37.058,82		₺34.000,00		₺35.146,13	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	-	25%	-	25%	-	25%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	22.267 TL		21.000 TL		27.794 TL		25.500 TL		26.360 TL	
Ortalama Birim fiyat	**24.584TL/m²**									

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 144 m² kullanım alanlı konut 9.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0506 147 30 80

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 174 m² kullanım alanlı konut 11.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0506 147 30 80

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 171 m² kullanım alanlı konut 13.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 165 89 29

Emsal 9 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 127 m² kullanım alanlı konut 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0533 018 70 58

Emsal 10 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 144 m² kullanım alanlı konut 9.225.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0553 615 56 15

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)										
İçerik	**Emsal 6**		**Emsal 7**		**Emsal 8**		**Emsal 9**		**Emsal 10**	
Brüt alanı (m²)	144,00m²		174,00m²		171,00m²		127,00m²		144,00m²	
Satış fiyatı	₺9.500.000,00		₺11.500.000,00		₺13.000.000,00		₺9.000.000,00		₺9.225.000,00	
m² birim fiyatı	₺65.972,22		₺66.091,95		₺76.023,39		₺70.866,14		₺64.062,50	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	62.674 TL		62.787 TL		72.222 TL		67.323 TL		60.859 TL	
Ortalama Birim fiyat	**65.173TL/m²**									

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 230 m²

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 25.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 730 70 03

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 290 m^2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 32.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 507 544 61 61

Emsal 13 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 215 m^2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 23.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 536 563 74 90

Emsal 14 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 135 m^2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 14.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 541 671 76 74

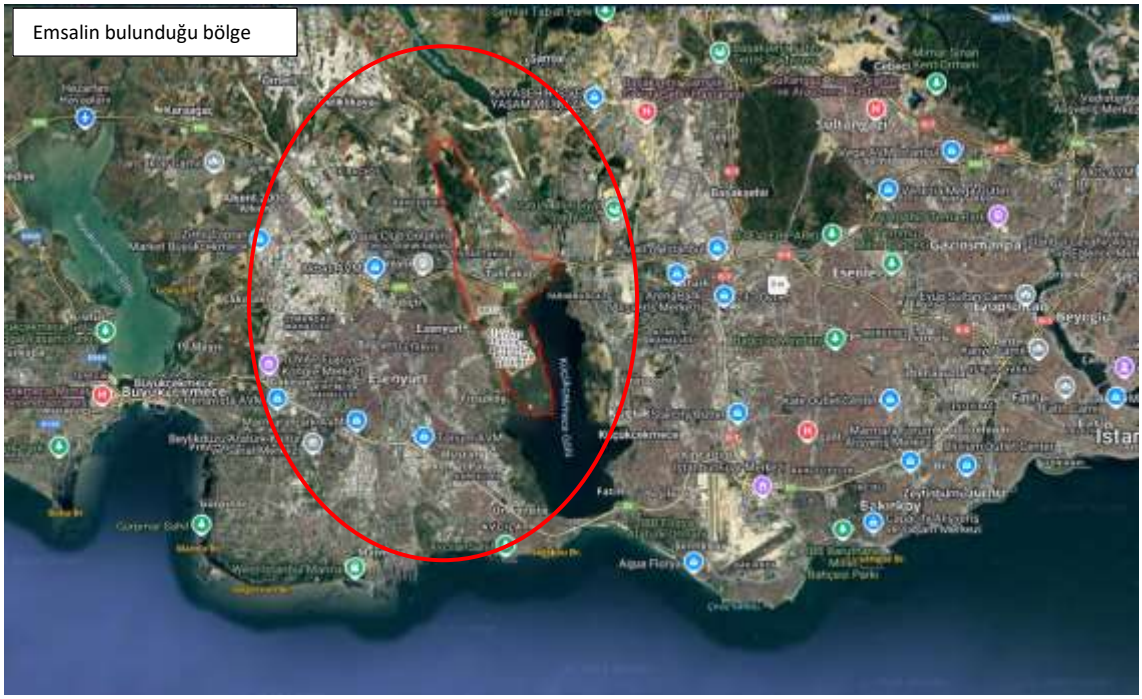
Emsal 15 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 270 m^2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 31.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 537 404 22 14

