



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023-1535

Aralık, 2023



| | |
|------------------------------------|--|
| Talep Sahibi | Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. |
| Raporu Düzenleyen | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 27.12.2023 |
| Rapor Numarası | Özel 2023-1535 |
| Raporun Konusu | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 parsel üzerine inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin şerefiyelendirilmesi ve tamamlanması durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden tespit. |

➤ İş bu rapor, Yüz Yetmiş (170) 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 2 nci 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları..... | 10 |
| 3.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 10 |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi..... | 10 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler | 10 |
| 3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar | 11 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) Hakkında Bilgiler | 11 |
| 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 Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 11 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi | 12 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama..... | 12 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi | 13 |
| 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 | 24 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri | 24 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler..... | 24 |
| 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 | 24 |
| 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 | 24 |
| 5. | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 25 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı..... | 27 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı | 30 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı..... | 30 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler..... | 31 |
| 6. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 32 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması | 32 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... | 32 |
| 6.3 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 32 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş | 32 |
| 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..... | 32 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi..... | 32 |
| 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..... | 32 |
| 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 | 33 |
| 7. | SONUÇ | 34 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi..... | 34 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri..... | 34 |
| 8. | UYGUNLUK BEYANI..... | 35 |
| 9. | RAPOR EKLERİ..... | 35 |

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|--|
| <u>Talep Sahibi</u> | Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u> | Özel 2023-1535 / 27.12.2023 |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u> | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan parsel üzerinde geliştirilen projenin, değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda projede yer alan bağımsız bölümlerin şerefiyelendirilmesi ve tamamlanması durumundaki değerlerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u> | Ömerli Mahallesi, 1 ada 73 parsel Çekmeköy / İstanbul |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u> | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 73 parsel numaralı "ARSA" vasıflı taşınmaz. |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u> | Değerleme konusu taşınmaz boş arsadır. |
| <u>İmar Durumu</u> | Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; "Konut Alanı" alanında yer aldığı, Kaks: 0,25 Kat adedi: Z+2 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. |
| <u>Projede Yer Alan Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (KDV Hariç)</u> | TOPLAM: 3.002.592.095,44-TL |
| <u>Açıklama</u> | Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. *Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan projede henüz kat irtifakı kurulmamış olup tarafımıza iletilen ruhsata esas mimari proje ve tahsis alanları dikkate alınarak bağımsız bölüm bazlı değerlendirme çalışması yapılmıştır. Kat irtifakı kurulması sonrasında mimari projede bir değişiklik olması akabinde raporun ivedilikle yenilenmesi önerilmektedir. |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u> | Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u> | 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 değerlendirme çalışmalarına 11.12.2023 itibariyle başlanmış 26.12.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 27.12.2023 tarihinde Özel 2023-1535 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 numaralı parsel üzerinde geliştirilen projede yer alan bağımsız bölümlerin şerefiyelendirilmesi ve tamamlanması durumundaki değerlerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerinin tespitini içeren değerlendirme 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 değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Koray GYO A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.12.2023 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 12.07.2023 tarih, Özel 2023-757 numaralı değerlendirme raporu, 21.08.2023 tarihli ve Özel 2023-928 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi 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 değerlendirilmesi" 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 : Koray GYO A.Ş.
Şirket Adresi : Levent Mahallesi Cömert sokak No: 1B/26 Beşiktaş/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 40.000.000,00 TL
Halka Açıklık : % 48,97
Telefon : 0212 380 16 80
E-Posta : koraygyo@koraygyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 numaralı parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin şerhliyenendirilmesi ve tamamlanması durumundaki değerlerinin tespitine yönelik esas değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Taşınmaz ile ilgili kat irtifakı kurlu değildir. Değerleme çalışması onaylı ruhsat ve projelerine istinaden yapılmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

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

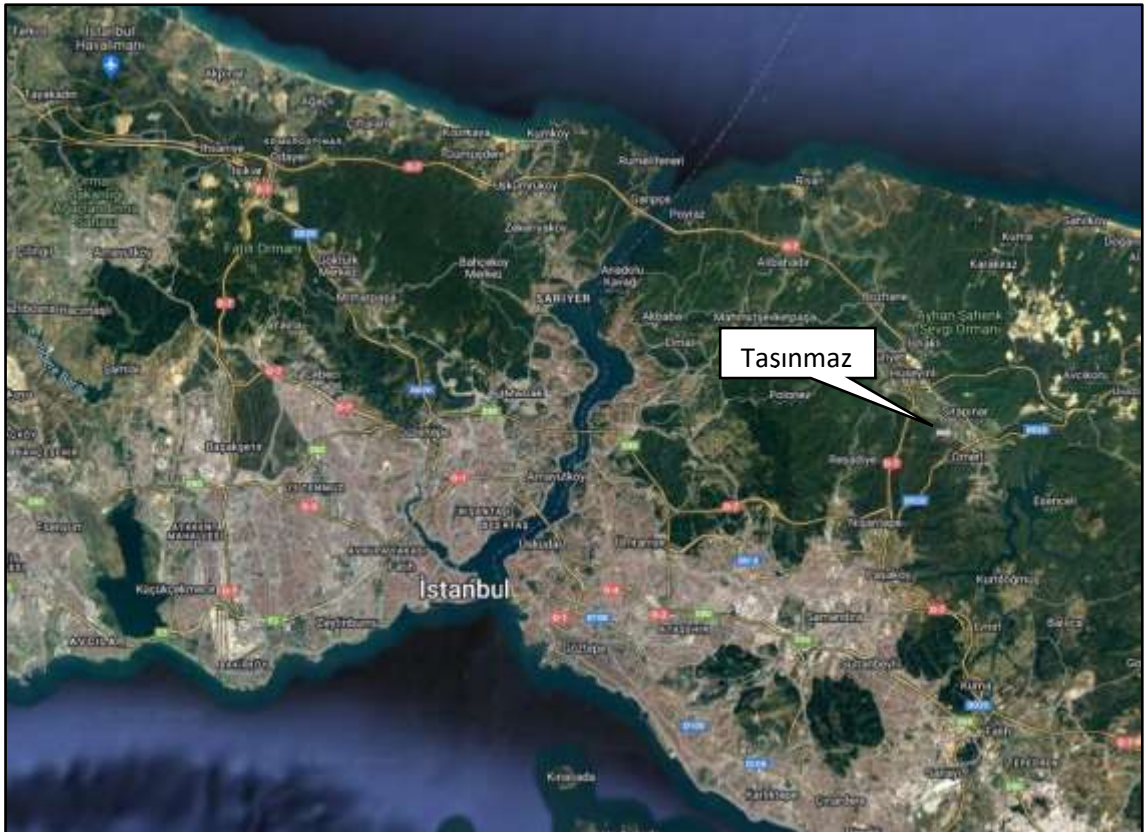
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

