NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul Küçükçekmece Halkalı Bizim Mahalle 1.Etap 1.Kısım Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024-728

Aralık, 2024

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-728
Raporun Konusu	İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1.Etap 1.Kısım Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşleri
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 880 ada 2 parselin mevcut durum değeri, parselde yer alan kat mülkiyetine geçmiş gayrimenkullerin ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, İki Yüz Kırk (240) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6
1.2 Değerlemenin Amacı 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2.4 İşin Kapsamı 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden 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 12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 13

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 23
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24
5.1 Pazar Yaklaşımı 26
5.2 Maliyet Yaklaşımı 30
5.3 Gelir Yaklaşımı 32
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 35
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 36
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 36
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 36
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 36
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 36
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 36
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 36
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37
7. SONUÇ 38
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 38
7.2 Nihai Değer Takdiri 38
8. UYGUNLUK BEYANI 39
9. RAPOR EKLERİ 39

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-728 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün ve parsel üzerinde geliştirilen projenin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Halkalı Mahallesi, 1438. Sokak No:2 Küçükçekmece/İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 880 ada 2 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu parsel üzerinde 'Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım' projesi bulunmaktadır.
İmar Durumu	Küçükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazların bulunduğu parsel 'Ticaret+Konut' alanında yer almaktadır, E:1,60 Hmaks:Z+11 olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM : 4.351.290.000,00 TL**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	**TOPLAM : 4.749.450.555,25 TL**
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Değeri (KDV Dahil)	**TOPLAM : 112.874.240,63 TL**
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış, 31.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, Özel 2024-728 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 880 ada 2 parselin mevcut durum değeri, parsel yer alan kat mülkiyetine geçmiş gayrimenkullerin ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 24.05.2023 tarih, Özel 2023 - 548 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

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

Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-TL

Halka Açıklık : % 50,6

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 880 ada 2 parselin mevcut durum değeri, parsel üzerinde yer alan kat mülkiyetine geçmiş gayrimenkuller ile bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Taşınmaz Halkalı Mahallesi sınırları içerisinde Sabahattin Zaim Üniversitesi kampüsünün güneyinde konumludur. Taşınmaza ulaşım için İstasyon Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlenirken sağa ayrılan Halkalı İstasyon Caddesi bağlantı yolu üzerinden devam edilir. Bu yol üzerinden yaklaşık 2km. ilerledikten sonra taşınmaz sağ kolda konumludur. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir. Taşınmaza yakın konumda Halkalı Millet Bahçesi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi, Mehmet Akif Ersoy Kal ve Damar Hastanesi, TCDD Halkalı Tren İstasyonu bulunmaktadır.

Koordinatlar

Enlem: 41.0275 **Boylam:** 28.7770

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU						
İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		36798,85		
İLÇE	KÜÇÜKÇEKMECE	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		A,B,C VE D Bloklar On Dört Katlı,J Blok 4 Katlı,H Blok 11 Katlı Betonarme Mesken,İşyeri,Ofs ve E,F,G Bloklar 8 Katlı Mesken ve Arsası		
MAHALLE	HALKALI					
MEVKİİ	-					
ADA-PARSEL	880/2					
SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	CİLT	SAYFA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ
1	C	ZEMİN	86	825	81865	DÜKKAN
2	C	ZEMİN	89	825	81868	DÜKKAN
3	H	2	93	828	82187	DÜKKAN
4	H	ZEMİN	94	828	82188	DÜKKAN
5	H	ZEMİN	95	828	82189	DÜKKAN
6	H	ZEMİN	96	828	82190	DÜKKAN
7	H	1.BODRUM	98	828	92192	DÜKKAN
8	I	ZEMİN	1	828	82200	DÜKKAN
9	I	ZEMİN	2	828	82201	DÜKKAN
10	I	ZEMİN	3	828	82202	DÜKKAN
11	I	1	4	828	82203	OFİS VE İŞYERİ
12	I	1	5	828	82204	OFİS VE İŞYERİ
13	I	1	6	828	82205	OFİS VE İŞYERİ
14	I	1	7	828	82206	OFİS VE İŞYERİ
15	I	1	8	828	82207	OFİS VE İŞYERİ
16	I	2	9	828	82208	OFİS VE İŞYERİ
17	I	2	10	828	82209	OFİS VE İŞYERİ
18	I	2	11	828	82210	OFİS VE İŞYERİ
19	I	2	12	828	82211	OFİS VE İŞYERİ
20	I	2	13	828	82212	OFİS VE İŞYERİ
21	I	2	14	829	82213	OFİS VE İŞYERİ
22	I	3	15	829	82214	OFİS VE İŞYERİ
23	I	4	16	829	82215	OFİS VE İŞYERİ
24	I	1.BODRUM	17	829	82216	DÜKKAN
25	I	1.BODRUM	18	829	82217	DÜKKAN
26	I	1.BODRUM	19	829	82218	DÜKKAN
27	I	2.BODRUM	20	829	82219	2 KATLI DÜKKAN

Taşınmazların tamamı 1/1 hisse ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.

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

Taşınmazların güncel tapu kaydına göre takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Beyan:

- Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz Hazineye iade edilir (14.07.2017 - 25229).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (27.02.2018 – 6964)(Parsel üzerinde evvelce yer almış yapı ile ilgili olup geçerliliği bulunmamaktadır.)
- Yönetim Planı : 11/10/2023 (24.10.2023 - 57944)
- KM ne Çevrilmiştir. (02.11.2023 - 59980)(H Blok ve C Blok için)

Şerh:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllığı 1TL bedelle kira şerhi vardır).(TEİAŞ) (26.05.2022- 29456)(Altyapı ile ilgili olup herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

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

Rapora konu taşınmazlar 24.10.2023 tarihinde 57944 yevmiye ve 'Kat İrtifakı Tesisi' işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Projede C ve H bloklar yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçmiştir.

