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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2024.EGYO.39

Aralık, 2024

FATIH ORKUN SAKALLI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH ORKUN SAKALLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 15:24

CETIN BEGIC
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 15:24

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.39
Raporun Konusu	İstanbul, Ümraniye, İnkılap, 1840 Ada 280 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Ümraniye, İnkılap, 1840 Ada 280 Parsel olan 1 Adet Arsa Satış Değer Tespiti
• İş bu rapor, Altmış (60) 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.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 7

1.1 Rapor Tarihi 7

1.2 Rapor Numarası 7

1.3 Raporun Türü / Başlık 7

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.6 Değerleme Tarihi 7

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı 7

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 7

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 9

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 9

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 9

2.4. İşin Kapsamı 9

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 11

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 11

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 11

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 11

3.1.3. Tanımı: 17

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 17

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 17

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 18

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 18

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 18

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 18

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 18

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 19

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. 19

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 19

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 19

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama 19

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 21

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 21

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler 21

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 25
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 26
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 26
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 26
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 26
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 26
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 27
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 27
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 27
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri 27
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 28
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 31
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar 31
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 31
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 33
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri 33
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş 33
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 33
6. SONUÇ 35
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 35
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 35
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ... 35
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 35
7. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.39 / 27.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 No.lu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parsel Ümraniye / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz olan 1840 ada 280 parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut+Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, 10 kat, E:1.50 ve 30.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 1.600.029.600,00 ₺** **(Birmilyar Yirmidokuzmilyon Altıyüz Türk Lirası)**
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 1.920.035.520,00 ₺** **(Birmilyar Dokuzyüzyirmimilyon Otuzbeşbin Beşyüzyirmi Türk Lirası)**
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	**TOPLAM: 3.954.452.607,22 ₺** **(Üçmilyar Dokuzyüzellidörtmilyon Dörtyüzelliikibin Altıyüzyedi Türk Lirası Yirmiiki Kuruş)**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 1840 Ada 280 Parsel mahallen boş arazidir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.39

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2023 / 2024.EGYO.39

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Değerleme Standartlarına tam uyum sağlanarak gerçekleştirilmiş olup, bu süreçte ilgili standartların gerektirdiği yöntem, prosedür ve ilkelere özenle riayet edilmiştir. Çalışmanın her aşamasında bağımsızlık, tarafsızlık ve şeffaflık ilkeleri temel alınmış, değerleme faaliyetinin güvenilir ve objektif sonuçlar üretmesi amacıyla gerekli tüm analizler ve değerlendirmeler titizlikle yürütülmüştür. Bu süreç boyunca, ilgili standartların kapsamı dışında özel bir müşteri talebi bulunmamış ve değerleme çalışması tamamen standartların öngördüğü sınırlar çerçevesinde tamamlanmıştır. Böylece, değerleme raporu, yasal düzenlemelere ve mesleki etik kurallara uygun şekilde hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

<u>İstanbul İli:</u>

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos

aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmuştur. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmuştur.

Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

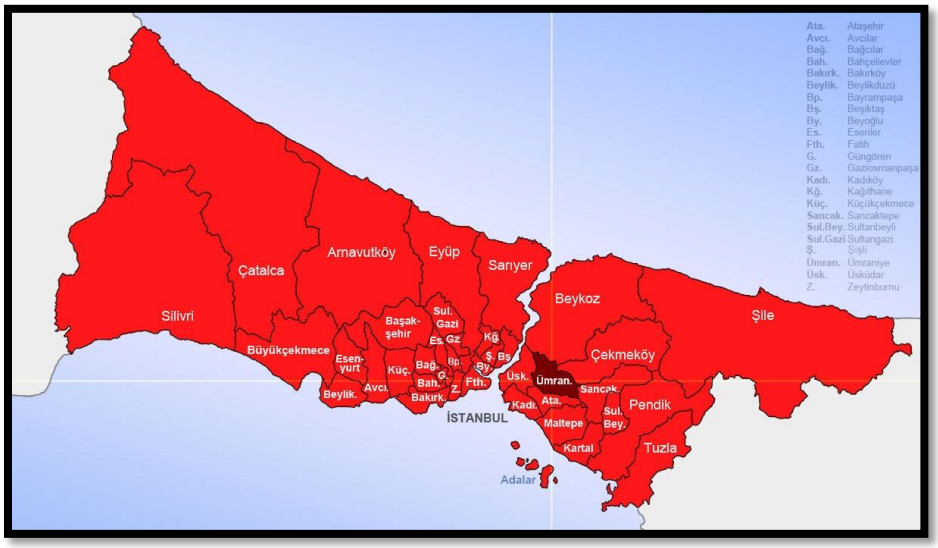
Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozayik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitimli nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar

oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç, yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