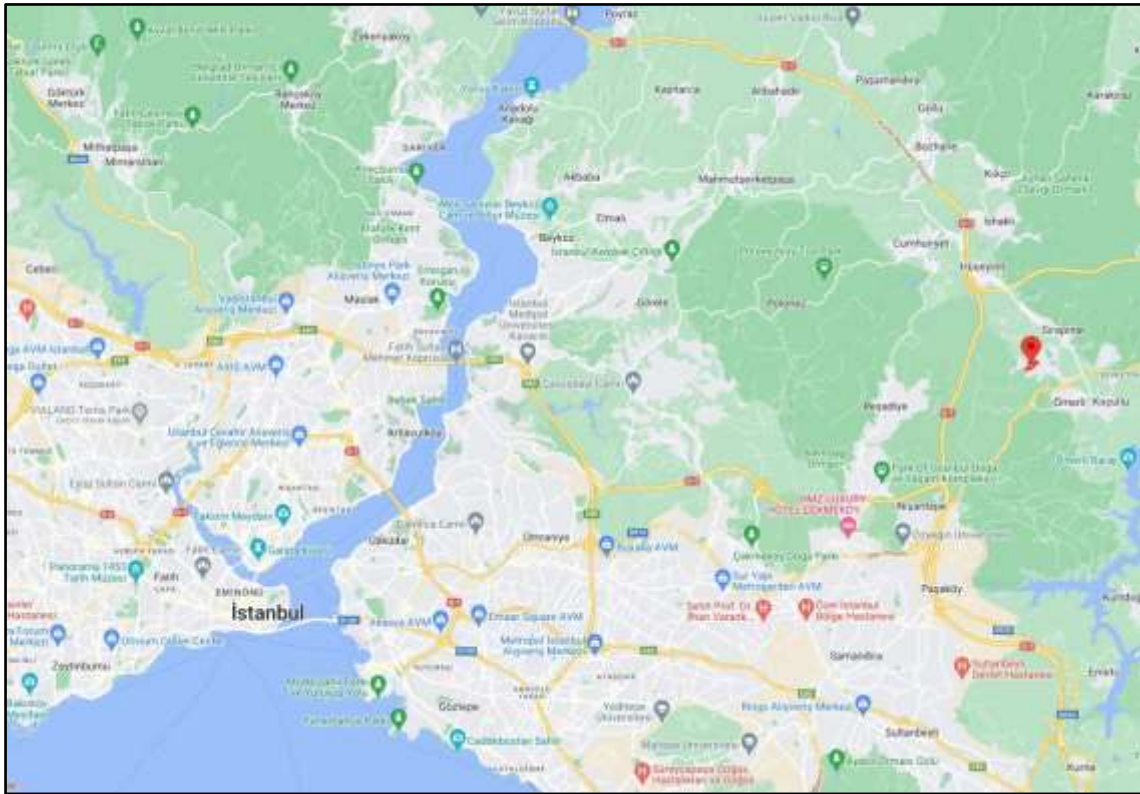
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 73 parselde yer almaktadır. Konu taşınmaz Çekmeköy ilçesi'nin Ömerli Mahallesi'nde, bölgenin ana arterlerinden olan Alemdağ Şile yolundan kuzeybatı yönünde ilerlerken sağa Kadırova Caddesi'ne sapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 1.50km. ilerlendiğinde taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmazın Şile Yolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın mesafede olması sayesinde ulaşım imkânı oldukça iyidir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut nitelikli gelişmektedir. Yakın çevrede genellikle villa tipli konut siteleri bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı problemi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazın bazı noktalara uzaklığı;

| Yer | Mesafe |
|--------------------------|---------|
| Şile Otoyolu | ~1.5 km |
| İstanbul Havalimanı | ~55 km |
| Sabiha Gökçen Havalimanı | ~35 km |



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



Koordinatlar

Enlem: 41.0909 Boylam: 29.3146

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

| | |
|--------------------------------|--|
| İL – İLÇE | : İSTANBUL/ÇEKMEKÖY |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ | : ÖMERLİ |
| CİLT - SAYFA NO | : 28/2704 |
| ADA - PARSEL | : 1/73 |
| YÜZÖLÇÜM | : 54.332.24 m ² |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | : ARSA |
| TAŞINMAZ ID | : 23570162 |
| ARSA PAY/PAYDA | : 1/1 |
| MALİK - HİSSE | : KASABA BİR SERVİS VE HİZMET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1) |
| EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE | : Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması – 05.02.2019-1968 |

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

Webtapu Portalı üzerinden alınan tapu kaydına göre, taşınmaz üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSELDE H 3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ(2) N. ÇOCUK HAVUZU,G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74,55 ADA 3,115 ADA 1-4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1-2-3,110 ADA 4,112 ADA 8-9-10,56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR.18/04/2003 T. Y:3595(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (18.04.2003 – 3595)

-ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER, ÖMERLİ 1 ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. Y:11271(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)(30.12.2002 – 11271)

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

Değerleme konusu taşınmaz 05.02.2019 tarih, 1968 yevmiye ve ‘Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması’ işlemi ile ‘KASABA BİR SERVİS VE HİZMET ANONİM ŞİRKETİ’ adına tescil edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan araştırmaya göre; 27.07.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri İle Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Konut Alanı’, E:0.25, Hmaks: Z+2 Kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

İlgili Plan Notları:

- Uygulama, net alan üzerinden yapılır
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale (KAKS) dahildir.
- Parsel ön cephe sınırına 5.00 m’den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.
- ±0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkul için Çekmeköy Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde alınmış herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 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 taşınmaz ile ilgili Çekmeköy Belediyesi'nde rapora konu taşınmaz ile ilgili bila tarih onaylı mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz için alınan yapı ruhsatları bilgisi aşağıda verilmiştir.

| YAPI RUHSATLARI | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|-------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------|------------|-----------|-------------|
| BLOK | KULLANIM AMACI | B.B. SAYISI | KULLANIM ALANI (m ²) | ORTAK ALAN(m ²) | TOPLAM ALAN(m ²) | KAT SAYISI | TARİH | SAYI | YAPI SINIFI |
| BLOK 1 | Mesken | 2 | 742,77 | 0,00 | 742,77 | 3 | 14.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 2 | Mesken | 2 | 742,77 | 0,00 | 742,77 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 3 | Mesken | 2 | 742,77 | 0,00 | 742,77 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 4 | Mesken | 2 | 742,77 | 0,00 | 742,77 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 5 | Mesken | 2 | 742,77 | 0,00 | 742,77 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 6 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 7 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 8 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 9 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 10 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 11 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 12 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 13 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 14 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 15 | Mesken | 3 | 1.037,10 | 0,00 | 1.037,10 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 16 | Mesken | 1 | 487,61 | 0,00 | 487,61 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 17 | Mesken | 1 | 487,61 | 0,00 | 487,61 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 18 | Mesken | 1 | 487,61 | 0,00 | 487,61 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 19 | Mesken | 1 | 487,61 | 0,00 | 487,61 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 20 | Mesken | 1 | 560,27 | 0,00 | 560,27 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 21 | Mesken | 1 | 560,27 | 0,00 | 560,27 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 22 | Mesken | 3 | 1.058,25 | 0,00 | 1.058,25 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 23 | Mesken | 3 | 1.058,25 | 0,00 | 1.058,25 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 24 | Mesken | 3 | 1.037,10 | 0,00 | 1.037,10 | 3 | 17.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 25 | Mesken | 1 | 487,61 | 0,00 | 487,61 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 26 | Mesken | 7 | 1.685,18 | 538,20 | 2.223,38 | 4 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 27 | Mesken | 1 | 171,02 | 0,00 | 171,02 | 2 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 28 | Mesken | 1 | 624,64 | 0,00 | 624,64 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 29 | Mesken | 1 | 624,64 | 0,00 | 624,64 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 30 | Mesken | 1 | 624,64 | 0,00 | 624,64 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 31 | Mesken | 1 | 553,22 | 0,00 | 553,22 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 32 | Mesken | 1 | 624,64 | 0,00 | 624,64 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 33 | Mesken | 1 | 624,64 | 0,00 | 624,64 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 34 | Mesken | 1 | 624,64 | 0,00 | 624,64 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 5/A |
| BLOK 35 | Mesken | 1 | 480,56 | 0,00 | 480,56 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 36 | Mesken | 1 | 480,56 | 0,00 | 480,56 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| BLOK 37 | Mesken | 1 | 480,56 | 0,00 | 480,56 | 3 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| SAYAÇ ODASI 1 | Bina Dışı Yapı | | 5,36 | 0,00 | 5,36 | 1 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 1/A |
| SAYAÇ ODASI 2 | Bina Dışı Yapı | | 5,36 | 0,00 | 5,36 | 1 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 1/A |
| SAYAÇ ODASI SARNIÇ | Bina Dışı Yapı | | 275,36 | 0,00 | 275,36 | 1 | 18.07.2023 | 2023/4470 | 1/A |
| HAVUZ 7 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 8 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 9 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 10 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 11 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 12 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 13 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 14 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 20 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 28 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 29 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 30 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 31 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 32 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 33 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |
| HAVUZ 34 | Bina Dışı Yapı | | 70,13 | 0,00 | 70,13 | 1 | 19.07.2023 | 2023/4470 | 4/B |