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazların yer aldığı parsel Konut+Ticaret Alanı, Kaks: 1,60 Yençok: Z+11 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili başlıkta belirtilen türde herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalara göre ruhsat ve iskan bilgileri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

880 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI							
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A	1.10.2018	529	MESKEN	75	4C	14	11.949,00
			OFİS VE İŞ YERİ	15			
B	1.10.2018	531	MESKEN	83	4C	14	12.317,00
			OFİS VE İŞ YERİ	14			
C	1.10.2018	530	MESKEN	85	4C	14	12.723,00
			OFİS VE İŞ YERİ	14			
D	1.10.2018	532	MESKEN	87	4C	14	13.624,00
			OFİS VE İŞ YERİ	17			
E	1.10.2018	533	MESKEN	38	3B	8	5.993,00
F	1.10.2018	534	MESKEN	52	3B	8	8.033,00
G	1.10.2018	535	MESKEN	39	3B	8	5.830,00
H	1.10.2018	536	MESKEN	92	4C	11	8.709,00
			OFİS VE İŞ YERİ	13			
I	1.10.2018	537	MESKEN	18	3B	6	6.669,00
			OFİS VE İŞ YERİ	25			
J	1.10.2018	538	OFİS VE İŞ YERİ	9	3B	4	41.726,00

880 ADA 2 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI							
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A	30.09.2020	365	MESKEN	75	4C	14	11.949,00
			OFİS VE İŞ YERİ	15			
B	30.09.2020	366	MESKEN	83	4C	14	12.317,00
			OFİS VE İŞ YERİ	14			
C	30.09.2020	367	MESKEN	85	4C	14	12.723,00
			OFİS VE İŞ YERİ	14			
D	30.09.2020	368	MESKEN	87	4C	14	13.624,00
			OFİS VE İŞ YERİ	17			
E	30.09.2020	370	MESKEN	38	3B	8	5.993,00
F	30.09.2020	369	MESKEN	52	3B	8	8.033,00
G	30.09.2020	371	MESKEN	39	3B	8	5.830,00
H	30.09.2020	372	MESKEN	92	4C	11	8.709,00
			OFİS VE İŞ YERİ	13			
I	30.09.2020	373	MESKEN	18	3B	6	6.669,00
			OFİS VE İŞ YERİ	25			
J	30.09.2020	374	OFİS VE İŞ YERİ	9	3B	4	41.726,00

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

880 ADA 2 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI							
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A	5.02.2021	134	MESKEN	75	4C	14	11.949,00
			OFİS VE İŞYERİ	15			
B	5.02.2021	135	MESKEN	83	4C	14	12.317,00
			OFİS VE İŞYERİ	14			
C	5.02.2021	136	MESKEN	85	4C	14	12.723,00
			OFİS VE İŞYERİ	14			
D	5.02.2021	137	MESKEN	87	4C	14	13.624,00
			OFİS VE İŞYERİ	17			
E	5.02.2021	138	MESKEN	38	3B	8	5.993,00
F	5.02.2021	139	MESKEN	52	3B	8	8.033,00
G	5.02.2021	140	MESKEN	39	3B	8	5.830,00
H	5.02.2021	141	MESKEN	92	4C	11	8.709,00
			OFİS VE İŞYERİ	13			
I	5.02.2021	142	MESKEN	18	3B	6	6.669,00
			OFİS VE İŞYERİ	25			
J	5.02.2021	143	OFİS VE İŞYERİ	9	3B	4	41.726,00

880 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI							
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A	21.10.2022	544	MESKEN	75	4C	14	11.949,00
			OFİS VE İŞ YERİ	9			
B	21.10.2022	545	MESKEN	83	4C	14	12.317,00
			OFİS VE İŞ YERİ	8			
C	21.10.2022	546	MESKEN	85	4C	14	12.723,00
			OFİS VE İŞ YERİ	4			
D	21.10.2022	547	MESKEN	87	4C	14	13.624,00
			OFİS VE İŞ YERİ	10			
E	21.10.2022	548	MESKEN	38	3B	8	5.993,00
F	21.10.2022	549	MESKEN	52	3B	8	8.033,00
G	21.10.2022	550	MESKEN	39	3B	8	5.830,00
H	21.10.2022	551	MESKEN	92	4C	11	8.709,00
			OFİS VE İŞ YERİ	6			
I	8.06.2023	309	OFİS VE İŞ YERİ	20	3B	6	6.677,00
J	21.10.2022	552	OFİS VE İŞ YERİ	1	3B	4	41.726,00

880 ADA 2 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ							
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A	14.06.2023	220	Mesken-Ofis ve İşyeri	84	4C	14	11.949,00
B	14.06.2023	221	Mesken-Ofis ve İşyeri	91	4C	14	12.317,00
C	14.06.2023	222	Mesken-Ofis ve İşyeri	89	4C	14	12.723,00
D	14.06.2023	223	Mesken-Ofis ve İşyeri	97	4C	14	13.332,51
E	14.06.2023	224	Mesken	38	3B	8	5.993,00
F	14.06.2023	225	Mesken	52	3B	8	8.033,00
G	14.06.2023	226	Mesken	39	3B	8	5.830,00
H	14.06.2023	227	Mesken-Ofis ve İşyeri	98	4C	11	8.709,00
J	14.06.2023	228	Ofis ve İşyeri	1	3B	4	41.726,00

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

Taşınmazın yapı denetimi; SED Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir. Firma adresi; Merkezefendi Mahallesi, Mevlana Caddesi, No:96, İç Kapı No: 4, Zeytinburnu/İstanbul'dur.

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

3.10 <u>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</u>

Rapora konu parsel üzerinde 'Halkalı 1. Etap 1. Kısım' projesi yer almaktadır. Değerleme bu projeye istinaden yapılmıştır. Projede yer alan bloklara ait kat, inşaat alanı yapı sınıfı vb. bilgiler ruhsat bilgileri başlığı altında verilen tabloda mevcuttur. Projede yer alan bağımsız bölümlerin kat, cephe, kullanım alanı vb. özelliklerine dair bilgiler ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

3.11 <u>Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi</u>

Rapora konu projede yer alan A, B, C, D, E, F, G, H, J bloklar için verilmiş 03.02.2023 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri mevcuttur. Söz konusu belgeler ekler kısmında verilmiştir.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli

Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu

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

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

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

İSTANBUL
Nüfus: 15.655.924

↓ %1,58

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır.

İstanbul nüfusu 2023 yılına göre **15.655.924**'dir.

Bu nüfus, **7.806.787** erkek ve **7.849.137** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%49,86** erkek, **%50,14** kadındır.

KÜÇÜKÇEKMECE
Nüfus: 792.030

Küçükçekmece nüfusu 2023 yılına göre **792.030**.

Bu nüfus, **394.643** erkek ve **397.387** kadından oluşmaktadır.