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	**Emsal 11**		**Emsal 12**		**Emsal 13**		**Emsal 14**		**Emsal 15**	
Brüt alanı (m²)	**230,00m²**		**290,00m²**		**215,00m²**		**135,00m²**		**270,00m²**	
Satış fiyatı	**25.750.000 TL**		**32.000.000 TL**		**23.750.000 TL**		**14.500.000 TL**		**31.000.000 TL**	
m² birim fiyatı	**111.957 TL**		**110.345 TL**		**110.465 TL**		**107.407 TL**		**114.815 TL**	
Pazarlık	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**106.359 TL**		**104.828 TL**		**104.942 TL**		**102.037 TL**		**109.074 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**105.448TL/m²**									

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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



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

Emsal taşınmazların pazarlık paylarına yönelik oranların oluşturulması aşamasında, emsallerin ilgilileri ile görüşülerek emsaller için verilen teklif bilgileri alınmış, söz konusu emsallerin mülk sahiplerinin beklentileri öğrenilmiş, ilgili gayrimenkul danışmanlarının emsalin mevcut piyasa alıcı bulup bulamayacağına yönelik görüşler edinilmiş, bu görüşler ile birlikte emsallerin alıcı bulabileceği makul fiyat bilgisi edinilmiştir. Alınan bu bilgi ve görüşler doğrultusunda emsallerin pazarlık payları belirlenmiştir.

Emsallerin imar durumları kıyaslanarak yapılaşma hakları bakımından avantajları ve dezavantajları değerlendirilmiş, buna göre imar durumu şerefiyesi satırında gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Emsal düzeltme tablosu hazırlanırken değerlemeye konu ''Konut Alanı - E:1.10'' yapılaşma şartlarına sahip taşınmazlar referans alınmıştır.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda E:1.10 yapılaşma şartlarına sahip arsa birim m² değerinin 24.000-TL ile 26.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Bölge genelinde yapılan incelemede yüzölçümü küçük parsellerin büyük parsellere göre pazar kabiliyetinin yüksek olması sayesinde birim fiyatlarının da bu doğrultuda yüksek olduğu görülmüştür. Rapora konu projenin yer aldığı arsa ile emsal parsellerin yüzölçümleri kıyaslanarak yüzölçümü bakımından şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Değerleme konu taşınmazların arsa değerinin tespiti için nakit akışı yöntemi de kullanılmıştır. Bölgede konut nitelikli taşınmazların birim değeri 60.000-70.000 TL/m^2 aralığında değişmektedir. Dükkan nitelikli taşınmazların birim değeri 100.000-110.000 TL/m^2 aralığındadır.

Nakit akış tablosu ile ilgili veriler raporun 5.4 maddesinde bulunmaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **9.450.634.737,91 TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların detaylı değer tablosu ekler kısmında belirtilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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:

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazların arsa değeri pazar yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı altında bölgedeki satılık arsa emsalleri incelenmiş, konum, imar durumu, yüzölçümü vb. bakımlardan tüm özellikler kıyas edilmiş ver gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup değerleme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup değerleme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak taşınmazların mevcut imar durumları esas alınarak proje geliştirme yönteminden yararlanılmıştır. Bu yöntemde parsel üzerinde hasılat paylaşımı metodu ile geliştirilen projenin nakit akışları incelenmiş ve değer takdirinde bulunulmuştur.

Parseller üzerinde geliştirilecek projenin inşa ve satış sürecinin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Konutların ilk yıl %20, ikinci yıl %40, takip eden yılda ise %40 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari bağımsız bölümlerin ise inşaatın bitmesi ile satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.

Değerleme standartları ve hesap kabulü gereği yapılacak satışların ne kadarının hangi zamanda peşin veya vadeli olarak gerçekleşeceği bilinmediğinden İNA tablosun peşin satışa yönelik oluşturulmuştur.

Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 65.000 TL/m^2, ortalama dükkan birim satış fiyatı 105.000 TL/m^2, bandındadır. Ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde konut satış birim fiyatının; 1. dönemde %35 artış göstereceği, ilerleyen yıllarda sırası ile %30 ve %30 oranında artış göstereceği öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Kasım ayı 'Konut Fiyat Endeksi' ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artmıştır. Konut fiyat endeksi grafiğine göre gayrimenkul finansmanındaki kısıtlamalar ile birlikte endeksin artmaya devam ettiği ancak bu artış hazının yavaşladığı görülmektedir. Değerleme aşamasında bu durum gelecek dönem beklentileri dâhilinde dikkate alınarak gayrimenkul fiyatlarındaki artış oranı kademeli olarak azaltılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının her ne kadar %40 ve üzerinde gerçekleşmesi beklense de mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda, özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle durağanlık söz konusudur. Ancak TCMB ekonomi programı ve mevcut piyasa verileri doğrultusunda politika faiz oranında indirim beklentiler dikkate alındığında gelecek dönemde bu yavaşlamanın azalacağı ve KFE'nin tekrar artış eğilimine geçeceği beklenmektedir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kendi projelerine yönelik oluşturduğu vadeli ödeme programları da göz önünde bulundurularak, projede yer alan gayrimenkullerin satış birim değer artışlarının piyasa beklentisinin altında ve mevcut KFE verisinin üzerinde gerçekleşeceği öngörüsü ile artış oranı belirlenmiştir.

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

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

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
b. Değerlenen varlığı türü,
c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30,5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %34, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %43 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı geliştirici tarafından belirtilmiş, söz konusu projelerin inşaat alanı, yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler, piyasada satış kabiliyeti vb. özellikleri göz önünde bulundurularak bu süreler olağan kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %34 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur.

Böylelikle indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen iyileşmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların arsa değerinin belirlenmesinde gelir yaklaşımı başlığı altında proje geliştirme yönteminden yararlanılmıştır. Rapora konu parsellerin mevcut imar durumları dikkate alınarak geliştirilen proje dahilinde oluşturulan nakit akışı yönteminde arsa sahibi hasılat payı %35 olarak öngörülmüştür. Buna göre geliştirilmiş arsa bugünkü değeri 2.051.421.066,00 TL olarak belirlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %20 civarındadır. Kalan %80'lik bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parsellerin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen toplam arsa değeri **9.898.797.124,45 TL** olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Rapora konu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parseller üzerinde halihazırda bir yapılaşma bulunmamaktadır. Rapora konu bazı parseller için yapı ruhsatları alınmış olsa da söz konusu ruhsatların süresi dolmuştur. Yapı ruhsatlarının yenilenmesi gerekmektedir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Rapora konu taşınmazların imar durumuna uygun olarak yapılaşmasının en uygun ve en verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazların bütünü değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile ilgili arsanın toplam değeri KDV hariç toplam **9.450.634.737,91 TL** olarak belirlenmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise **9.898.77.124,45 TL** olarak tespit edilmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından 'Pazar Yaklaşımı' ile tespit edilen arsa değeri nihai değer olarak esas alınmıştır.

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

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

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

Değerleme tarihi itibariyle rapora konu taşınmazlar için herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Rapor içerisinde belirtildiği üzere taşınmazlardan bir kısmı için yapı ruhsatlarının alındığı görülmüştür. Söz konusu ruhsatların süreleri dolmuş olup yenilenmeleri gerekmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.'' Gereği rapora konu taşınmazların ''Arsa'' olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul, Avcılar, Firuzköy Mahallesi'nde konumlu, 24 adet parsele ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme tarihi itibariyle, rapora konu taşınmazlar için pazar yaklaşımına göre takdir edilen toplam piyasa **9.450.634.737,91,00 TL**'dir**.**

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 35,1368 TL 'dir.*

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418
BURAK BARIŞ Dijital olarak imzalayan BURAK BARIŞ Tarih: 2024.12.31 19:04:18 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.12.31 19:02:56 +03'00'	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.12.31 19:01:42 +03'00'

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Arsa Değer Detayı

Δ Nakit Akışı,

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.