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

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

Değerlemeye konu proje ile ilgili yapı denetimi Korsay Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir. Söz konusu firmanın adresi Rasimpaşa Mahallesi Mühendis Sarı Ali Sokak no:3/8 Kadıköy İstanbul'dur.

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

Değerleme aşamasında ruhsata esas mimari projeye göre değer tespitinde bulunulmuştur. Mimari projeye göre parsel üzerinde konut nitelikli bağımsız bölümler planlanmıştır. Projedeki bloklar apartman, villa, ikiz ve üçüz villalar şeklindedir. Toplamda 56 adet bağımsız bölüm, sarnıç, sayaç odası ve havuz bulunmaktadır. Projede yer alan konutların toplam net alanı 13.839,89 m², brüt satış alanı 24.579,26 m²'dir. Projede yer alan konutlar 7 adet blok tipinde tasarlanmıştır.

Tip 1 villa; bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, zemin katta misafir odası, hizmetli odası, mutfak ve banyo-wc bulunmaktadır. 1. katta 4 adet yatak odası, giyinme odası ve 3 adet banyo bulunmaktadır. Bu villaların her biri 480 m² brüt alana sahiptir. Tip 1 villa olarak projede 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 1A villa; bodrum katında salon, su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon mutfak, hizmetli odası, misafir odası, banyo-wc bulunmaktadır. 1. Normal katında 4 adet yatak odası, giyinme odası 3 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 487 m² brüt alana sahiptir. Tip 1A villa olarak projede 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 1B villa; bodrum katında salon, su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon mutfak, hizmetli odası, misafir odası, banyo-wc bulunmaktadır. 1. Normal katında 4 adet yatak odası, giyinme odası 3 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 487 m² brüt alana sahiptir. Tip 1B villa olarak projede 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 2 villa; bodrum katında su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon mutfak, hizmetli odası, misafir odası, yatak odası, banyo-wc bulunmaktadır. 1. Normal katında 4 adet yatak odası, giyinme odası 4 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 553 m² brüt alana sahiptir. Tip 2 villa olarak projede 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 2A villa; bodrum katında su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon mutfak, hizmetli odası, misafir odası, yatak odası, banyo-wc bulunmaktadır. 1. Normal katında 4 adet yatak odası, giyinme odası 4 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 553 m² brüt alana sahiptir. Tip 2A villa olarak projede 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 2B villa; bodrum katında salon, su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon mutfak, hizmetli odası, misafir odası, yatak odası, banyo-wc bulunmaktadır. 1. Normal katında 4 adet yatak odası, giyinme odası 4 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 560 m² brüt alana sahiptir. Tip 2B villa olarak projede 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 3 villa tipinde; bodrum katında su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta 2 adet oda, salon mutfak, hizmetli odası, misafir odası, banyo-wc bulunmaktadır. 1. Normal katında 4 adet yatak odası, hobi odası, giyinme odası 4 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 625 m² brüt alana sahiptir. Tip 3 villa olarak projede 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 4 ikiz villa tipinde; bodrum katında su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon, oda, mutfak, banyo-wc bulunmaktadır. 1. Normal katında 2 adet yatak odası, 2 adet giyinme odası, 2 adet oda, 3 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 371 m² brüt alana sahiptir. Tip 4 villa olarak projede 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Tip 5 üçüz villa tipinde; bodrum katında su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon, mutfak, banyo-wc bulunmaktadır. 1. Normal katında 3 yatak odası, 2 adet giyinme odası, 3 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 371 m² brüt alana sahiptir. Tip 5 villa olarak projede 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 5A üçüz villa tipinde; bodrum katında su deposu, ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon, mutfak, yatak odası, banyo-wc bulunmaktadır. 1. normal katında 3 yatak odası, 2 adet giyinme odası, 3 adet banyo-wc bulunmaktadır. Bu villaların her biri 378 m² brüt alana sahiptir. Tip 5A villa olarak projede 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip 6 apartman tipindedir. Bina 1 adet bitişik şekilde villa, 6 adet daire olmak üzere 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum katında otopark, zemin katında; 2 adet konut, 1. Katında 2 adet konut, 2. katında 2 adet konu ve bitişik olarak 1 adet villa bulunmaktadır. Villa kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanı yaklaşık 448 m², daire nitelikli bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı yaklaşık 1.775 m² dir.

Tip 7 tipinde; bodrum katında ısıtma merkezi, teknik alan, zemin katta salon, yatak odası, hizmetli odası ve 2 adet banyo bulunmaktadır. Açık mutfak kullanımlıdır. Bu villa 171 m² brüt alana sahiptir. Tip 7 villa olarak projede 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projede yer alan 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 46, 48, 49, 50, 51, 52 ve 53 numaralı bağımsız bölümlerin müstakil havuzu bulunmaktadır. Diğer bağımsız bölümler ise site sosyal tesisinden yararlanma hakkına sahiptir. Projedeki 1A, 1B, 2B, 5A tipindeki bağımsız bölümlerin bodrum katlarının tek cepheleri bahçeye açılmaktadır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanı, kat, eklenti, tahsis vb. özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli 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 Boğazi'nden 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 Boğazi 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.