Ümraniye İlçesi:

Ümraniye, İstanbul'un hızla gelişen ilçelerinden biri olarak modern konut projeleri, iş merkezleri ve sosyal imkânları ile dikkat çekmektedir. İlçenin ticaret, finans ve perakende alanındaki hızlı gelişimi, Ümraniye'yi İstanbul'un önemli iş ve yerleşim merkezlerinden biri haline getirmiştir. Ulaşım altyapısının gelişmiş olması, ilçeyi İstanbul'un diğer bölgelerine kolayca bağlamakta, bu da Ümraniye'nin cazibesini artırmaktadır. Ümraniye, sahip olduğu modern altyapı, sosyal ve kültürel olanaklarla İstanbul'un kent yaşamını zenginleştiren, hızla büyüyen ve gelişen bir ilçedir. Hem iş olanakları hem de sosyal yaşam açısından İstanbul'un önde gelen ilçelerinden biri olarak varlığını sürdürmektedir.

Konumsal Özellikler: Ümraniye, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, şehrin önemli ticaret ve yerleşim bölgelerine komşu olan bir ilçedir. Batıda Üsküdar, güneyde Ataşehir, doğuda Çekmeköy ve kuzeyde Beykoz ilçeleri ile sınır komşusudur. İlçenin merkezi konumu, İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprüler ve ana arterler üzerinden kolay erişim sunması sayesinde cazip hale gelmiştir. Gelişmiş ulaşım altyapısı ile Ümraniye, İstanbul'un hızla büyüyen ilçeleri arasında yer almaktadır.

Tarihî Gelişim: Ümraniye'nin tarihî geçmişi Osmanlı dönemine kadar uzanmaktadır. Osmanlı döneminde bu bölge, daha çok tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yapıldığı bir kırsal alan olarak bilinmekteydi. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren İstanbul'un hızlı kentleşme sürecine girilmesiyle birlikte, Ümraniye de sanayi ve yerleşim alanı olarak gelişmeye başlamıştır. 1980'lerden itibaren, sanayi bölgelerinin kurulması ve nüfus artışıyla birlikte ilçe hızla kentleşmiştir. Bugün ise modern konut projeleri ve iş merkezleri ile İstanbul'un en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir.

Ekonomik Yapı: Ümraniye, günümüzde İstanbul'un en büyük ticaret ve iş merkezlerinden biridir. İlçede çok sayıda iş merkezi, alışveriş merkezi ve ticaret alanı bulunmaktadır. Ayrıca Ümraniye, İstanbul'un finans ve iş dünyasının önemli merkezlerinden biri olan Ataşehir'e yakın konumu sayesinde de iş dünyasında önemli bir rol oynamaktadır. İlçede sanayi faaliyetleri de yer almakta, özellikle küçük ve orta ölçekli işletmeler yoğun olarak faaliyet göstermektedir. Teknoloji ve finans sektöründe de yeni yatırımlara ev sahipliği yapmaktadır.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Ümraniye, İstanbul'un yoğun nüfuslu ve kültürel çeşitliliğe sahip ilçelerinden biridir. İlçede kültür merkezleri, sosyal tesisler, parklar ve spor alanları ile halkın sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayan birçok tesis bulunmaktadır. Ümraniye Kültür ve Sanat Merkezi, tiyatro, sinema ve konser etkinlikleri düzenleyerek bölge halkına kültürel bir zenginlik sunmaktadır. İlçede ayrıca, yıl boyunca farklı etkinlikler, festivaller ve spor organizasyonları düzenlenmekte olup, bu etkinlikler ilçe halkının sosyo-kültürel yaşantısını zenginleştirmektedir.

Demografik Özellikler: Ümraniye, İstanbul'un nüfus yoğunluğu yüksek ilçelerindendir ve burada farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip topluluklar bir arada yaşamaktadır. İlçe, 1980'lerden itibaren yoğun göç almış ve bu göçlerle birlikte ilçenin demografik yapısı çeşitlenmiştir. Bugün Ümraniye, hem iş merkezlerinin bulunduğu modern yerleşim alanlarına hem de daha geleneksel mahalle yapılarına sahiptir.