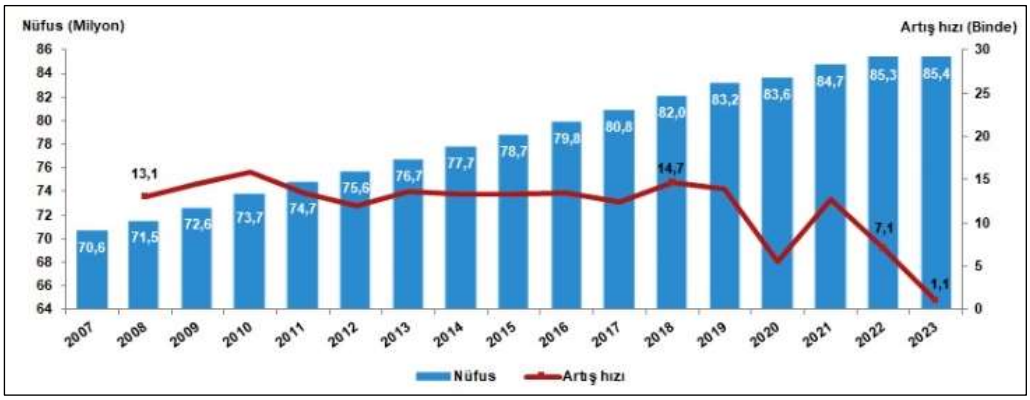
Yüzde olarak ise: **%49,83** erkek, **%50,17** kadındır.

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

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

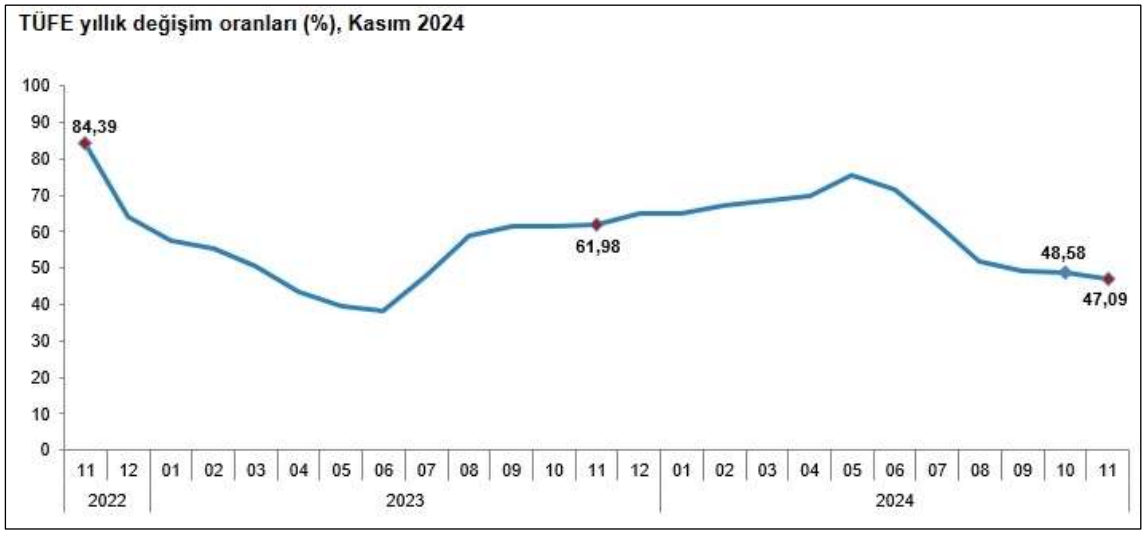
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



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

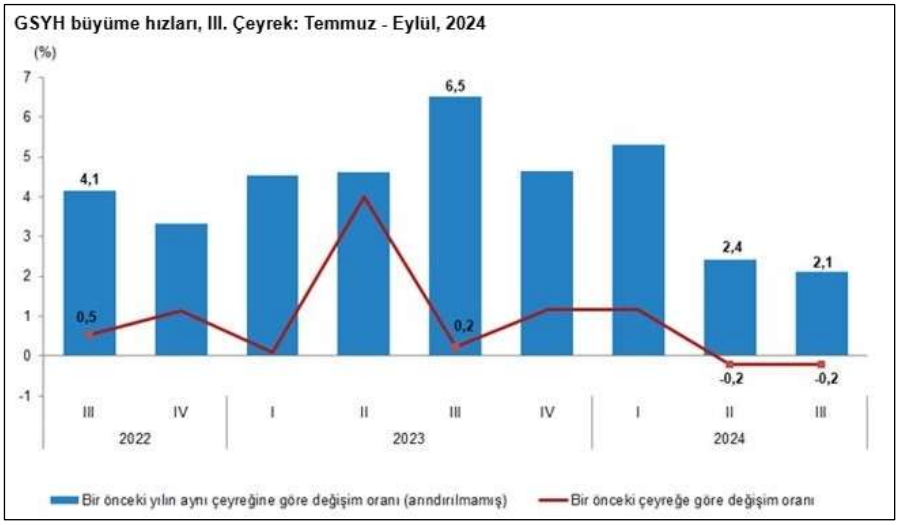
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

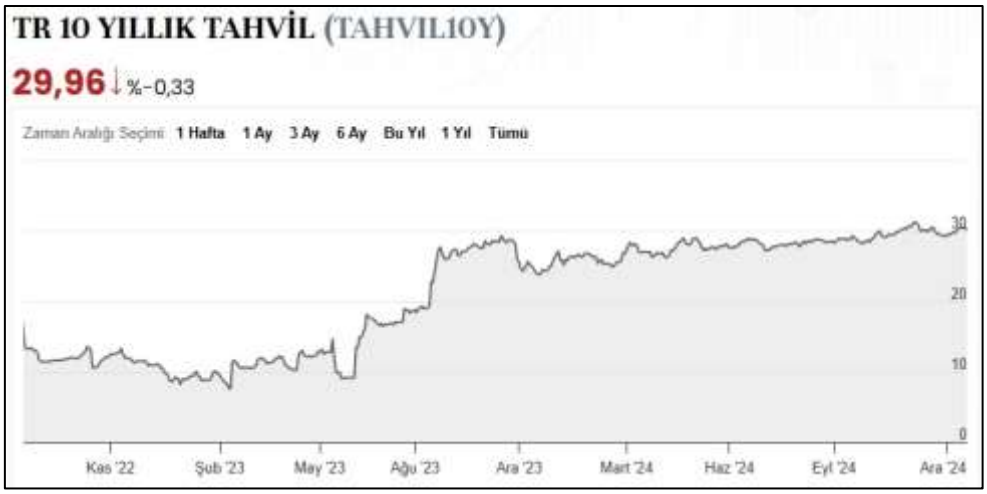
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