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

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.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

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 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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

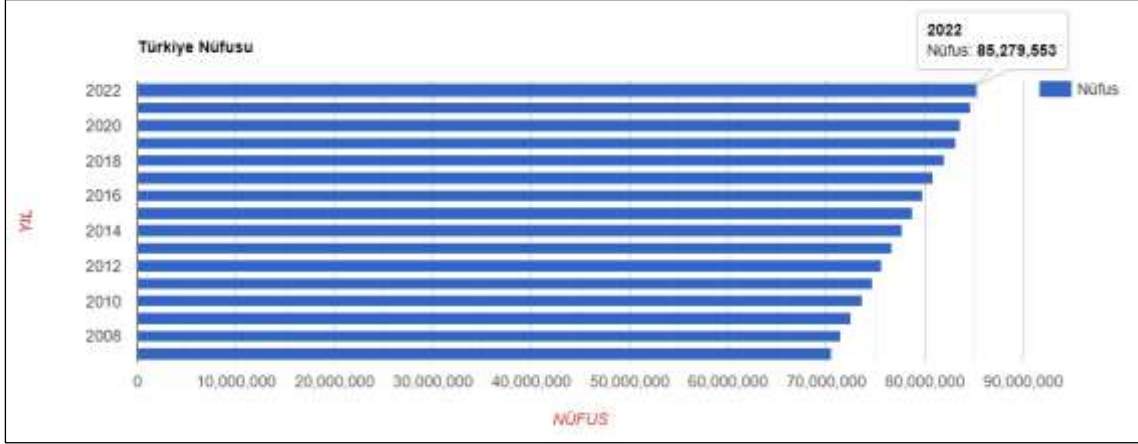
Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçesi. Önceleri Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy, 2009'da Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılmasıyla oluştu. İlçenin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ve Ömerli Barajı yer almaktadır.



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

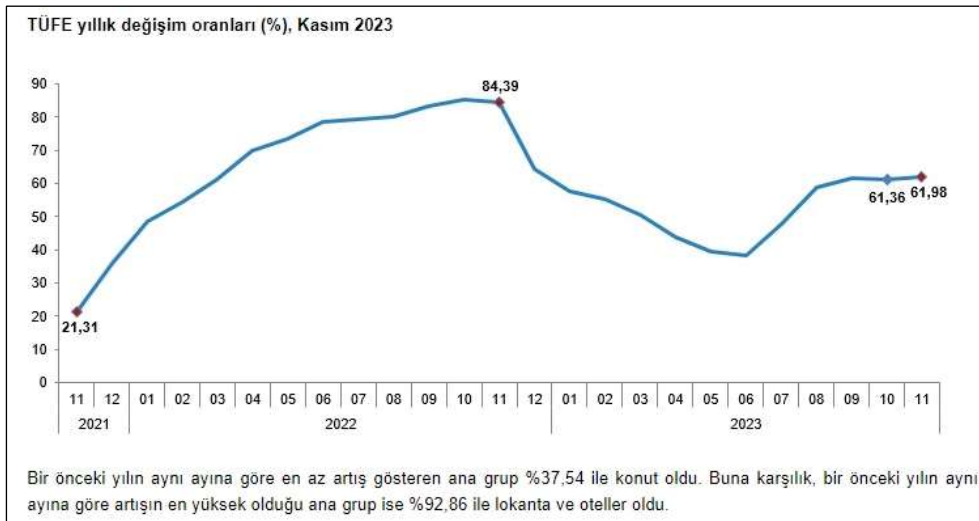
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