Ulaşım ve Altyapı: Ümraniye, İstanbul'un ulaşım açısından oldukça gelişmiş ilçelerinden biridir. İlçede, özellikle İstanbul'un diğer merkezlerine ulaşımı kolaylaştıran ana yol ağları ve toplu taşıma hatları bulunmaktadır. Ümraniye, Üsküdar-Çekmeköy metro hattı sayesinde İstanbul'un birçok bölgesine hızlı ulaşım imkânı sağlamaktadır. Aynı zamanda, ilçenin TEM otoyoluna yakınlığı sayesinde kara yolu ulaşımı da oldukça gelişmiştir. Ümraniye'de, kentsel dönüşüm projeleri ile altyapı iyileştirilmiş, yeni yollar, parklar, sosyal tesisler ve diğer altyapı projeleri hayata geçirilmiştir. İlçedeki modern konut projeleri ve iş merkezlerinin artışıyla birlikte, altyapı ve ulaşım hizmetleri de bu gelişime paralel olarak genişletilmiştir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Referans Ümraniye, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ve hızla gelişen bir bölgede konumlanmış, modern yaşam alanlarıyla dikkat çeken bir konut projesidir. Ümraniye, son yıllarda İstanbul'un en hızlı gelişen ve değer kazanan ilçelerinden biri haline gelmiştir ve bu gelişimde Referans Ümraniye Projesi'nin çevresi önemli bir rol oynamaktadır. Bölge, hem konut hem de ticaret açısından büyük bir potansiyele sahiptir. Ümraniye, özellikle sanayi, ticaret ve perakende sektörlerinde önemli bir merkezi haline gelmiş olup, bu açıdan İstanbul'un önemli iş ve yaşam alanlarından biridir. Referans Ümraniye, ilçenin gelişen bu dinamiklerine uyum sağlayarak, modern konut projeleri ile hem konforlu yaşam alanları sunmakta hem de bölgedeki hızla artan talebe karşılık vermektedir.

Referans Ümraniye'nin çevresi, ulaşım açısından son derece avantajlı bir konumda yer almaktadır. Bölge, İstanbul'un ana ulaşım arterlerine yakınlığıyla dikkat çeker. TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na olan yakınlığı, bölgenin İstanbul'un farklı noktalarına ulaşımını son derece kolay hale getirmektedir. Ayrıca, Ümraniye, İstanbul'un ana toplu taşıma hatlarından olan metro hattı ve otobüs güzergahlarıyla da güçlü bir bağlantıya sahiptir. Bu ulaşım kolaylıkları, bölgeyi hem yaşam alanı hem

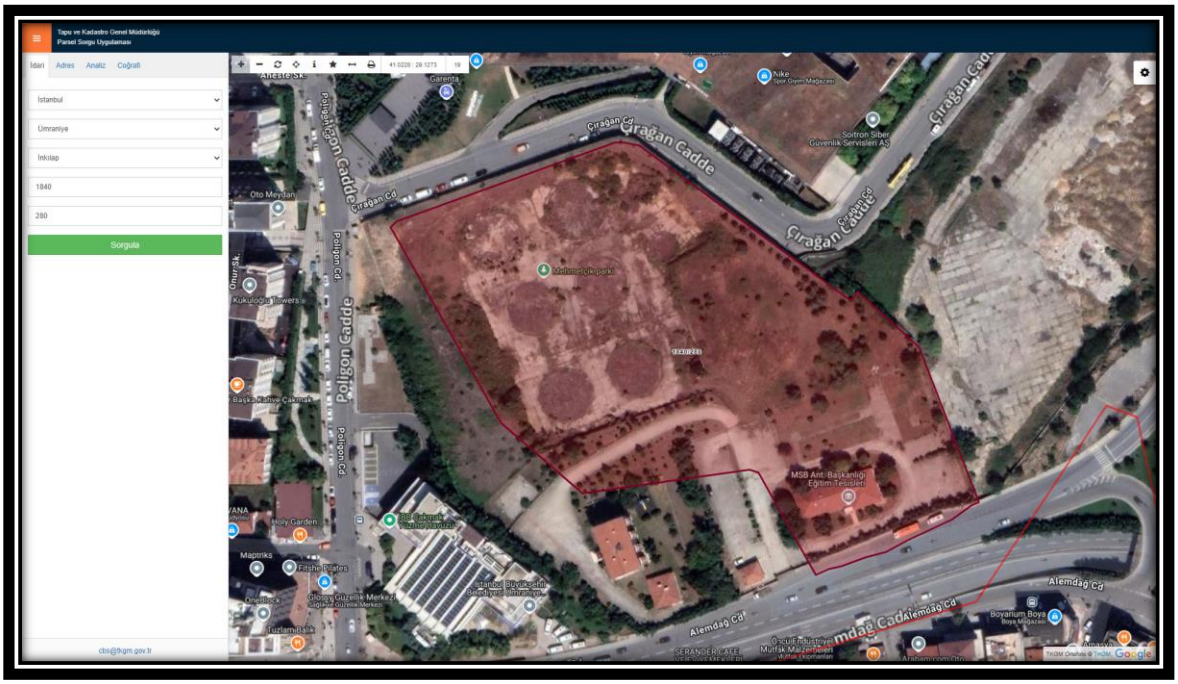
de yatırım açısından cazip kılmaktadır. Referans Ümraniye, hem mevcut ulaşım ağlarının hem de gelecekteki ulaşım projelerinin kesişim noktasında yer aldığından, bölgenin değerinin önümüzdeki yıllarda daha da artması beklenmektedir.