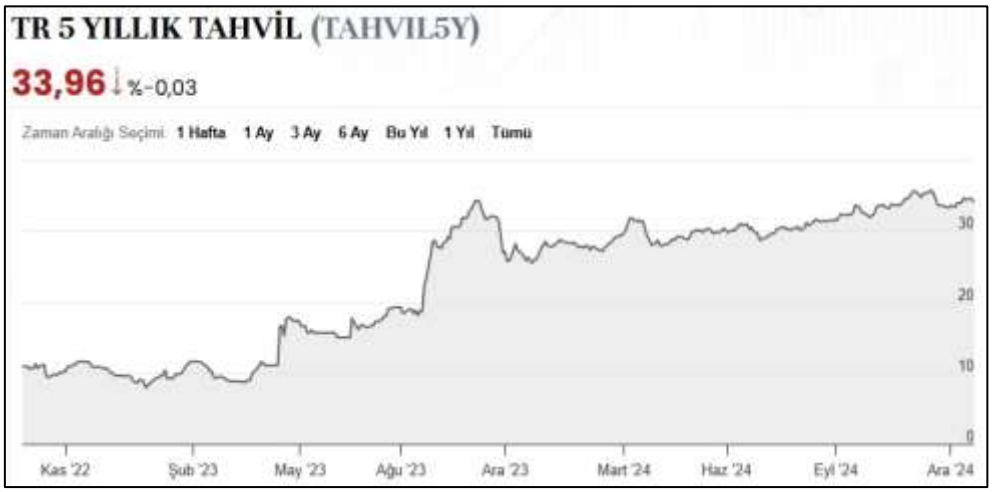
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2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

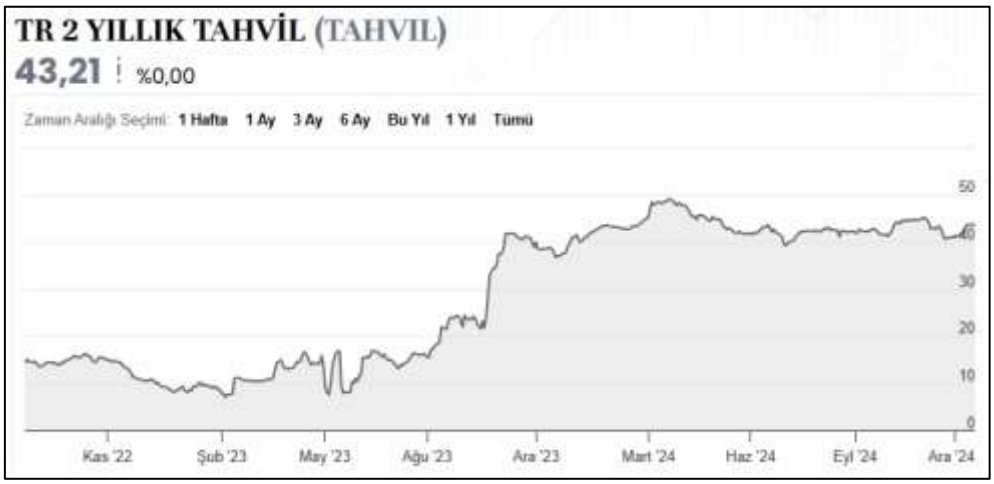
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

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





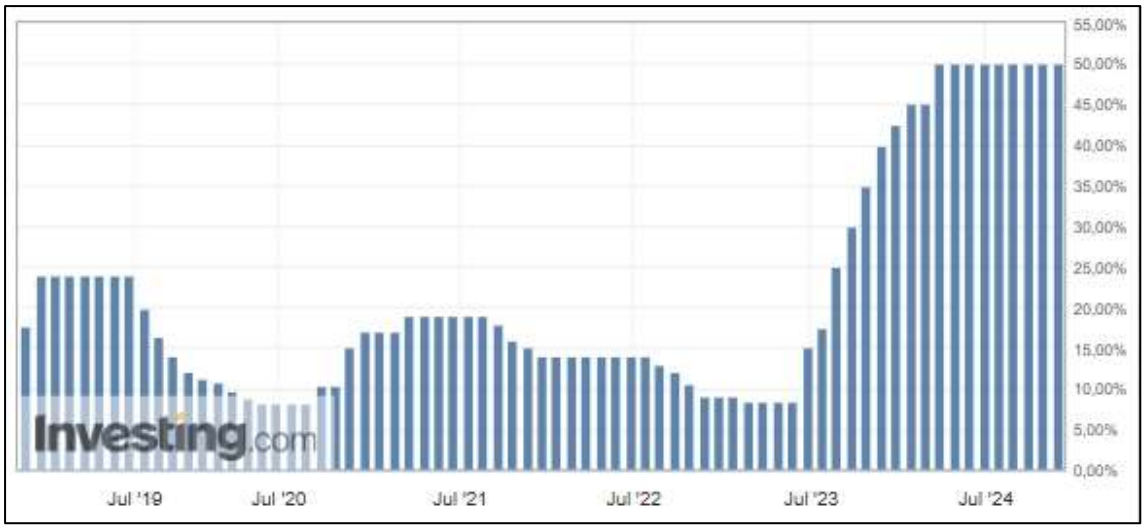


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Referans Faiz Oran Değişimi;