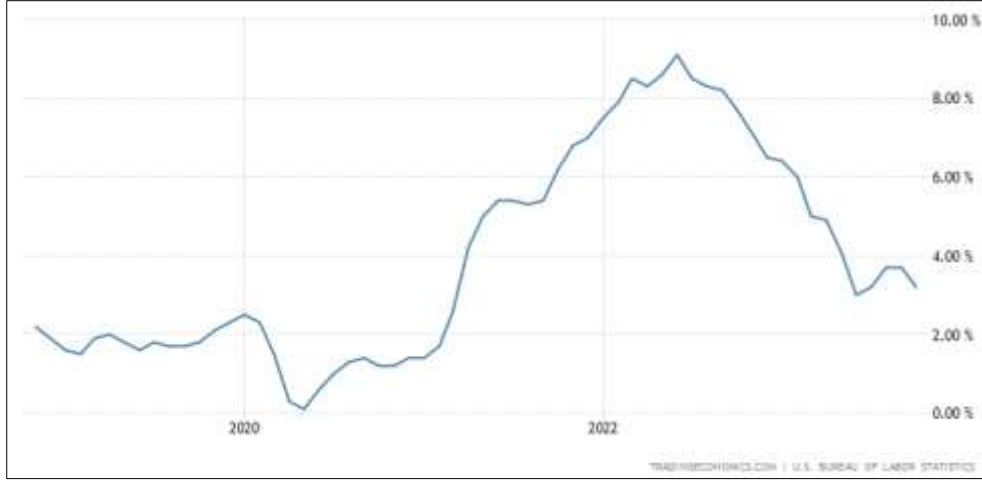


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

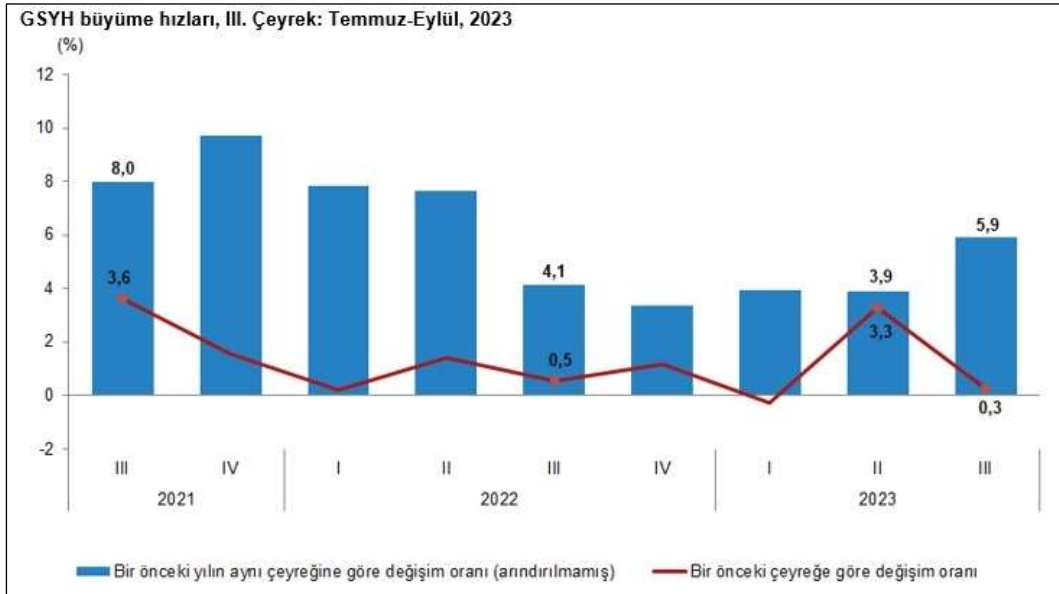


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

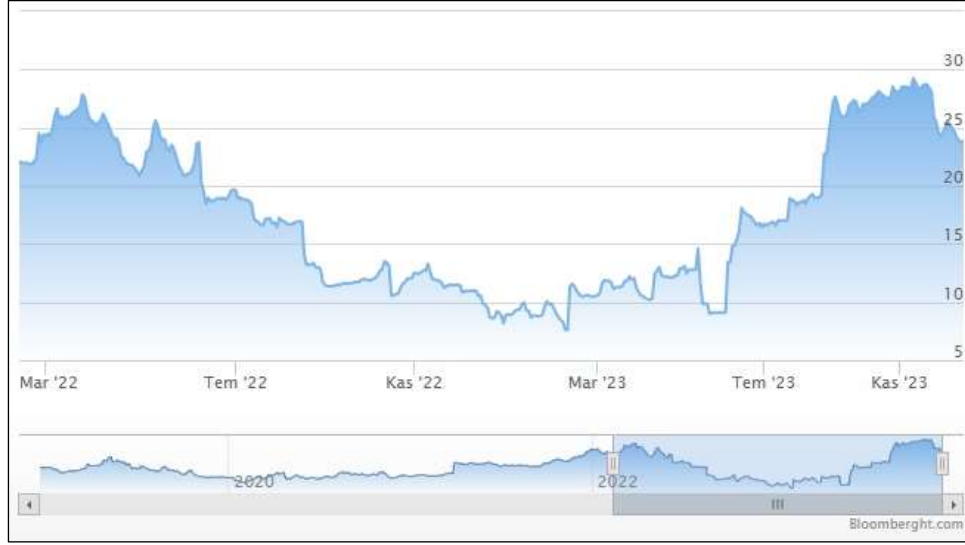
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



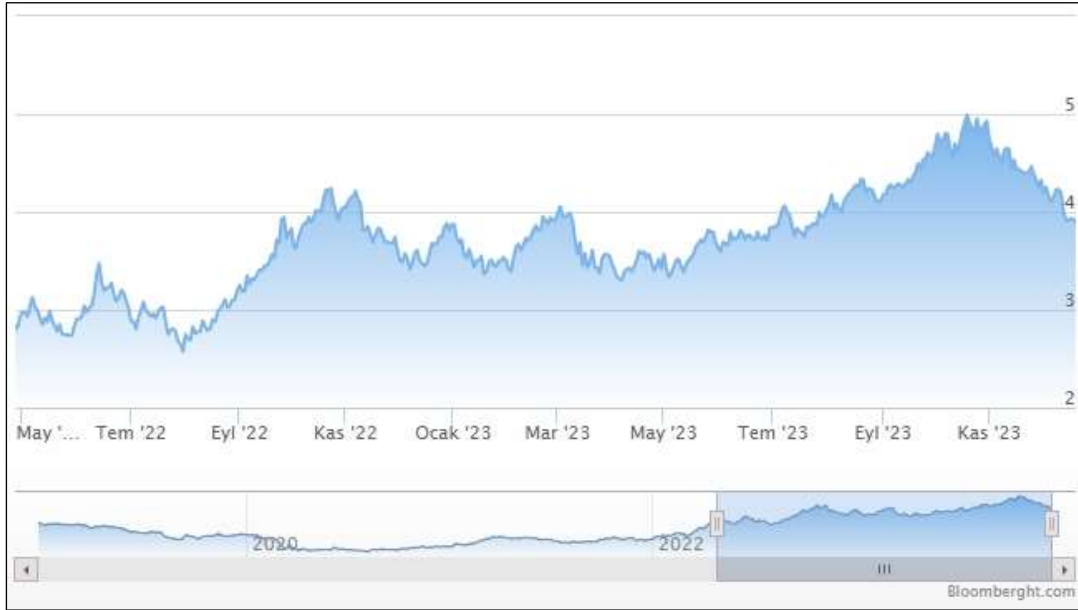
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

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

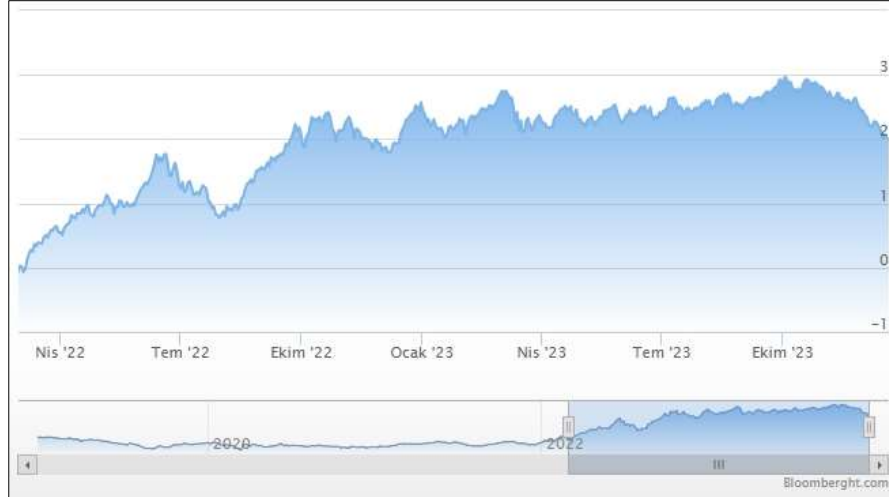
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