Bölge, yalnızca ulaşım açısından değil, aynı zamanda sosyal ve ticari açıdan da gelişmiş bir yapıya sahiptir. Ümraniye'nin çevresinde, alışveriş merkezleri, büyük ticaret merkezleri ve çeşitli ofis binaları yer alır. Özellikle, ünlü alışveriş merkezi "Ümraniye Meydan AVM" ve çevresindeki ticaret alanları, bölgedeki ekonomik canlılığı artırmaktadır. Bu ticaret merkezleri, bölge sakinlerine alışveriş ve sosyal etkinlik olanakları sunmakta, aynı zamanda bölgeyi iş dünyası için cazip bir lokasyon haline getirmektedir. Ayrıca, bölge çevresinde birçok restoran, kafe, spor salonu, sağlık merkezi ve eğitim kurumları da bulunmaktadır. Bu sayede, bölgedeki yaşam kalitesi önemli ölçüde artmış ve Referans Ümraniye sakinleri için her türlü ihtiyacı karşılayacak altyapı sağlanmıştır.

Ümraniye'nin çevresindeki konut projeleri, modern ve lüks yaşam alanları sunmaktadır. Bu projeler, hem İstanbul'daki iş dünyası için hem de aileler için ideal yaşam koşulları sağlamaktadır. Referans Ümraniye Projesi de, çevresindeki bu modern konut projeleri ile benzer bir yaşam kalitesini hedeflemektedir. Ayrıca, bölgede inşa edilen rezidanslar ve ofis binaları, Ümraniye'yi İstanbul'un prestijli ve cazip ilçelerinden biri haline getirmektedir. Referans Ümraniye çevresinde konforlu yaşam alanlarının yanı sıra, yeşil alanlar, yürüyüş yolları ve spor salonları gibi sosyal olanaklar da yer almaktadır. Bu sosyal olanaklar, bölgedeki yaşamı daha kaliteli hale getirmekte, sakinlerinin yaşam standartlarını yükseltmektedir.

Ümraniye'nin çevresindeki altyapı, son yıllarda yapılan büyük yatırımlar sayesinde modern bir hale gelmiştir. Yolların, kaldırımların, parkların ve sosyal alanların yenilenmesi, bölgedeki yaşam koşullarını önemli ölçüde iyileştirmiştir. Ayrıca, çevredeki sanayi bölgelerinin ve ticaret merkezlerinin de gelişmesi, bölgedeki ekonomik hareketliliği artırmıştır. Ümraniye'deki bu dönüşüm, yalnızca mevcut sakinler için değil, aynı zamanda bölgeye yatırım yapmayı planlayanlar için de büyük fırsatlar sunmaktadır.

Ümraniye'nin çevresindeki yeşil alanlar ve doğal parklar, bölgeyi İstanbul'un gürültüsünden ve kargaşasından uzaklaşmak isteyenler için ideal bir yaşam merkezi yapmaktadır. Doğal yaşam alanları, bölgedeki konut projelerine değer katmakta ve sakinlerine huzurlu bir yaşam sunmaktadır. Referans Ümraniye Projesi de çevresindeki yeşil alanlar ve doğal güzelliklerle uyumlu olarak tasarlanmış, sakinlerine hem modern yaşam olanakları sunmakta hem de doğal çevreyle iç içe bir yaşam deneyimi yaşatmaktadır.



İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parsel olan “Arsa” vasıflı taşınmazdır.

3.1.3. Tanımı:

- Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada, 280 Parsel olan 20.000,37 m^2 alanlı “Arsa” vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ								
İL	İstanbul							
İLÇE	Ümraniye							
MAHALLE	İnkılap							
MEVKİİ	-							
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi							
HİSSE PAY/PAYDA	1/1							
NİTELİK	Arsa							
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	TARİH	YEVMİYE	CİLT	SAHİFE
1	118586697	1840	280	20.000,37 m²	6.12.2022	55047	61	5950

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

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Kadastro Müdürlüğü’nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Ümraniye Belediyesi’nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

04.10.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz olan 1840 Ada 280 Parselin gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı olup, mevcut kullanımı kısmen uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazdan;

- İnkılap Mahallesi 1840 Ada 280 Parsel "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına 06.12.2022 tarihli ve 55047 yevmiye ile Satış işlemiyle tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri incelenmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- " 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır. (22.06.2023 - 27260)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazdan 1840 ada 280 parsel mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 10 kat, E:1.50 ve Hmax: 30.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ticaret+Konut Alanlarında;

- Ticaret+Konut alanlarında KAKS:1.50 ve Yençok: Z+9 Kattır.
- Ticaret+Konut alanlarında; konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, rezidans, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, otopark yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir. Bu alanların maksimum %50'si ticaret olarak kullanılabilir.

Ayrıca 1840 Ada, 280 no.lu parsel; 23.11.2007 - 21.01.2013 - 20.04.2015 – 20.06.2021 t. tarihli "Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "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." bendi gereği taşınmazın "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazın üzerindeki projeye ait yapı denetim firması MERİÇ MRC YAPI DENETİM LTD. ŞTİ olduğu belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz olan 1840 Ada 280 Parselin ana gayrimenkulün niteliği "Arsa" vasıflı olup, hali hazırda boş arsadır şeklindedir. Değerleme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Taşınmazın bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %45 -%50 mertebelerinde olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazın konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak 07.11.2022 tarih 60243 sayılı noter onaylı sözleşme bulunmaktadır. Sözleşmeye göre yüklenici firma (Kiler GYO A.Ş. & Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı) Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 3.562.000.000 TL+KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %50 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 1.781.000.000 TL + KDV'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı %50,00 olup Yüklenici Payı Toplam Geliri'de 1.781.000.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir.

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parsel olan "Arsa" vasıflı arazilerdir. Alemdağ Caddesi, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda önemli ulaşım akslarından biri olup, Tepeüstü Kavşağı'nın bulunduğu bölge, şehrin gelişen ve hızla değişen semtlerinden biridir. Bu bölge, özellikle Ataşehir ve Üsküdar ilçelerinin kesişim noktasında yer alması nedeniyle, hem konut hem de ticaret açısından büyük bir öneme sahiptir. Alemdağ Caddesi, aynı zamanda İstanbul'un çeşitli bölgelerini birbirine bağlayan önemli bir arter olup, buradaki Tepeüstü Kavşağı da hem ulaşım hem de bölgesel bağlantı açısından kritik bir noktadadır. Tepeüstü Kavşağı, özellikle bu yolu kullananlar için büyük bir geçiş noktası oluşturmaktadır; E-5 Karayolu'na ve TEM Otoyolu'na yakınlığı, burayı İstanbul'un merkezi bölgelerine kolay ulaşım sağlayan bir kavşak haline getirmiştir. Ayrıca, Tepeüstü Kavşağı, Sancaktepe, Ümraniye ve Çekmeköy gibi hızla gelişen ilçelere de bağlanan önemli yolların birleştiği bir noktadır. Bu kavşak, bölgedeki trafik akışını düzenleyen ve büyük araçların geçişini kolaylaştıran bir yapı sunarken, bölgedeki yoğunluğu dengelemekte de önemli bir rol oynar. Tepeüstü Kavşağı çevresi, son yıllarda büyük bir dönüşüm geçirmiştir ve bu dönüşüm, bölgenin hem ticaret hem de yaşam alanları açısından cazibesini artırmıştır. Bu süreçte, bölgedeki konut projeleri hızla artmış ve semt, modern yaşam alanları, alışveriş merkezleri, iş merkezleri ve sosyal donatı alanlarıyla dikkat çekmeye başlamıştır. Alemdağ Caddesi'nin bu bölgesi, özellikle yeni gelişen ofis binaları, lüks rezidanslar ve çeşitli perakende alanları ile modern bir iş ve yaşam merkezi haline gelmiştir. Ayrıca, ulaşım imkanlarının iyileştirilmesi, bu bölgedeki yaşam kalitesini artırmış ve sakinlerinin günlük hayatta daha rahat hareket etmelerini sağlamıştır. Tepeüstü Kavşağı'nın bulunduğu bu bölge, aynı zamanda İstanbul'un hızla büyüyen ve gelişen sanayi bölgelerine de yakınlığı ile bilinir. Bu durum, iş dünyası için bölgenin potansiyelini artıran bir diğer faktördür. Bölgedeki sanayi tesislerinin varlığı, iş gücü açısından önemli bir avantaj sağlamakta ve gelişen konut projeleri ile birlikte bölgenin ekonomik canlılığını desteklemektedir. Tepeüstü Kavşağı'nın çevresindeki alanlar, aynı zamanda ulaşım ağları sayesinde İstanbul'un merkezi bölgeleriyle güçlü bir bağa sahiptir. Özellikle toplu taşıma hatlarının yoğunluğu, halkın bu bölgeyi tercih etmesinin nedenlerinden biridir. Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan çeşitli otobüs hatları, bu bölgenin İstanbul'un önemli noktalarına ulaşımını kolaylaştırmakta, bölgedeki yaşamı daha da cazip kılmaktadır. Aynı zamanda, bölgedeki ticaret alanlarının artması ve alışveriş merkezlerinin kurulmasıyla, bölge İstanbul'un önemli ticaret ve yaşam merkezlerinden biri haline gelmiştir. Tepeüstü Kavşağı çevresi, özellikle son yıllarda yapılan büyük ölçekli projeler ile hızla gelişmektedir. Bölgenin bu gelişimi, hem İstanbul'un genel büyüme stratejilerine hem de bölgede yaşayanların yaşam kalitesine katkı sağlamaktadır. Bu nedenle, Alemdağ Caddesi ve Tepeüstü Kavşağı çevresi, gelecekteki projelerle daha da değer kazanacak ve hem konut alıcıları hem de yatırımcılar için cazip bir seçenek olmaya devam edecektir. Bu alandaki dönüşüm, sadece fiziksel yapıyı değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik yapıyı da dönüştürerek, bölgenin dinamiklerini değiştirmektedir.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte

direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması

beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9

oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın

aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☑	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	**Güvenlik**	Var ☐	Yok ☐
Yapım yılı	-	**Otopark**	Var ☑	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☑	Yok ☐
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☑	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☑	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	-	
Su Deposu-Hid.	-	**Çatı Tipi**	-	
Yangın Tesisatı	-	**Jeneratör**	Var ☐	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 50
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -

Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın gelişen bölgede yer alması
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Ulaşım probleminin olmaması

Olumsuz Etkenler:

- İnşaatın başlamamış olması
- Taşınmazın cadde cephesinin kısmen dar olması
- Ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra

taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m^2 birim fiyatının 130.000,-₺/m^2 olduğu ve ticari alanların m^2 birim fiyatının 200.000,-₺/m^2 olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %8,98 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %30 olacağı baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari ünitelerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %50 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 ının biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 ının biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki dükkanlarda ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %45 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen ***geliştirilmiş arsa değerinden*** %10 oranında iskonto yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Denize yakın bölgelerde yer alan, aynı zamanda sit alanı içerisinde bulunan veya yapılaşma izni verilen arsalar, emsal değerlerini belirlemek amacıyla kapsamlı bir şekilde incelenmiş ve araştırılmıştır. Bu arsalar, doğal çevre koşulları, imar planları, yapılaşma koşulları ve çevresel etmenler göz önünde bulundurularak detaylı bir şekilde değerlendirilmiştir. Emsal araştırmasında, bölgedeki mevcut inşaat yoğunluğu, yapılaşma izinleri ve yerel yönetimlerin sunduğu potansiyel fırsatlar da dikkate alınmıştır.

ARSA EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Good Invest Nergiz 0 (544) 419 06 34	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut + Ticaret alanı imarlı, E:2.15, Hmax: 30,50 m yapılaşma koşullarına sahip 382 m² yüzölçümlü arsa 30.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	30.000.000 ₺	382,00 m²	78.534,03 ₺/m²
2	Remax Eksen 0 (532) 451 50 19	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut + Ticaret alanı imarlı, E:2.50 yapılaşma koşullarına sahip 800 m² yüzölçümlü arsa 150.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	150.000.000 ₺	800,00 m²	187.500,00 ₺/m²
3	Remax Öncü 0 (555) 586 33 61	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut alanı imarlı, E:1.40 yapılaşma koşullarına sahip 208 m² yüzölçümlü arsa 15.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	15.000.000 ₺	208,00 m²	72.115,38 ₺/m²
4	Remax Yıldız 0 (533) 434 83 2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut alanı imarlı, E:2.00 yapılaşma koşullarına sahip 745 m² yüzölçümlü arsa 60.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	60.000.000 ₺	745,00 m²	80.536,91 ₺/m²

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Good Invest Nergiz	Remax Eksen	Remax Öncü	Remax Yıldız
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (544) 419 06 34	0 (532) 451 50 19	0 (555) 586 33 61	0 (533) 434 83 2
İMAR DURUMU	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	30.000.000 ₺	150.000.000 ₺	15.000.000 ₺	60.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	27.000.000 ₺	135.000.000 ₺	13.500.000 ₺	54.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	382,00 m²	800,00 m²	208,00 m²	745,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	70.680,63 ₺/m²	168.750,00 ₺/m²	64.903,85 ₺/m²	72.483,22 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	SEYREK	YOĞUN	SEYREK	SEYREK
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	-25%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	CADDE-SOKAK	CADDE	SOKAK	CADDE-SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	5%	-20%	15%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	5%	-45%	15%	10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	74.214,66 ₺/m²	92.812,50 ₺/m²	74.639,42 ₺/m²	79.731,54 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	80.349,53 ₺/m²			

KONUT EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Prime Prestige Gayrimenkul 0 (536) 914 85 36	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Yeşilvadi Konaklarında konumlu, 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 220 m² brüt kullanım alanlı mesken 26.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	26.500.000 ₺	220,00 m²	120.454,55 ₺/m²
2	Aktekin Gayrimenkul 0 (533) 268 43 23	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Yeşilvadi Konaklarında konumlu, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 160 m² brüt kullanım alanlı mesken 18.750.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	18.750.000 ₺	160,00 m²	117.187,50 ₺/m²
3	Land İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 232 99 59	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Yeşilvadi Konaklarında konumlu, 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 80 m² brüt kullanım alanlı mesken 9.200.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	9.200.000 ₺	80,00 m²	115.000,00 ₺/m²
4	Tepe Park Loft 0 (555) 085 70 15	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Meydan Evleri Sitesinde konumlu, 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 160 m² brüt kullanım alanlı mesken 15.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	15.500.000 ₺	160,00 m²	96.875,00 ₺/m²
5	Azem Mete Gayrimenkul 0 (533) 024 02 82	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Meydan Evleri Sitesinde konumlu, 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 40 m² brüt kullanım alanlı mesken 4.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	4.500.000 ₺	40,00 m²	112.500,00 ₺/m²
6	Tepe Park Loft 0 (555) 085 70 15	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Tepe Park Loft Sitesinde konumlu, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 110 m² brüt kullanım alanlı mesken 11.350.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	11.350.000 ₺	110,00 m²	103.181,82 ₺/m²

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**	**EMSAL-6**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Prime Prestige Gayrimenkul	Aktekin Gayrimenkul	Land İstanbul Gayrimenkul	Tepe Park Loft	Azem Mete Gayrimenkul	Tepe Park Loft
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (536) 914 85 36	0 (533) 268 43 23	0 (532) 232 99 59	0 (555) 085 70 15	0 (533) 024 02 82	0 (555) 085 70 15
DAİRE TİPİ	4+1	3+1	1+1	4+1	1+1	3+1
SATIŞ FİYATI (₺)	26.500.000 ₺	18.750.000 ₺	9.200.000 ₺	15.500.000 ₺	4.500.000 ₺	11.350.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	23.850.000 ₺	16.875.000 ₺	8.280.000 ₺	13.950.000 ₺	4.050.000 ₺	10.215.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	220,00 m²	160,00 m²	80,00 m²	160,00 m²	40,00 m²	110,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	108.409,09 ₺/m²	105.468,75 ₺/m²	103.500,00 ₺/m²	87.187,50 ₺/m²	101.250,00 ₺/m²	92.863,64 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	15%	15%	15%	10%	10%	15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	-10%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	ESKİ	ESKİ	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	10%	10%	5%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	15%	15%	15%	15%	15%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	30%	30%	30%	35%	25%	35%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	140.931,82 ₺/m²	137.109,38 ₺/m²	134.550,00 ₺/m²	117.703,13 ₺/m²	126.562,50 ₺/m²	125.365,91 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**130.370,45 ₺/m²**					

DÜKKAN EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Rota Gayrimenkul 0 (533) 733 79 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 100 m² bodrum, 150 m² zemin kullanım alanı bulunan toplamda 250 m² alanlı depolu dükkan 33.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplamda 170 m² alandan oluşmaktadır.	33.000.000 ₺	250,00 m²	132.000,00 ₺/m²
2	Sahininden 0 (533) 733 76 28	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 70 m² bodrum, 70 m² zemin kullanım alanı bulunan toplamda 140 m² alanlı depolu dükkan 17.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplamda 84 m² alandan oluşmaktadır.	17.500.000 ₺	140,00 m²	125.000,00 ₺/m²
3	Coldwell Banker Gayrimenkul 0 (532) 134 88 74	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 35 m² bodrum, 65 m² zemin kullanım alanı bulunan toplamda 100 m² alanlı depolu dükkan 16.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplamda 72 m² alandan oluşmaktadır.	16.500.000 ₺	100,00 m²	165.000,00 ₺/m²
4	Coldwell Banker Gayrimenkul 0 (532) 134 88 74	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 60 m² bodrum, 65 m² zemin kullanım alanı bulunan toplamda 125 m² alanlı depolu dükkan 18.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplamda 77 m² alandan oluşmaktadır.	18.000.000 ₺	125,00 m²	144.000,00 ₺/m²
5	Aknur Gayrimenkul 0 (532) 364 67 16	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 80 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 15.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	15.500.000 ₺	80,00 m²	193.750,00 ₺/m²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Rota Gayrimenkul	Sahininden	Coldwell Banker Gayrimenkul	Coldwell Banker Gayrimenkul	Aknur Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (533) 733 79 24	0 (533) 733 76 28	0 (532) 134 88 74	0 (532) 134 88 74	0 (532) 364 67 16
DÜKKAN TİPİ	DEPOLU	DEPOLU	DEPOLU	DEPOLU	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	33.000.000 ₺	17.500.000 ₺	16.500.000 ₺	18.000.000 ₺	15.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	29.700.000 ₺	15.750.000 ₺	14.850.000 ₺	16.200.000 ₺	13.950.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	250,00 m²	140,00 m²	100,00 m²	125,00 m²	80,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	100,00 m²	70,00 m²	35,00 m²	60,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	150,00 m²	70,00 m²	65,00 m²	65,00 m²	80,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	170 m²	84 m²	72 m²	77 m²	80 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	174.705,88 ₺/m²	187.500,00 ₺/m²	206.250,00 ₺/m²	210.389,61 ₺/m²	174.375,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	5%	5%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	10%	10%	5%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	192.176,47 ₺/m²	206.250,00 ₺/m²	216.562,50 ₺/m²	210.389,61 ₺/m²	174.375,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	199.950,72 ₺/m²				

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkul olan 1840 Ada 280 Parsel "Arsa" niteliklidir. Taşınmazın kısıtlı yapılaşma koşulları doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gerekliliklerı, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parsel üzerinde yapı mevcut değildir. Parselin imar uygulama işlemleri başlamış ancak tamamlanmamıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "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." bendi gereği taşınmazın "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

Bölüm 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz olan 1840 ada 280 parsellerin numaralı mevcut yapılaşma durumu esas alınarak birim m^2 değeri 80.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

KDV HARİÇ PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	**DEĞER**	**USD**	**EURO**
PROJENİN KDV HARİÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.600.029.600,00 ₺	45.275.698,44 $	43.403.227,51 €
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.954.452.607,22 ₺	111.898.307,21 $	107.270.519,37 €
Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 ₺

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

KDV DAHİL PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	**DEĞER**	**USD**	**EURO**
PROJENİN KDV DAHİL MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.920.035.520,00 ₺	54.330.838,12 $	52.083.873,02 €
Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.12.2024 tarihinde 60 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

EKLER

- **EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU**
- **TAKYİDAT BELGESİ**
- **İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ**
- **SAHA FOTOĞRAFLARI**
- **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- **MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**