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

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

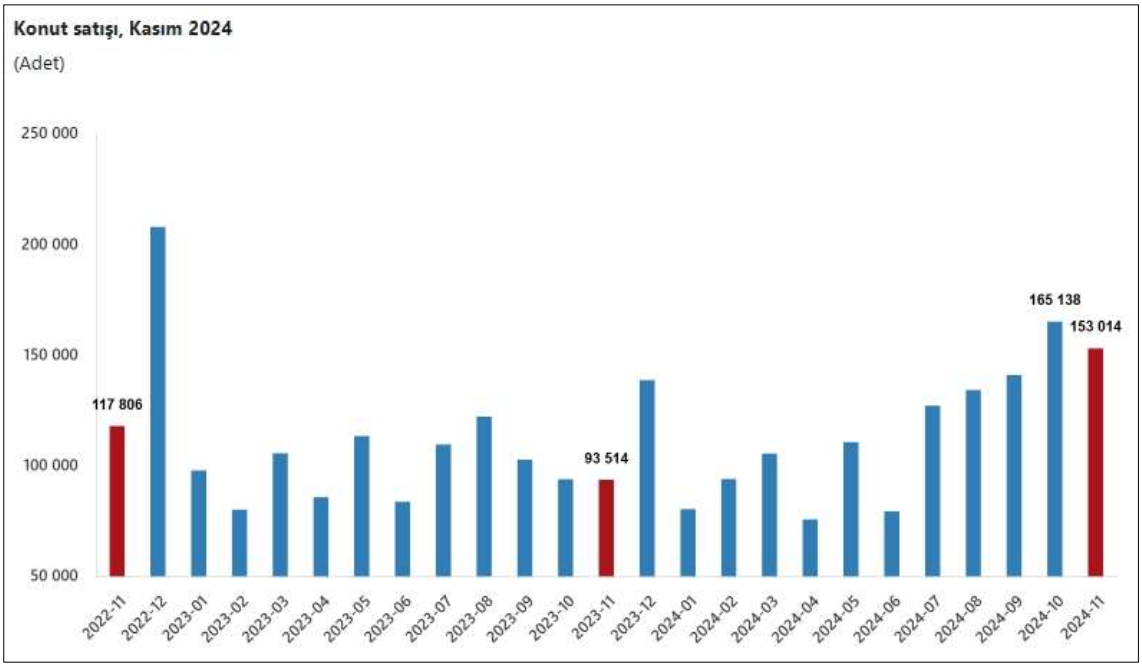


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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

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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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



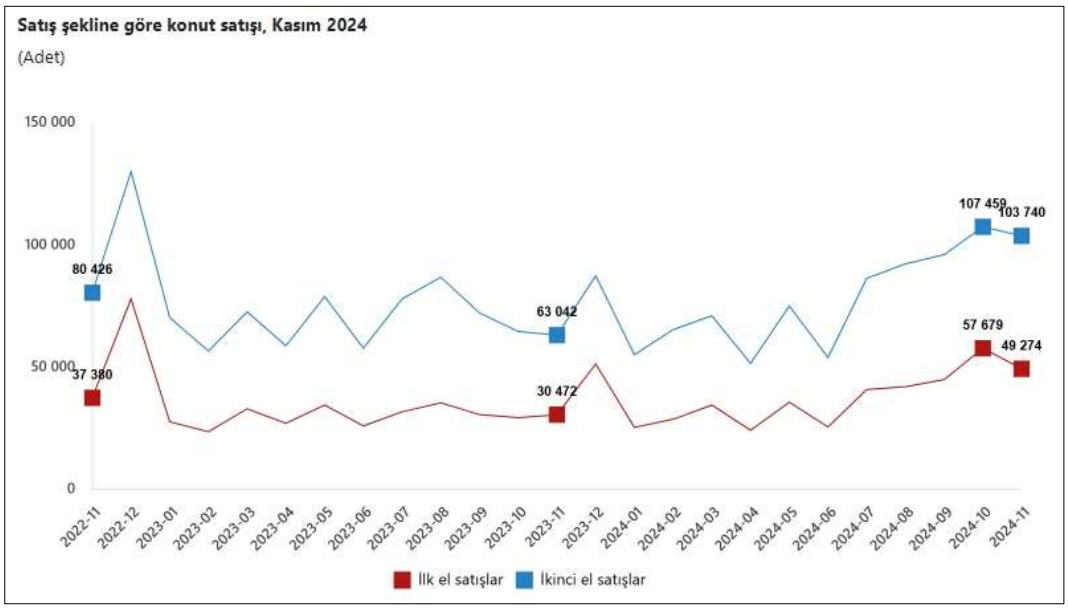
Konut satış sayısı, Kasım 2024

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

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

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

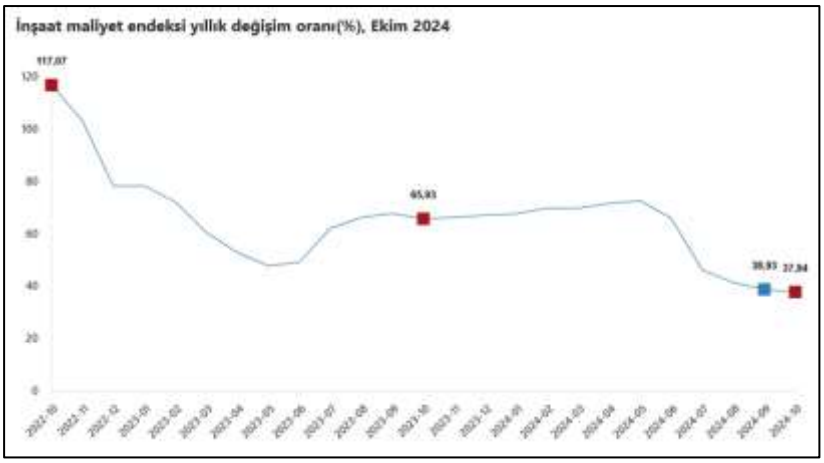
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti. (TUİK)



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

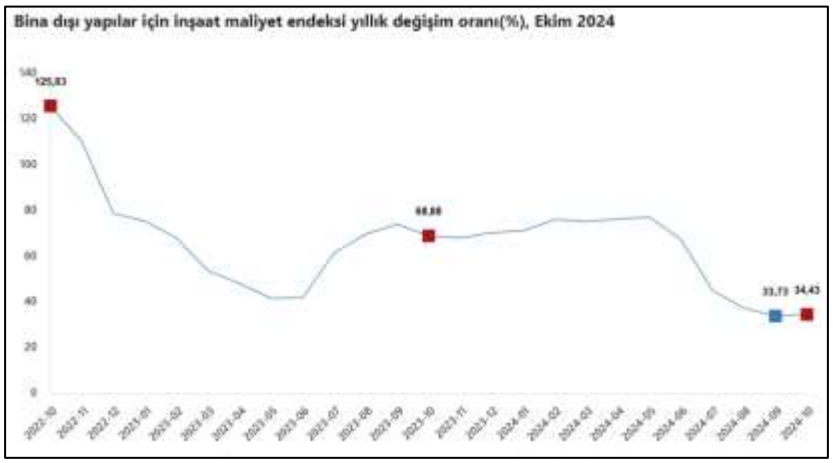
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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