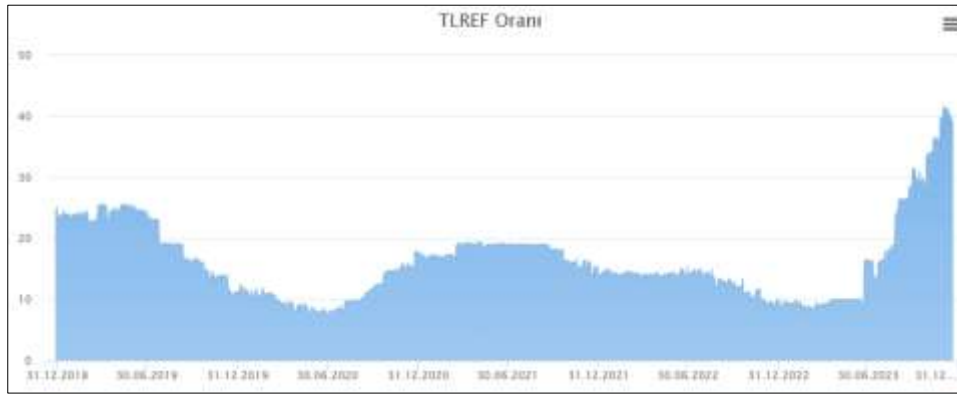


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

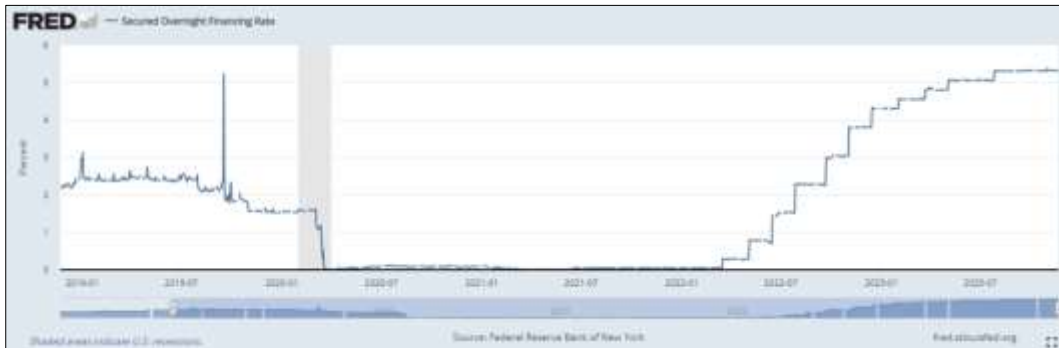


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

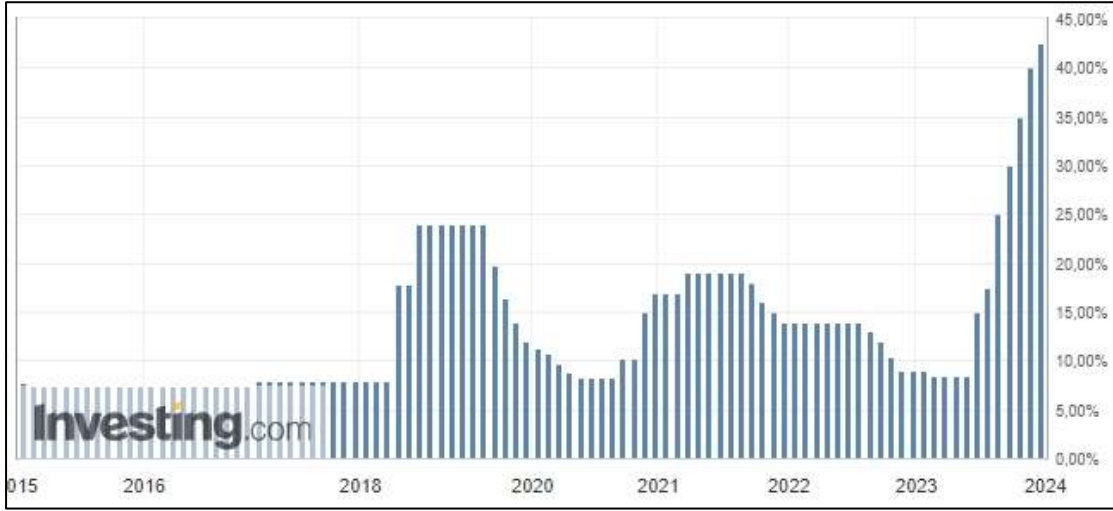


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %39 civarındadır.

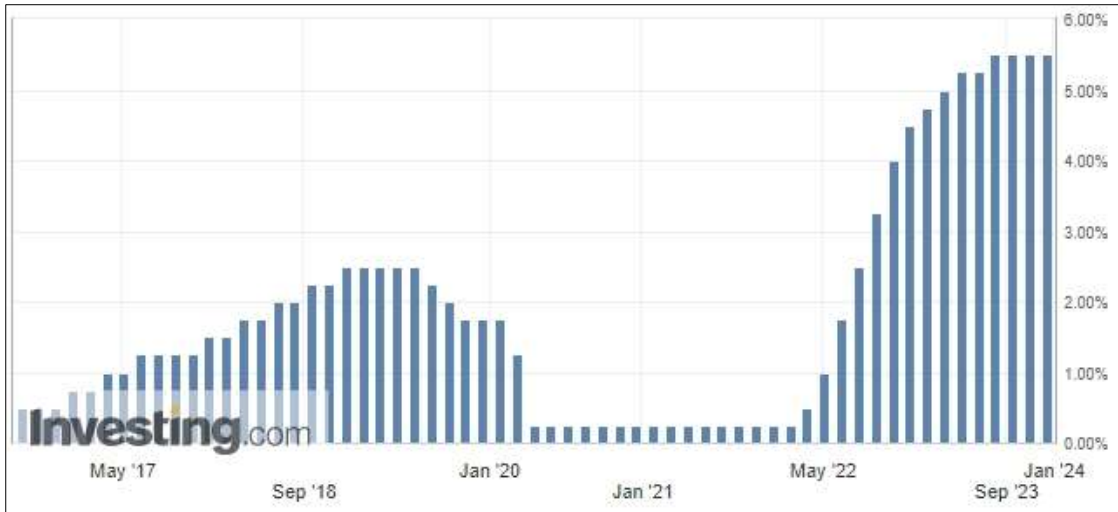


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



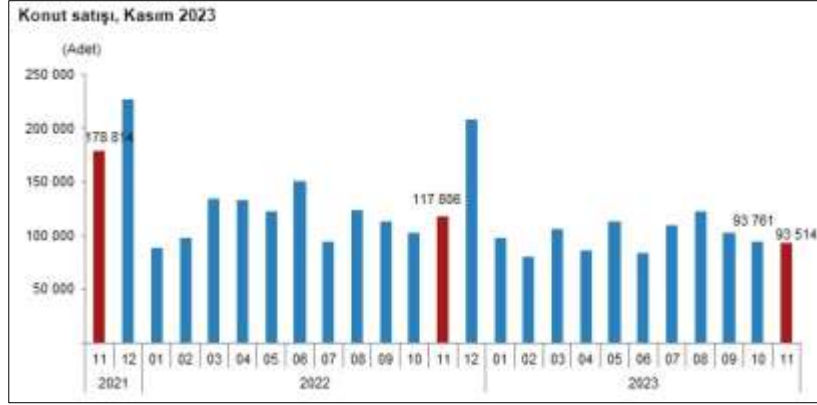
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)



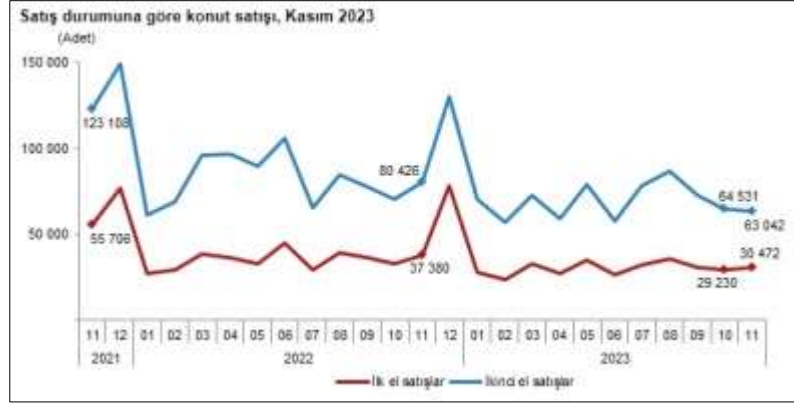
Konut satış sayısı, Kasım 2023

| | Kasım | | | Ocak - Kasım | | |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|
| | 2023 | 2022 | Değişim (%) | 2023 | 2022 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 93 514 | 117 806 | -20,6 | 1 087 349 | 1 277 659 | -14,9 |
| İpotekli satış | 5 245 | 16 655 | -68,5 | 171 706 | 258 524 | -33,6 |
| Diğer satış | 88 269 | 101 151 | -12,7 | 915 643 | 1 019 135 | -10,2 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 93 514 | 117 806 | -20,6 | 1 087 349 | 1 277 659 | -14,9 |
| İlk el satış | 30 472 | 37 380 | -18,5 | 328 299 | 382 190 | -14,1 |
| İkinci el satış | 63 042 | 80 426 | -21,6 | 759 050 | 895 469 | -15,2 |