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

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



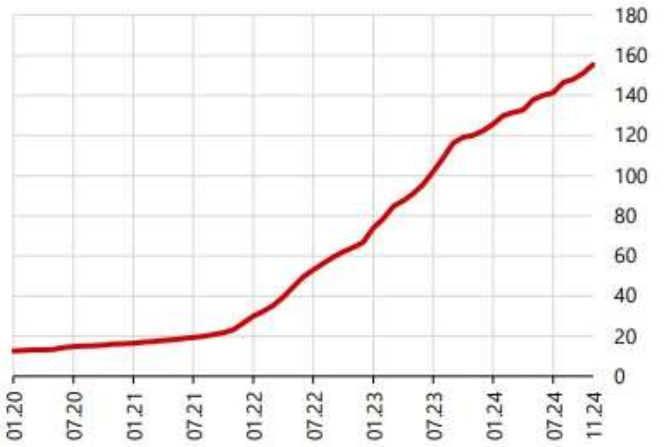
Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

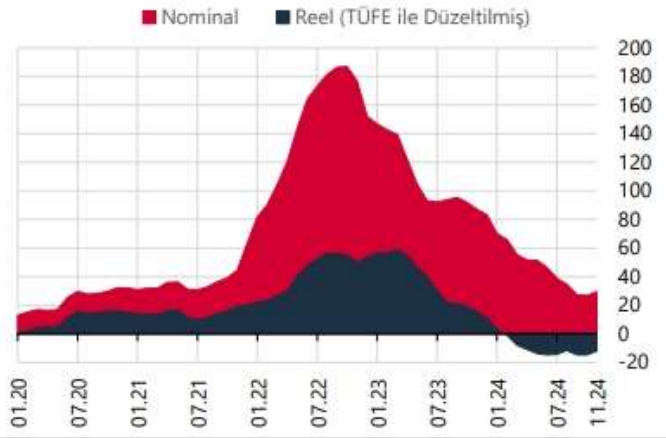
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	155,4	145,3	163,8	151,8
Yıllık Değişim	%29,4	%26,2	%34,8	%26,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,9	%3,4	%1,9

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



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

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

880 ada 2 parsel geometrik olarak amorf formdadır. Parsel doğuda 1438. Sokak'a cephelidir. Taşınmaz 36.798,85 m^2 yüzölçümüne sahiptir. Projesine göre parsel üzerinde 10 adet blok ve 609 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların kat, inşaat alanı, bağımsız bölüm sayısı vb. özellikleri ruhsat bilgileri kısmında mevcuttur.

Projede toplam inşaat alanı 127.581,00m^{2}'dir.

Proje genel inşa seviyesi %99,95'dir.

Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım projesi A, B, C, D, E, F, G, H, I, J bloklardan oluşmaktadır. Projede 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dubleks, 4+1 oda hacimlerine sahip konutlar, dükkan ve ofis nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin blok, kat, cephe, kullanım alanı vb. özelliklerine ait tablo rapor ekinde bulunmaktadır.

KULLANIM ŞEKLİ	ODA SAYISI	ADET	TOPLAM SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)
DAİRE	1+1	77	4624,08
	2+1	170	17995,05
	3+1	249	34999,5
	3+1 DUBLEKS	4	537,58
	4+1	51	8284,85
ARA TOPLAM		**551**	**66441,06**
OFİS VE İŞYERİ	TİCARİ	13	2042,14
ARA TOPLAM		**13**	**2042,14**
DÜKKAN	TİCARİ	45	6075,92
ARA TOPLAM		**45**	**6075,92**
GENEL TOPLAM		**609**	**74559,12**

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

Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım projesi ile ilgili ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım projesi için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde 'Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım' projesi bulunmaktadır. Söz konusu projede kat irtifakı kurulmuştur. Projede yer alan bağımsız bölümler konut, ofis ve dükkan niteliklidir. Projede inşaat seviyesi %99,95'dir.

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Değerleme Yöntemleri</u>

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, E:1.50 Konut+Ticaret imarlı 3.785 m^2 yüzölçümüne sahip arsa 155.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0536 321 99 78

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, E:2.00 Konut imarlı 618 m^2 yüzölçümüne sahip arsa 36.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 0506 124 12 50

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, E:1.50 Konut+Ticaret imarlı 2.860 m^2 yüzölçümüne sahip arsa 157.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından dezavantajlı, imar durumu bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0532 484 97 41

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, E:1.50 Konut+Ticaret imarlı 3.245 m^2 yüzölçümüne sahip arsa 160.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından dezavantajlı, imar durumu bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0532 582 15 00

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

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, E:1.50 Konut+Ticaret imarlı 31.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 810.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0546 536 15 86

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçümü (m²)	3.785,00m²		618,00m²		2.860,00m²		3.245,00m²		31.000,00m²	
Satış fiyatı	155.000.000 TL		36.500.000 TL		157.000.000 TL		160.000.000 TL		810.000.000 TL	
m² birim fiyatı	40.951 TL		59.061 TL		54.895 TL		49.307 TL		26.129 TL	
Pazarlık	5%	-	10%	-	10%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	-	25%	-	25%	-	50%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	10%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	+	20%	-	5%	+	5%	+	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	40.951 TL		35.437 TL		38.427 TL		36.980 TL		39.194 TL	
Ortalama Birim fiyat	38.198TL/m²									

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 100m² kullanım alanlı konut 6.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 535 242 88 83

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 159m² kullanım alanlı konut 10.010.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 553 792 34 40

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 113m² kullanım alanlı konut 6.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 507 158 84 84

Emsal 9 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 83m² kullanım alanlı konut 4.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 532 797 20 36

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m²)	100,00m²		159,00m²		113,00m²		83,00m²	
Satış fiyatı	6.500.000 TL		10.010.000 TL		6.850.000 TL		4.950.000 TL	
m² birim fiyatı	65.000 TL		62.956 TL		60.619 TL		59.639 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	3%	+	0%	+	3%	+	3%	+
İndirgenmiş birim fiyat	63.700 TL		59.808 TL		59.407 TL		58.446 TL	
Ortalama Birim fiyat	60.340TL/m²							

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde cepheli 70m² kullanım alanlı dükkan 7.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 532 060 69 32

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde cepheli 45m² kullanım alanlı dükkan 4.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 532 308 21 04

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde cepheli 100m² kullanım alanlı dükkan 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 532 393 70 21

Emsal 13 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde cepheli 108m² kullanım alanlı dükkan 9.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 532 797 20 36

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13	
Brüt alanı (m²)	70,00m²		45,00m²		100,00m²		108,00m²	
Satış fiyatı	7.000.000 TL		4.500.000 TL		8.500.000 TL		9.950.000 TL	
m² birim fiyatı	100.000 TL		100.000 TL		85.000 TL		92.130 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	95.000 TL		95.000 TL		80.750 TL		87.523 TL	
Ortalama Birim fiyat	89.568TL/m²							

Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

--Nivo İstanbul

Nivo İstanbul projesi 6 blokta 1404 üniteden meydana geliyor. Toplam inşaat alanı 200 bin metrekareyi bulan projenin bir bloğu serviced apartments, 3 bloğu ise home-ofis, 2 bloğu ise konut olarak tasarlanmıştır. Nivo İstanbul'da 1+1 ve 2+1 konut seçenekleri bulunuyor. 1+1 daireler 50 ila 80 metrekare, 2+1 daireler 85 ila 147 metrekare olarak tasarlandı. Projede yer alan konutların birim fiyatları 50.000-65.000 TL/m² aralığındadır.