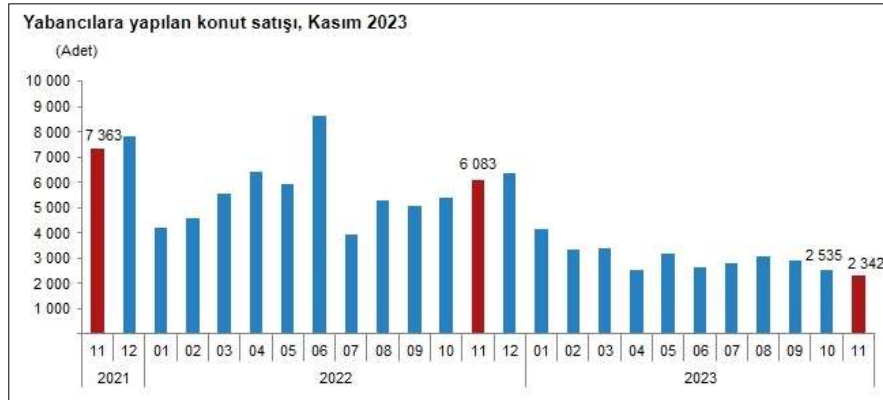
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



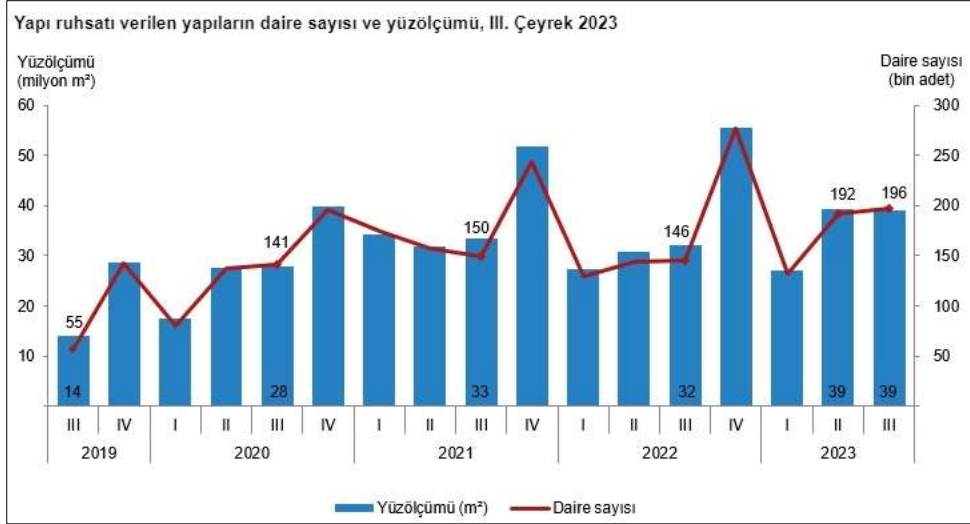
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

| Yıl | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m ²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| 2021 | | 138 522 | 44,0 | 725 294 | 30,7 | 151 362 144 | 34,4 |
| | I | 33 571 | 137,0 | 174 664 | 116,9 | 34 357 552 | 95,7 |
| | II | 30 534 | 55,7 | 157 696 | 14,4 | 31 780 568 | 15,6 |
| | III | 30 416 | 20,2 | 149 614 | 6,1 | 33 312 277 | 19,5 |
| 2022 | IV | 44 001 | 18,7 | 243 320 | 24,3 | 51 911 747 | 30,8 |
| | | 127 831 | -7,7 | 695 804 | -4,1 | 145 745 708 | -3,7 |
| | I | 26 134 | -22,2 | 129 572 | -25,8 | 27 414 905 | -20,2 |
| | II | 29 077 | -4,8 | 144 076 | -8,6 | 30 750 734 | -3,2 |
| 2023 | III | 28 293 | -7,0 | 145 507 | -2,7 | 32 120 043 | -3,6 |
| | IV | 44 327 | 0,7 | 276 649 | 13,7 | 55 460 026 | 6,8 |
| | I | 23 087 | -8,6 | 131 562 | 1,5 | 26 946 184 | -1,7 |
| | II | 31 047 | 6,8 | 192 158 | 33,4 | 39 188 657 | 27,4 |
| | III | 35 351 | 24,9 | 196 489 | 35,0 | 39 080 808 | 21,7 |

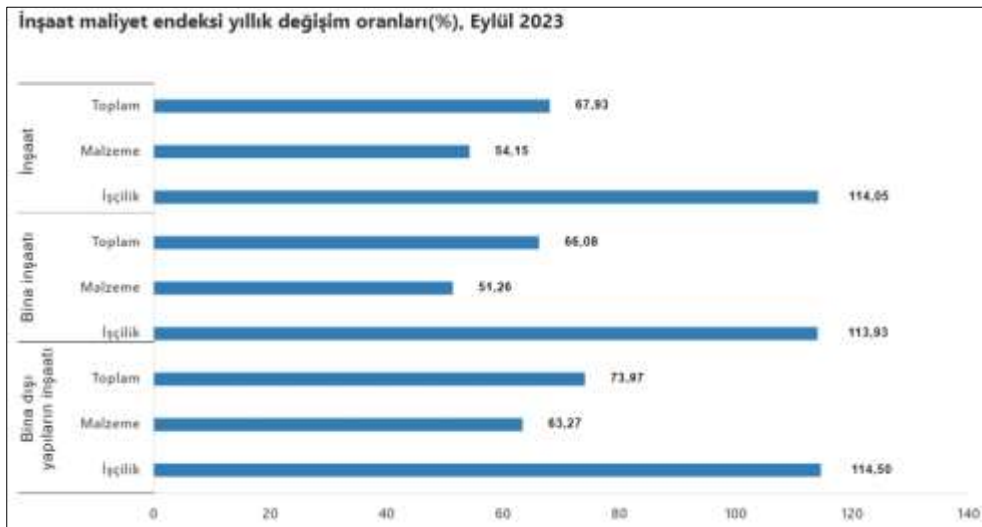
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 73 parsel 54.332,24 m² yüzölçümüne sahiptir. Yerinde yapılan incelemede söz konusu parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış spor sahası ve ahır yapısının bulunduğu görülmüştür. Parsel yapısı geometrik olarak amorf formunda olup eğimli bir arazi yapısı üzerinde konumlanmıştır. Parselin sınırlarını belirleyen bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu proje 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 Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parselin büyük bir kısmı boş durumda olup, yüzölçümüne oranla küçük bir alanda ekonomik ömrünü tamamlamış spor sahası ve ahır yapısı yer almaktadır.