--Soyak Evostar

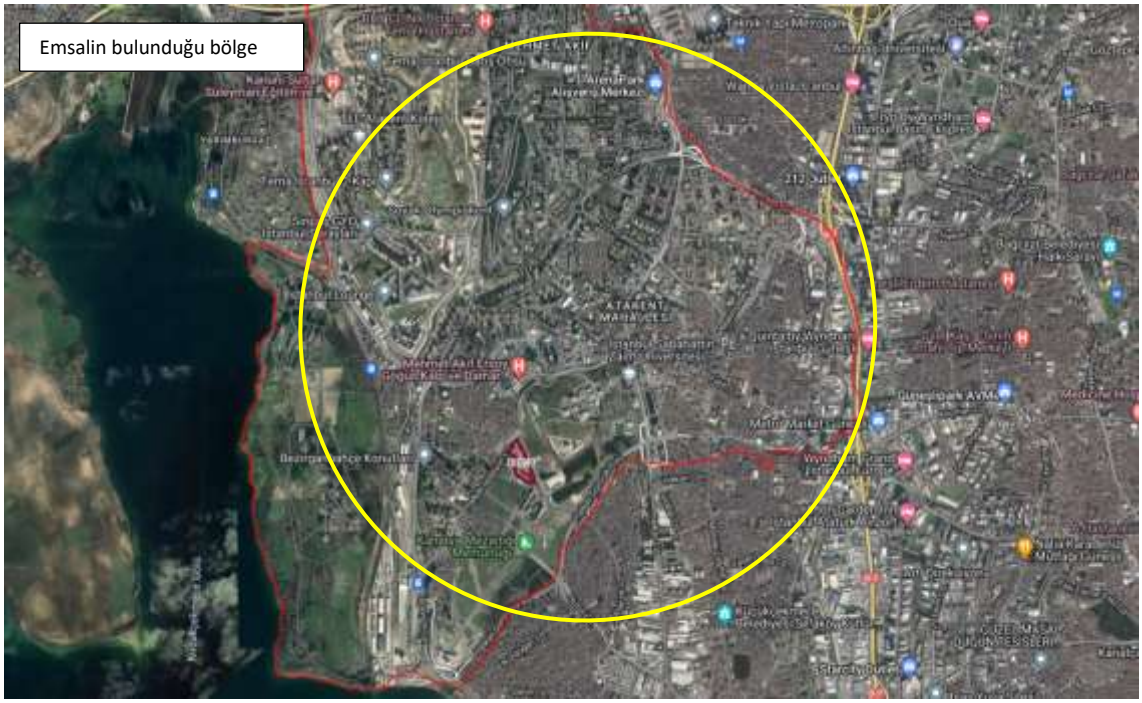
Soyak Evostar projesi 40 bin m² alan üzerine kurulu, 1000 konutluk Soyak Evostar projesinde, farklı zevk ve beğenilere hitap eden stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daire ve bahçeli dubleks konut seçenekleri bulunuyor. Projede yer alan konutların birim fiyatları 55.000-65.000 TL/m² aralığındadır.

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

--Dumankaya Konsept Halkalı

Dumankaya Konsept Halkalı projesi 59 dönümlük bir alana inşa edilecek olup konut ve kent villalarını bir arada sunan proje, 3 adet konut bloğu, 3 adet müstakil bahçeli ve gölet manzaralı kent villası bloğu, 1 adet ticari blok olmak üzere toplam 7 adet blok ve 833 adet konuttan oluşmaktadır. Yatay konsepti ve fark yaratan mimarisi ile ön plana çıkan Dumankaya Konsept Halkalı, günümüz trendlerine uygun optimum kullanım alanları sunmaktadır. 52-62m2 aralığında değişen 1+1, 78-124m2 aralığında değişen 2+1, 131-172m2 aralığında değişen 3+1 daireler ve özel 4+1 kent villalarından oluşmaktadır. Projede yer alan konutların birim fiyatları 50.000-60.000 TL/m^2 aralığındadır.

<u>Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler</u>



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

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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerinin 37.000-TL ile 40.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

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

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

Rapora konu proje yeni inşa edilmiş olup verilen konut emsallerinin inşa tarihleri dikkate alınarak yapı kalitesi bakımından pozitif yönde şerefiye uygulanmıştır.

Rapora konu proje değerinin tespiti ve arsa değerinin tespiti için ayrıca nakit akışı yöntemi de kullanılmıştır. Bölgede konut nitelikli taşınmazların birim değeri 55.000-65.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ofis nitelikli kullanım şekli sınırlıdır. Bu durum göz önünde bulundurularak projede yer alan ofis nitelikli taşınmazların ortalama 70.000 TL/m² civarında fiyatlanabileceğine kanaat getirilmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazların birim değeri 85.000-95.000 TL/m² aralığındadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş emsaller üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için mevcut durumda pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa piyasa değeri;

37.056,49 m² x 38.198 TL/m² = ~**1.405.642.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir

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

an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz için arsa değeri pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı altında bölgedeki satılık arsa emsalleri incelenmiş, konum, imar durumu, yüzölçümü vb. bakımlardan tüm özellikler kıyas edilmiş ver gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Söz konusu parselin arsa değerinin tespitinde ayrıca proje gelir yaklaşımı kullanılmış olup bu yönteme yönelik açıklamalar gelir yaklaşımı başlığı altında verilmiştir. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonucun varsayımlara dayalı olması nedeni ile taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımından elde edilen sonuç esas alınmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %99,95 olduğu tespit edilmiştir. Proje mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parseller üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 127.581,00 m^2'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfları III-B ve IV-C'dir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler ile birlikte proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli bir şekilde üst seviye işçilikle imal edildiği tespit edilmiştir.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu proje özeliklerine sahip benzer projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb. gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple 'Maliyet Yaklaşımı'nda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan ''Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri'' dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası ''Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.'' şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

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

Yukarıda bahsedildiği üzere proje için alınan yapı ruhsatları inşaat alanları incelendiğinde yaklaşık %50'lik kısmının III-B ve %50'lik kısmının IV-C sınıfında düzenlendiği görülmektedir. Projenin yapı birim maliyetinin belirlenmesinde söz konusu yapı sınıflarına ait birim maliyetin ortalaması alınmıştır. Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerleme tarihi itibarıyla TUİK tarafından yayınlanan ''TÜFE'' ve ''İnşaat Maliyet Endeksi'' aylık verileri ile eskale edilmiştir. Aralık ayına ait tüketici fiyat endeksi ve kasım-aralık aylarına ait inşaat maliyet endeksi verileri değerleme tarihi itibarı ile açıklanmamıştır. Söz konusu aylara ait veriler belirlenirken endekslerin yakın dönem seyri ve piyasa beklentilerine göre öngörüde bulunulmuştur. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur. Pozitif şerefiye farkını etkileyen unsur projede yer alacak birimlerde üst segment ve yüksek kalite malzemelerin kullanılmış olmasıdır. Bu durum standart maliyetlerin üzerinde bir maliyet kalemi oluşturmaktadır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri		
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete		
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri		
Yapı Sınıfı	**3-B**	**4-C**
Birim Maliyet (TL/m^2)	**₺14.400**	**₺18.700**

Değerleme Tarihine Göre Güncelleme		
Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	35,33%	
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	13,63%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	24,48%	
Pozitif Şerefiye Farkı	15,00%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺20.085**	**₺26.083**

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺23.100**

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%99,95) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri : **127.581,00 m^2 x 23.100 TL/m^2 x %99,95 (inş. Seviyesi) =** 2.945.647.539,45 TL olarak ve düzeltilmiş şekilde **2.945.648.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 1.405.642.000,00 TL
Toplam Yapı Değeri : 2.945.648.000,00 TL
Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 4.351.290.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin yaklaşık 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Konutların ve ofislerin ilk yıl %25, ikinci yıl %35, takip eden yılda ise %40 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari bağımsız bölümlerin ise inşaatın bitmesi ile satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.

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

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 60.000 TL/m^2, ortalama ofis birim satış fiyatı 70.000 TL/m^2, ortalama dükkan birim satış fiyatı 90.000 TL/m^2, bandındadır. Ülkemizdeki enflasyonist

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

ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde konut satış birim fiyatının; 1. dönemde %35 artış göstereceği, ilerleyen yıllarda sırası ile %30 ve %30 oranında artış göstereceği öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur.

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

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **4.749.450.555,25 TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

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

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

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

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

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

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın projelendirme, imalat, tamamlanma ve pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %34 alınması uygun görülmüştür.

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **4.749.450.555,25 TL** olarak öngörülmüştür. Rapora konu taşınmaz ile ilgili hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamakta, proje yüklenici tarafından götürü bedel üzerinden gerçekleştirilmektedir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Rapora konu taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazın, proje ve boş arazi değerleri 'Pazar Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

Rapora konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde proje geliştirme yönteminden de yararlanılmıştır. Parsel üzerinde yer alan projenin satılabilir alan bilgisi dahilinde oluşturulan nakit akışı yönteminde arsa sahibi hasılat payı %40 olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri 1.899.780.222,10 TL olarak belirlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %25 civarındadır. Kalan %75'lik bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen arsa değeri **1.424.835.166,58 TL** olarak belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumunun en uygun ve en verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın bütünü değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Pazar yaklaşımı ile rapora konu arsanın hali hazır değeri KDV hariç **1.405.642.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durum değerinin tespiti için 'Maliyet Yaklaşımı' yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile tespit edilen projenin mevcut değeri **4.351.290.000,00 TL'** dir.

Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise **1.424.835.166,58 TL** olarak tespit edilmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından 'Pazar Yaklaşımı' yöntemi ile tespit edilen arsa değeri esas alınmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **4.749.450.555,25 TL** olarak belirlenmiştir.

Projede kat mülkiyetine geçen bağımsız bölümlerin değeri ile diğer bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi halindeki değeri pazar yaklaşımı ile hesap edilmiştir. Söz konusu kat mülkiyetine geçen taşınmazların toplam değeri **112.874.240,63 TL** olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı rapor ekinde verilmiştir.

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde rapor içerisinde detaylı olarak bilgileri verilen 'Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım' projesi yer almaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu proje, tapuda ana gayrimenkul olarak 'A,B,C Ve D Bloklar On Dört Katlı, J Blok 4 Katlı, H Blok 11 Katlı Betonarme Mesken ,İşyeri ,Ofis Ve E,F,G Bloklar 8 Katlı Mesken Ve Arsası' şeklinde kayıtlıdır. Söz konusu parselde halihazırda I blok yapı kullanma izin belgesi almamış ve kat mülkiyetine geçmemiştir. Parsel üzerinde yer alan diğer bloklar için yapı kullanma izin belgesi mevcut ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi ''(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.'' gereği kat mülkiyetine geçmiş olan taşınmazların ''bina'' olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." ve (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.'' gereği kat mülkiyetine geçmemiş olan taşınmazların ''proje'' olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul, Küçükçekmece, Halkalı Mahallesi 880 ada 2 parselin mevcut durum değeri, parsel üzerinde yer alan kat mülkiyetine geçmiş gayrimenkuller ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda kat mülkiyetine geçen bağımsız bölümler ve projenin piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

DEĞER DETAYI	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	₺4.351.290.000,00
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	₺5.221.548.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺4.749.450.555,25
Kat Mülkiyetine Geçen Taşınmazların KDV Hariç Değeri	₺112.874.240,63

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 35,2803 TL 'dir.*

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418
BURAK BARIŞ Dijital olarak imzalayan BURAK BARIŞ Tarih: 2025.01.03 21:19:12 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2025.01.03 21:20:20 +03'00'	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2025.01.03 21:20:43 +03'00'

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Arsa Değer Detayı

Δ Nakit Akışı,

Δ Bağımsız Bölüm Bazında Değerler

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

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

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi

Δ Onaylı Tahsis Listesi

Δ Tahsis Planları

Δ SPK Lisans Belgeleri

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