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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

(b) “El 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin 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 değerlendirme 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 görülmemiş 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Konut]: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, rapora konu projeye göre daha basit nitelikteki yaklaşık 3 yıllık villa projesi içerisinde, 350 m² brüt alanlı villa 33.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0533 478 77 88

Emsal 2 [Satılık Konut]: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır villa projesi içerisinde, lüks yapılı ve özel tasarımlı, 600 m² brüt alanlı villa 83.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0541 363 37 88

Emsal 3 [Satılık Konut]: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1 yıllık villa projesi içerisinde, 475 m² brüt alanlı villa 50.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0533 018 28 97

Emsal 4 [Satılık Konut]: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1 yıllık villa projesi içerisinde, 170 m² brüt alanlı, ikiz nizamlı villa 18.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 463 02 61

Emsal 5 [Satılık Konut]: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1 yıllık villa projesi içerisinde, 280 m² brüt alanlı villa 34.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 463 02 61

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır villa projesi içerisinde, 200 m² brüt alanlı villa 22.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 622 94 33

| EMSALE DÜZELTME TABLOSU | SATILIK KONUT (VİLLA) | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|
| | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 3 | | Emsal 4 | | Emsal 5 | | Emsal 6 | |
| İçerik | 350,00m ² | | 600,00m ² | | 475,00m ² | | 170,00m ² | | 280,00m ² | | 200,00m ² | |
| Brüt alanı (m ²) | 33.000.000 TL | | 83.000.000 TL | | 50.000.000 TL | | 18.750.000 TL | | 34.000.000 TL | | 22.900.000 TL | |
| Satış fiyatı | 94.286 TL | | 138.333 TL | | 105.263 TL | | 110.294 TL | | 121.429 TL | | 114.500 TL | |
| m ² birim fiyatı | 3% | - | 3% | - | 3% | - | 3% | - | 3% | - | 3% | - |
| Pazarlık | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + |
| Konum ve Manzara şerefiyesi | 0% | - | 0% | + | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - |
| Kullanım alanı şerefiyesi | 15% | + | 15% | - | 10% | + | 10% | + | 10% | + | 0% | + |
| İnşaat kalitesi şerefiyesi | 105.600 TL | | 113.433 TL | | 112.632 TL | | 118.015 TL | | 129.929 TL | | 111.065 TL | |
| İndirgenmiş birim fiyat | 115.112TL/m² | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Birim fiyat | | | | | | | | | | | | |

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yaklaşık 3 yıllık sitede, zemin katta konumlu, 120 m² brüt alanlı, bahçe kullanımlı konut 13.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (108.333 TL/m²)

İlgilisi : 0532 526 60 80

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yaklaşık 3 yıllık sitede, 2. katta konumlu, 190 m² brüt alanlı konut 21.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (113.158 TL/m²)

İlgilisi : 0542 435 93 87

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip projelerde yer alan villaların birim fiyatlarının, kullanım alanı, bahçe kullanımı, yapı kalitesi, bulunduğu sitenin sosyal alanları vb. durumlara göre 110.000 TL/m² ile 140.000 TL/m² aralığında değiştiği görülmektedir. Değerlemeye konu projede müstakil havuz kullanımının bulunması bölgedeki diğer projelere göre avantaj sağlamaktadır. Bölgede yer alan diğer apartman tipi konut projelerinde ise birim fiyatlar 100.000 TL/m² ile 130.000 TL/m² aralığındadır.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin değerleri belirlenirken her birinin değer farklılığı oluşturabilecek şerefiye kriterleri göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre yapılan çalışmada taşınmazların tipi (apartman, villa), villa tipleri (villa-ikiz villa-üçüz villa vb.), kullanım alanları, parsel üzerindeki konumları, blok bazında konumları (ara-köşe), tahsis edilen bahçe alanları, bodrum kat kullanım kabiliyetleri, havuz imkanları karşılaştırılmış ve bu özelliklerine göre bir puantaj belirlenmiştir. Baz birim değer ve bu puantaj ile taşınmazın nihai değerine ulaşılmıştır.

Proje ile ilgili henüz kat irtifakı kurulmamış ve yönetim planı oluşturulmamıştır. Bağımsız bölümlerin tahsis alanları değerlemeye dahil edilirken; mimari proje ve tarafımıza iletilen tahsis bilgileri esas alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş konut emsalleri üzerinden yola çıkılarak, rapora konu projedeki bağımsız bölümlerin konum, kullanım alanı, tahsis ve eklenti alanları, diğer mimari özellikleri dikkate alınarak şerefiye çalışması yapılmıştır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin değeri bu çalışma neticesinde belirlenmiştir.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin toplam değeri **3.002.592.095,44 TL** olarak belirlenmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Müşteri isteği doğrultusunda parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin değerleri belirlenmiş olup arsa değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

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

Müşteri isteği doğrultusunda parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin esas değerleri belirlenmiş olup maliyet hesabına yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Müşteri isteği doğrultusunda parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin değerleri belirlenmiş olup iskonto oranının tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

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

Müşteri isteği doğrultusunda parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin değerleri belirlenmiş olup gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Müşteri isteği doğrultusunda parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin değerleri belirlenmiş olup gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır.

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

Değerleme aşamasında hasılat paylaşımına yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Müşteri isteği doğrultusunda parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin değerleri belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın; imar durumu, ulaşım kabiliyeti, parselin geometrik ve topografik şekli göz önünde bulundurulduğunda tarafımıza onaylı ruhsat ve projelerine göre yapılaşarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydına göre arsa vasıflıdır. Taşınmazın onaylı proje ve yapı ruhsatları mevcut olup kat irtifakı kurulu değildir. Müşteri isteği doğrultusunda; ilgili ruhsatlara istinaden parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin değerleri belirlenmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydına göre arsa vasıflıdır. Taşınmazın onaylı proje ve yapı ruhsatları mevcut olup kat irtifakı kurulu değildir. Müşteri isteği doğrultusunda; ilgili ruhsatlara istinaden parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri belirlenmiştir.

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş konut emsalleri üzerinden yola çıkılarak, rapora konu projedeki bağımsız bölümlerin konum, kullanım alanı, tahsis ve eklenti alanları, diğer mimari özellikleri dikkate alınarak şerefiye çalışması yapılmıştır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin değeri bu çalışma neticesinde belirlenmiştir.

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, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidat raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Taşınmaz 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 Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel arsa vasıflı olup, parsel ile ilgili mimari proje ve ruhsat onaylanmıştır.

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, Fili 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 taşınmaz tapu kaydına göre arsa niteliklidir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar kimünhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 parsel üzerinde onaylı proje ve ruhsatlarına göre inşa edilecek konut projesinde bulunan bağımsız bölümlerin şerefiyelendirilmesi ve tamamlanması durumundaki değerlerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın 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 işlevi, 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, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

***Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan projede henüz kat irtifakı kurulmamış olup tarafımıza iletilen ruhsata baz mimari proje ve tahsis alanları dikkate alınarak bağımsız bölüm bazlı değerlendirme çalışması yapılmıştır. Kat irtifakı kurulması sonrasında mimari projede bir değişiklik olması akabinde raporun ivedilikle yenilenmesi önerilmektedir.**

Parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **3.002.592.095,44 Türk Lirası'dır.**

Taşınmazların değer detayı ekler kısmında verilmiştir.

1. *Takdir edilen değerler, taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 29.3374 TL 'dir.*

| | | |
|--|---|--|
| Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418 |
| | | |

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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 Değerleme detayı
- Δ Takyidat Belgeleri
- Δ İmar Durumu, CBS Görüntüleri
- Δ Mimari Proje
- Δ Yapı Ruhsatları
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri