



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul Eyüpsultan Göktürk 131 ada 4 parsel

Gayrimenkul Şerefiyelendirme Raporu

(ERİKLİ EVLER II)



Özel 2022 - 1086

Aralık, 2022



Talep Sahibi	KORAY GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	23.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1086
Raporun Konusu	Parsel üzerine yapılması planlanan proje kapsamında bulunan taşınmazların şerefiyelendirme çalışmasının yapılması.
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerine yapılması planlanan projedeki taşınmazların şerefiye tespitine yönelik hazırlanan rapordur.

➤ İş bu rapor, Elli Altı (56) 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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
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	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
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	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, 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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
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 Gerekli 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	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	35
5.3	Gelir Yaklaşımı	35
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	37
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.....	37
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	37
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	37
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.....	38
7.	SONUÇ	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri	39
8.	UYGUNLUK BEYANI	39
9.	RAPOR EKLERİ	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1086 / 23.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtlarda bulunan gayrimenkullerin üzerine yapılması planlanan projenin şerefiye tespitine yönelik olup SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 131 ada 4 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu 131 ada 4 parsel halihazırda boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, konut alanında kalmakta olup, Emsal:1.10 Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Projenin Şerefiye Çalışmasına Göre Tamamlanmış Olduğu Kanaatiyle KDV Hariç Toplam Değeri</u>	807.473.897,50 TL (Sekiz Yedi Milyon Dört Yüz Yetmiş Bin Sekiz Yüz Doksan Yedi Türk Lirası Elli Kuruş)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 02.12.2022 itibariyle başlanmış 22.12.2022 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 23.12.2022 tarihinde Özel 2022-1086 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerine yapılması planlanan projenin şerefiye tespitine yönelik hazırlanan rapordur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.12.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ 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 15.03.2022 yılı ve Özel – 343 ile 30.06.2022 tarih Özel 922 numaralı değerlendirme raporları 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 Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – 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 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr

Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : LEVENT MAHALLESİ CÖMERT SK. YAPIKREDİ PLAZA Sit. B BLOK Apt. NO: 1B/26 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.

Ödenmiş Sermayesi : 40.000.000,00 TL

Halka Açıklık Oranı : %48,97

Telefon : 0212 380 16 80

E-Posta : koraygyo@koraygyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, söz konusu parsel üzerinde yapılması planlanan projenin şerefiyelendirme tespiti müşteri talebi üzerine belirlenen kriterler çerçevesinde puan bazlı yapılacak olup projenin tamamlanmış olduğu varsayımıyla ilgili bağımsız bölümlerin bugünkü değer tespiti yapılmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

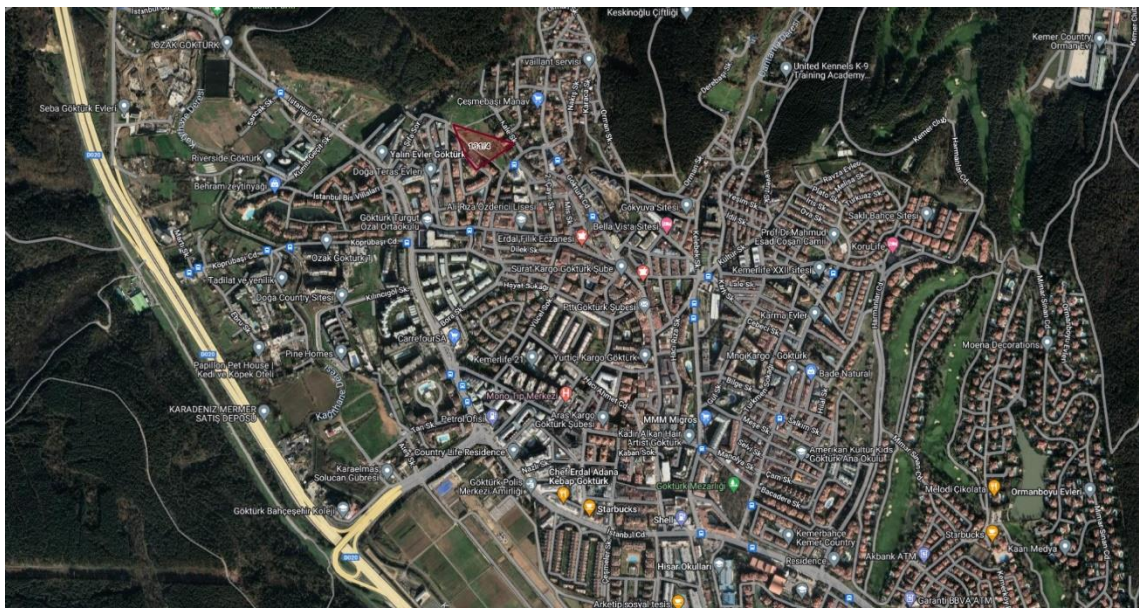
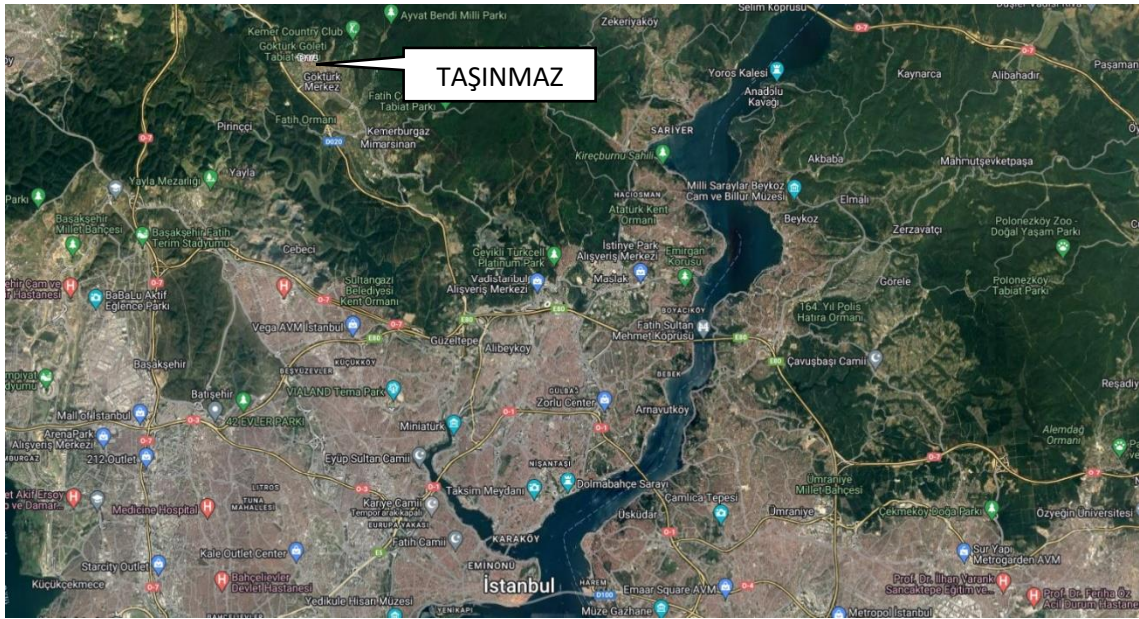
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin talep ettiği şerefiyelendirme çalışmasını içeren raporun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada, 4 nolu parseldir. Değerleme konusu parsel yaklaşık olarak Kemerburgaz Yolu (D-20)'na 850m, İstanbul Havalimanı'na 15 km ve Eyüpsultan Belediyesi'ne 20 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşmak için; Kemerburgaz (D-20) Yolu üzerinde İstanbul Havalimanına doğru ilerlerken Kirazlı Yolu Sokağa doğru sağa dönülüp İstanbul Caddesine doğru ilerlenir, İstanbul Caddesinde sola dönülerek yaklaşık 900 m sonra sağ tarafta yer alan Çalışkan Sokağa girilir. Değerleme konusu taşınmazlar Çalışkan Sokak üzerinde yaklaşık 250 m sonra sol kolda yer almaktadır. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede, boş arsa, ticari yapılar, konut projeleri bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alışveriş mekânları da bulunmaktadır.



Koordinatlar:

131 Ada 4 Parsel: Enlem: 41.1864 – Boylam: 28.8835

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 134/3315
ADA - PARSEL	: 131/4
YÜZÖLÇÜM	: 10.144,84
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 99146139
MALİK - HİSSE	: : SUAT BALLYEDİ (18291/1014484)(182.91m2) : FUAT BALLYEDİ (18291/1014484)(182.91m2) : MURAT BALLYEDİ (38408/1014484)(384.08m2) : NİHAT BALLYEDİ (38408/1014484)(384.08m2) : MURAT BALLYEDİ (9145/507242)(182.90m2) : NİHAT BALLYEDİ (18291/1014484)(182.91m2) : FUAT BALLYEDİ (38408/1014484)(384.08m2) : NEVİN BALLYEDİ (18900/253 621)(756m2) : BİNNAZ SÜNNETÇİ(75595/101 4484)(755.95m2) : SUAT BALLYEDİ (38408/1014484)(384.08m2) : AYSEL TETİK(204845/10 14484)(2048.45m2) : ERDİNÇ KORKMAZ(204845/10 14484)(2048.45m2) : YAHYA SÜNNETÇİ(15619/101 4484)(156.19m2) : LEYLA BUDAK(15619/101 4484)(156.19m2) : AYŞE SÜNNETÇİ(4024/253621)(160.96m2) : YAKUP SÜNNETÇİ : - (15619/1014484)(156.19m2) : SERVET SÜNNETÇİ(5791/507242)(115.82m2) : MEHMET SÜNNETÇİ (4783/507242)(95.66m2) : İMRAN SÜNNETÇİ (5361/1014484)(53.61m2) : MUSTAFA SÜNNETÇİ (5361/1014484)(53.61m2) : FATİH SÜNNETÇİ (219/44108)(50.37m2) : İBRAHİM SÜNNETÇİ (219/44108)(50.37m2) : SULTAN AKKOYUNLU(219/44108)(50.37m2) : BEHİYE SİNANOĞLU (219/44108)(50.37m2) : ALİYE PARLAK(6301/1014 484)(63.01m2) : NURCIHAN SÜNNETÇİ(6301/1014 484)(63.01m2) : MURAT SÜNNETÇİ(24155/101 4484)(241.55m2) : HİLAL AKYAZICI (3403/1014 484)(34.03m2) : SALİH SÜNNETÇİ (1773/1014 484)(17.73m2) : SAFİYE SÜNNETÇİ(1553/2536 21)(62.12m2) : OSMAN SÜNNETÇİ(21763/101 4484)(217.63m2) : YASEMİN ÇOLAKER(6213/1014484)(62.13m2) : SALİH SÜNNETÇİ(20795/101 4484)(207.95m2) : RAHİME ÜNSAL(3729/253621)(149.16m2)
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVMIYE	: İmar (T: 19-03-2018 Y: 5953) : İntikal (T:04-10-2019 Y:22409) : Satış(T:31-12-2021 Y:40671)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyanlar hanesi:

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (01.06.2022 – 18484)

Şerhler hanesi:

Tamamında toplam yapılacak inşaat alanında bağımsız bölümlerin %75 oranında yüklenici firma ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (10.12.2021 - 37451)

İrtifaklar hanesi:

Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde (a) ile gösterilen 2315,74 m2 lik kısımda 100 yıllık süre ile bu parsel lehine Artell Yatırım İnşaat Ticaret Anonim Şirketi lehine irtifak hakkı vardır.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (31.08.2021 - 24115)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller 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

Değerlemeye konu 131 ada 4 parsel numaralı taşınmaz 19.03.2018 tarih, 5953 yevmiye numarası ve 'İmar' işlemi, 04.10.2019 tarih, 22409 yevmiye numarası ve 'İntikal' işlemi, 31.12.2021 tarih, 40671 yevmiye numarası ve 'Satış' işlemi ile tescil görmüştür.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 131 ada, 4 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, Konut Alanı'nda kalmakta olup, Emsal:1.10 Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Eyüpsultan Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve sıfahi 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 131 ada 4 parsel üzerinde "Tamamında toplam yapılacak inşaat alanında bağımsız bölümlerin %75 oranında yüklenici firma ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır" şerhi bulunmaktadır.

Söz konusu parsel için Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi ile parsel hissedarları arasında 28.09.2021 tarihinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin ilgili maddesine göre yüklenici payı %75 olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye göre; sözleşme tarihinden itibaren 1 yıl içinde inşaat ruhsatının alınması, inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içerisinde inşaatın tamamlanması hüküm altına alınmıştır.

İlave olarak 25.12.2013 tarihli sözleşmede pay sahibi oranı %55 olarak belirlenmiştir. Her iki sözleşmede belirtilen oranlar arsanın belli alanları için yapılmış olup sözleşme toplam oranı Koray GYO A.Ş. KAP bildirisinde de belirtildiği üzere %58,22 orana isabet etmektedir.

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 boş arsa olup Eyüpsultan Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda taşınmaz için düzenlenmiş 23.09.2022 tarihli onaylı mimari projesi ve 01.12.2022 tarih 11204236 sayılı 118 ada mesken 8 adet iş yeri için verilmiş 22.119,71 m2 alanı kapsayan yapı ruhsatı incelenmiştir.

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

Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bu madde ile ilgili bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili olarak hazırlanan projeler tarafımıza gönderilmiştir. Değerleme bu projelere istinaden yapılmıştır. Taşınmazlara ait projeler ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Söz konusu proje tek bloktan oluşmaktadır. Bina bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. Site içerisinde peyzaj alanı, havuz, kapalı otopark alanı mevcuttur. Bina içerisinde 8 adet dükkan, 118 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konut nitelikli bağımsız bölümler 1+1, 2+1, 3+1 tipinde, kullanım alanları 68m2 ile 176m2 aralığındadır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin bazı özellikleri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

SIRA	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (İÇ DUVARLAR, BALKONLAR, EKLENTİLER DAHİL ORTAK ALANLAR HARİÇ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (DUVARLAR HARİÇ, BALKON VE TERAS HARİÇ)	BAHÇE KULLANIMI	ÇATI TERASI	ÖN KULLANIM ALANI	YÖN	CEPHE SAYISI	MANZARA	EBEVEYN BANYO	CAMAŞIR NIŞI	MUTFAK TİPİ
1	Zemin Kat	119	DÜKKAN	72,38 m ²	66,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,60 m ²	-	-	-	-	-	-
2	Zemin Kat	120	DÜKKAN	117,50 m ²	110,22 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	28,70 m ²	-	-	-	-	-	-
3	Zemin Kat	121	DÜKKAN	89,62 m ²	82,76 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	36,90 m ²	-	-	-	-	-	-
4	Zemin Kat	122	DÜKKAN	77,35 m ²	72,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	29,20 m ²	-	-	-	-	-	-
5	Zemin Kat	123	DÜKKAN	77,22 m ²	72,77 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	29,60 m ²	-	-	-	-	-	-
6	Zemin Kat	124	DÜKKAN	75,77 m ²	70,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	29,60 m ²	-	-	-	-	-	-
7	Zemin Kat	125	DÜKKAN	76,24 m ²	71,55 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	29,60 m ²	-	-	-	-	-	-
8	Zemin Kat	126	DÜKKAN	85,25 m ²	80,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	67,70 m ²	-	-	-	-	-	-
9	Zemin Kat	1	DAİRE 3+1	166,10 m ²	134,55 m ²	64,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB-B	2	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
10	Zemin Kat	2	DAİRE 2+1	87,88 m ²	73,57 m ²	46,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
11	Zemin Kat	3	DAİRE 2+1	129,34 m ²	107,22 m ²	77,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
12	Zemin Kat	4	DAİRE 2+1	135,69 m ²	101,97 m ²	55,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
13	Zemin Kat	5	DAİRE 1+1	74,39 m ²	52,68 m ²	44,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
14	Zemin Kat	6	DAİRE 1+1	77,94 m ²	64,21 m ²	27,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR-SITE	YOK	YOK	AÇIK
15	Zemin Kat	7	DAİRE 2+1	138,07 m ²	115,14 m ²	52,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
16	Zemin Kat	8	DAİRE 2+1	102,56 m ²	82,02 m ²	102,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB-GD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	KAPALI
17	Zemin Kat	9	DAİRE 2+1	118,49 m ²	93,01 m ²	69,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD-KD	2	SITE-PEYZAJ	VAR	VAR	AÇIK
18	Zemin Kat	10	DAİRE 1+1	76,74 m ²	55,08 m ²	64,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KB	1	ŞEHİR-SITE	YOK	YOK	AÇIK
19	Zemin Kat	11	DAİRE 2+1	130,29 m ²	107,01 m ²	73,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
20	Zemin Kat	12	DAİRE 2+1	136,71 m ²	110,25 m ²	106,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
21	Zemin Kat	13	DAİRE 3+1	186,82 m ²	148,74 m ²	190,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
22	Zemin Kat	14	DAİRE 3+1	165,87 m ²	126,16 m ²	179,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD-GD	2	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
23	1. KAT	15	DAİRE 3+1	175,81 m ²	137,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	B-KD-GB	3	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
24	1. KAT	16	DAİRE 3+1	168,85 m ²	137,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
25	1. KAT	17	DAİRE 1+1	62,21 m ²	50,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
26	1. KAT	18	DAİRE 1+1	62,93 m ²	50,43 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
27	1. KAT	19	DAİRE 1+1	75,43 m ²	53,41 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
28	1. KAT	20	DAİRE 2+1	129,47 m ²	107,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
29	1. KAT	21	DAİRE 1+1	76,92 m ²	55,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
30	1. KAT	22	DAİRE 1+1	74,51 m ²	52,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
31	1. KAT	23	DAİRE 1+1	76,66 m ²	55,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
32	1. KAT	24	DAİRE 1+1	77,71 m ²	64,28 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR-SITE	YOK	YOK	AÇIK
33	1. KAT	25	DAİRE 1+1	76,89 m ²	55,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
34	1. KAT	26	DAİRE 2+1	102,73 m ²	82,26 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB-GD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	KAPALI
35	1. KAT	27	DAİRE 2+1	102,32 m ²	81,39 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD-KD	2	SITE-PEYZAJ	VAR	YOK	AÇIK
36	1. KAT	28	DAİRE 3+1	139,92 m ²	112,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KB-KD	2	ŞEHİR-SITE	VAR	VAR	KAPALI
37	1. KAT	29	DAİRE 2+1	103,75 m ²	79,17 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	AÇIK
38	1. KAT	30	DAİRE 1+1	76,08 m ²	55,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
39	1. KAT	31	DAİRE 2+1	129,62 m ²	106,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
40	1. KAT	32	DAİRE 1+1	76,17 m ²	55,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK

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

41	1. KAT	33	DAİRE 1+1	75,65 m ²	53,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
42	1. KAT	34	DAİRE 1+1	77,21 m ²	56,22 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
43	1. KAT	35	DAİRE 1+1	75,83 m ²	53,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
44	1. KAT	36	DAİRE 2+1	110,57 m ²	85,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
45	1. KAT	37	DAİRE 2+1	88,42 m ²	69,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	SİTE-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
46	1. KAT	38	DAİRE 1+1	70,22 m ²	57,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
47	1. KAT	39	DAİRE 2+1	88,20 m ²	69,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD-KD	2	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
48	1. KAT	40	DAİRE 2+1	88,05 m ²	68,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD-GB	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
49	2. KAT	41	DAİRE 3+1	175,82 m ²	137,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	B-KD-GB	3	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
50	2. KAT	42	DAİRE 3+1	168,68 m ²	137,71 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
51	2. KAT	43	DAİRE 1+1	62,21 m ²	50,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
52	2. KAT	44	DAİRE 1+1	62,88 m ²	50,43 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
53	2. KAT	45	DAİRE 1+1	75,39 m ²	53,41 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
54	2. KAT	46	DAİRE 2+1	129,50 m ²	107,37 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
55	2. KAT	47	DAİRE 1+1	76,92 m ²	55,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
56	2. KAT	48	DAİRE 1+1	74,52 m ²	52,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
57	2. KAT	49	DAİRE 1+1	76,88 m ²	55,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
58	2. KAT	50	DAİRE 1+1	77,60 m ²	64,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
59	2. KAT	51	DAİRE 1+1	76,71 m ²	55,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
60	2. KAT	52	DAİRE 2+1	102,73 m ²	82,14 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB-GD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	KAPALI
61	2. KAT	53	DAİRE 2+1	101,02 m ²	81,41 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	YOK	AÇIK
62	2. KAT	54	DAİRE 1+1	76,73 m ²	55,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
63	2. KAT	55	DAİRE 1+1	77,19 m ²	60,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KB	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	YOK	AÇIK
64	2. KAT	56	DAİRE 3+1	137,08 m ²	112,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KB-KD	2	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
65	2. KAT	57	DAİRE 2+1	104,14 m ²	79,22 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	AÇIK
66	2. KAT	58	DAİRE 1+1	76,08 m ²	55,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
67	2. KAT	59	DAİRE 2+1	129,59 m ²	107,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
68	2. KAT	60	DAİRE 1+1	76,17 m ²	55,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
69	2. KAT	61	DAİRE 1+1	75,65 m ²	53,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
70	2. KAT	62	DAİRE 1+1	77,21 m ²	56,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
71	2. KAT	63	DAİRE 1+1	75,88 m ²	53,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
72	2. KAT	64	DAİRE 2+1	110,68 m ²	85,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
73	2. KAT	65	DAİRE 2+1	88,57 m ²	69,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
74	2. KAT	66	DAİRE 1+1	70,22 m ²	57,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
75	2. KAT	67	DAİRE 2+1	88,20 m ²	69,13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD-KD	2	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
76	2. KAT	68	DAİRE 2+1	87,90 m ²	68,39 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD-GB	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
77	3. KAT	69	DAİRE 3+1	175,87 m ²	137,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	B-KD-GB	3	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
78	3. KAT	70	DAİRE 3+1	168,50 m ²	137,71 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
79	3. KAT	71	DAİRE 1+1	62,15 m ²	50,63 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
80	3. KAT	72	DAİRE 1+1	62,14 m ²	50,43 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
81	3. KAT	73	DAİRE 1+1	75,39 m ²	53,41 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
82	3. KAT	74	DAİRE 2+1	129,63 m ²	107,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR-SİTE	VAR	VAR	KAPALI
83	3. KAT	75	DAİRE 1+1	76,92 m ²	55,36 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	YOK	AÇIK
84	3. KAT	76	DAİRE 1+1	74,47 m ²	52,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
85	3. KAT	77	DAİRE 1+1	76,95 m ²	55,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
86	3. KAT	78	DAİRE 1+1	77,60 m ²	64,31 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
87	3. KAT	79	DAİRE 1+1	76,64 m ²	55,31 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
88	3. KAT	80	DAİRE 2+1	102,73 m ²	82,26 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB-GD	2	ŞEHİR	YOK	YOK	KAPALI
89	3. KAT	81	DAİRE 2+1	101,02 m ²	81,42 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	YOK	AÇIK
90	3. KAT	82	DAİRE 1+1	76,73 m ²	55,82 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
91	3. KAT	83	DAİRE 1+1	77,18 m ²	60,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
92	3. KAT	84	DAİRE 3+1	137,44 m ²	112,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KB-KD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
93	3. KAT	85	DAİRE 2+1	103,79 m ²	79,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	AÇIK
94	3. KAT	86	DAİRE 1+1	76,08 m ²	55,42 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
95	3. KAT	87	DAİRE 2+1	129,59 m ²	107,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
96	3. KAT	88	DAİRE 1+1	76,17 m ²	55,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
97	3. KAT	89	DAİRE 1+1	75,65 m ²	53,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
98	3. KAT	90	DAİRE 1+1	77,20 m ²	56,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
99	3. KAT	91	DAİRE 1+1	75,71 m ²	53,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
100	3. KAT	92	DAİRE 2+1	110,66 m ²	85,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
101	3. KAT	93	DAİRE 2+1	88,22 m ²	69,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
102	3. KAT	94	DAİRE 1+1	70,22 m ²	57,02 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
103	3. KAT	95	DAİRE 2+1	88,20 m ²	68,98 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD-KD	2	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
104	3. KAT	96	DAİRE 2+1	88,15 m ²	68,39 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GD-GB	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
105	4. KAT	97	DAİRE 3+1	170,45 m ²	135,91 m ²	0,00 m ²	67,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB-B-KD	3	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
106	4. KAT	98	DAİRE 2+1	124,31 m ²	101,15 m ²	0,00 m ²	35,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
107	4. KAT	99	DAİRE 3+1	131,39 m ²	108,47 m ²	0,00 m ²	36,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	GB	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
108	4. KAT	100	DAİRE 2+1	82,00 m ²	64,68 m ²	0,00 m ² </									

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.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürler ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

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. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. 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. 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. Gecekondu, 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 15.840.900 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.

Eyüpsultan İlçesi Hakkında

Eyüpsultan, İstanbul'un bir ilçesidir. 1936 yılında Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır.

21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kâğıthane Belediyesi, güneybatısında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi, güneyinde Zeytinburnu Belediyesi ve Fatih Belediyesi, batısında Arnavutköy Belediyesi ve Sultangazi Belediyesi, güneybatısında Başakşehir Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur.

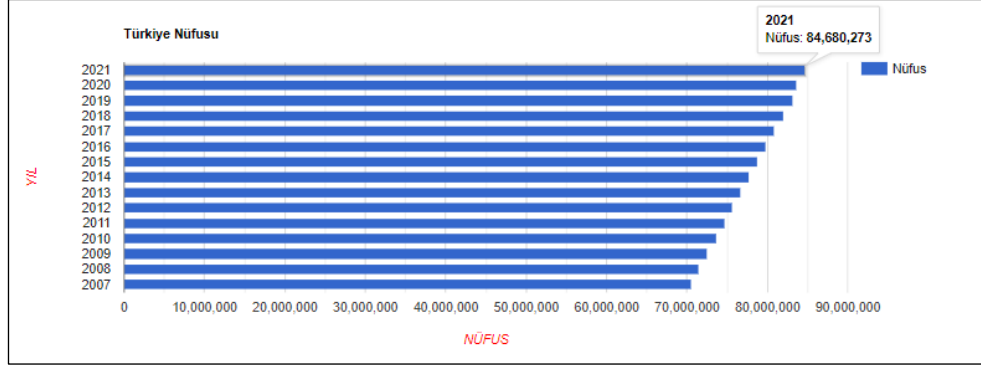
İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



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

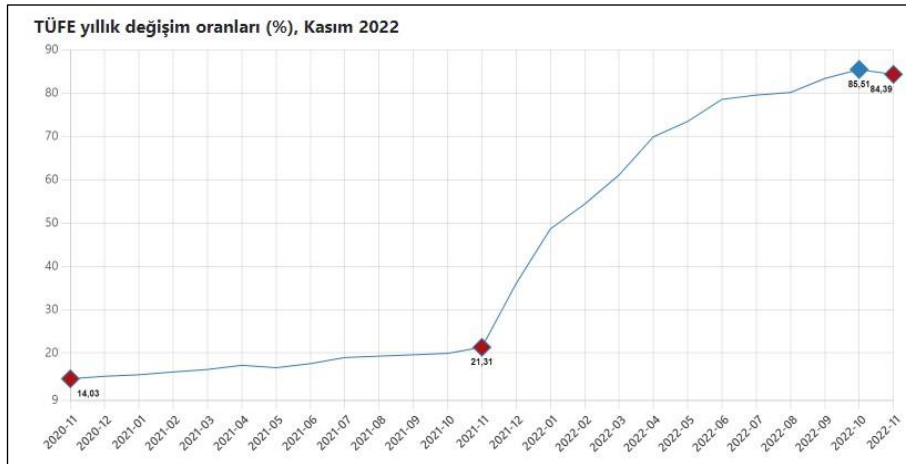
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

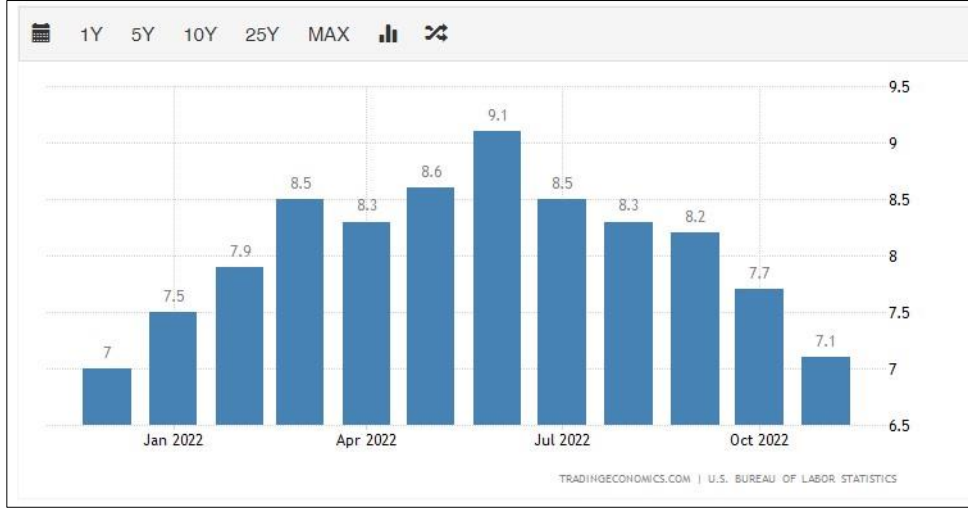


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

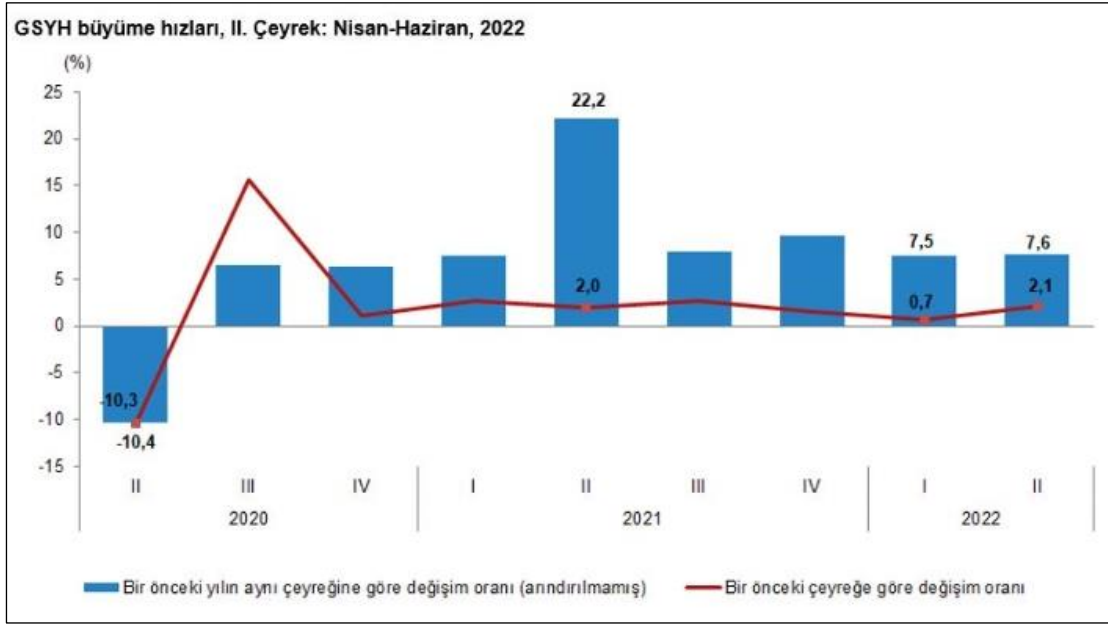


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)

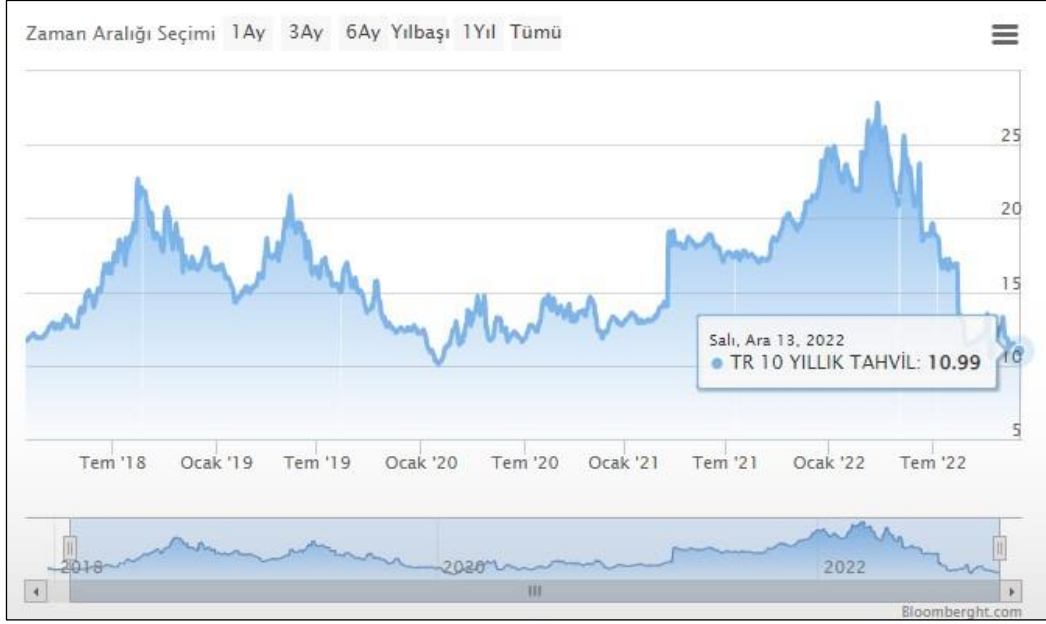


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

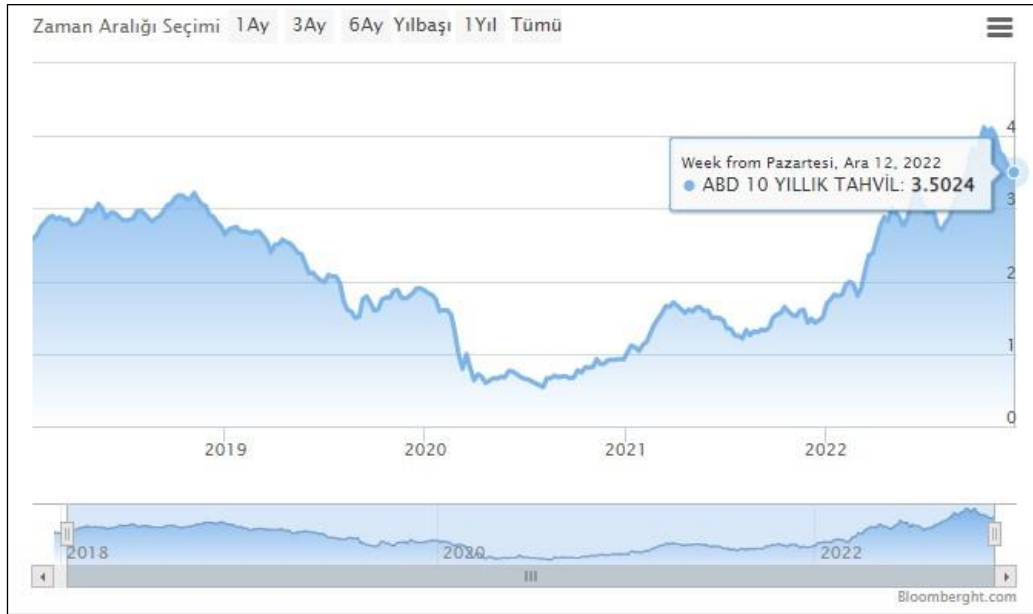
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



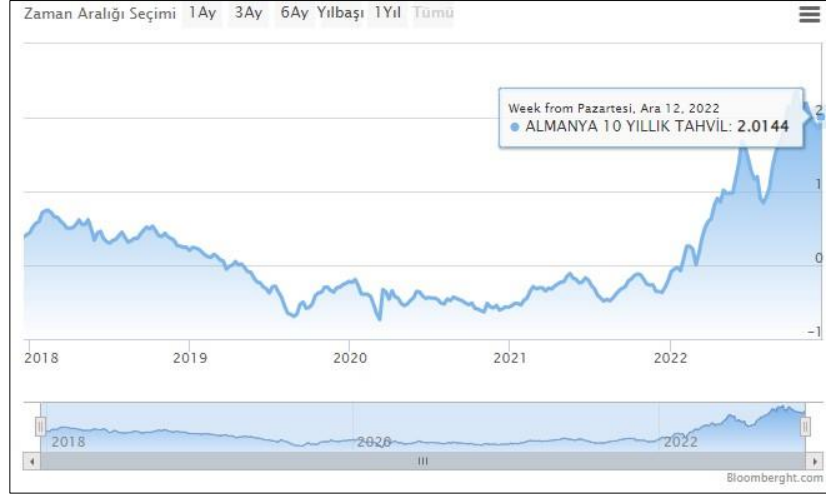
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

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. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 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 ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

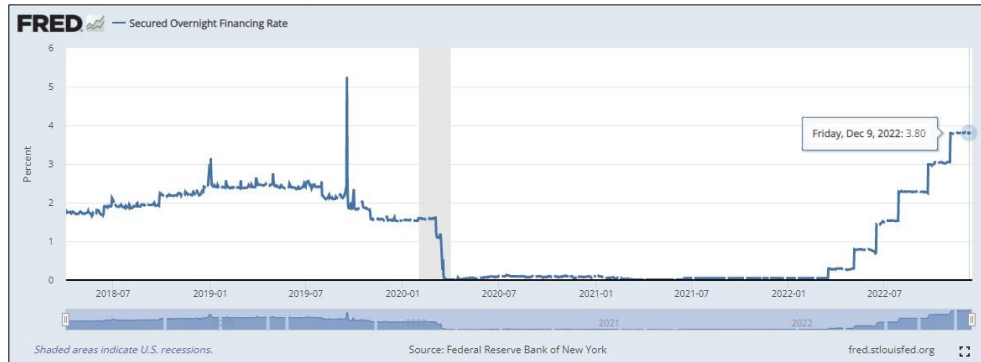


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



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 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarıyla 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

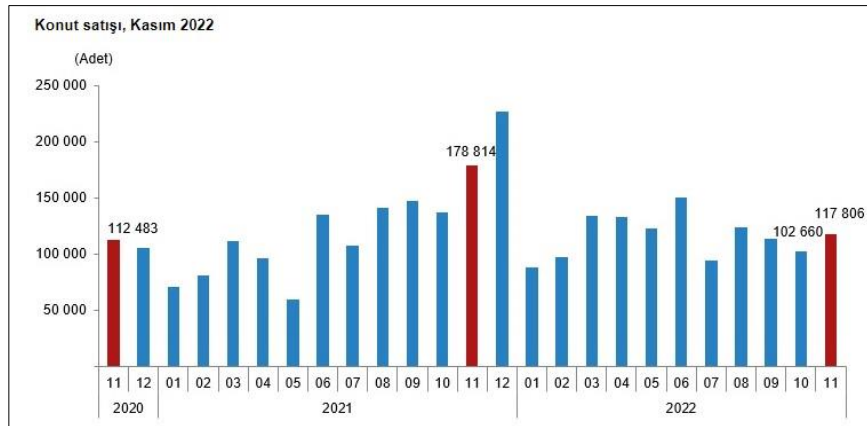
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

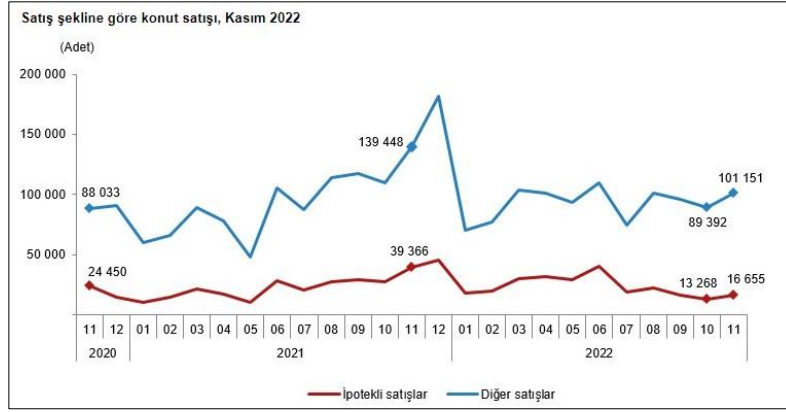


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

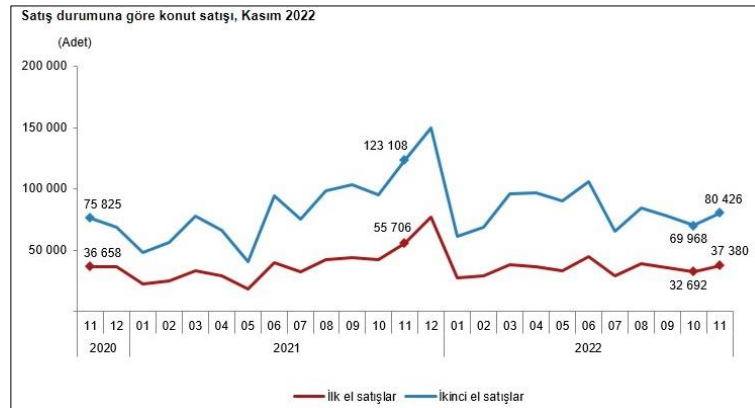
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



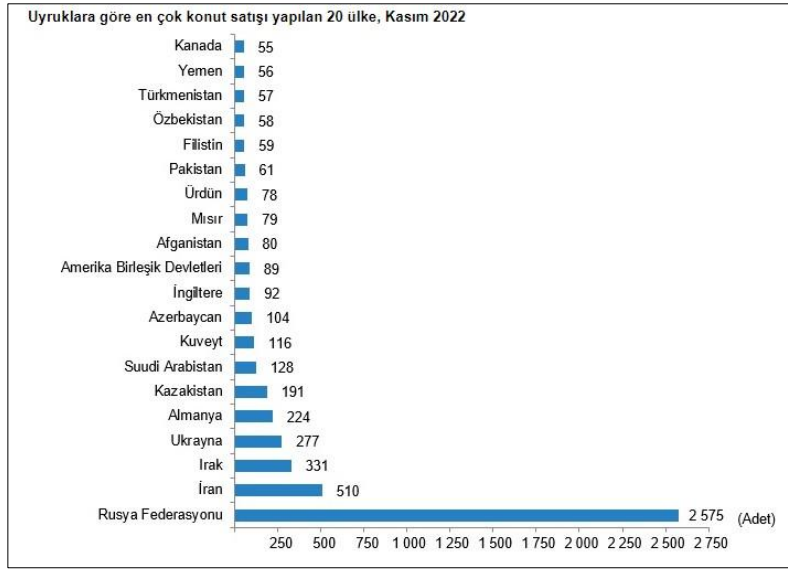
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



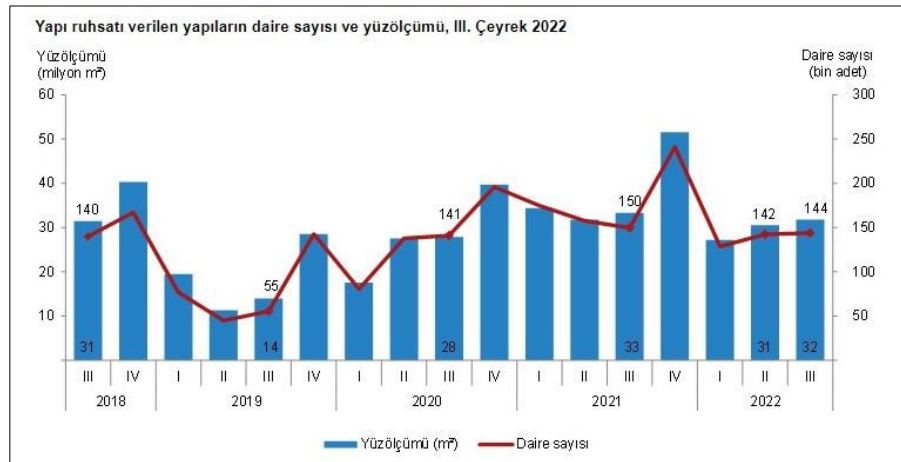
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Δ Şerefiyelendirme İle İlgili Bilgiler

Kısaca "itibar değeri" olarak kullanılan şerefiye, bir gayrimenkulün benzer konutlar ile aynı metrekare ve aynı planda olmasına rağmen, bulunduğu konum itibarıyla daha yüksek bir değere sahip olması olarak tanımlanmaktadır. Her ülkede değişiklik gösteren şerefiye, gayrimenkulün; manzarası, konumu ve yüksekliği, baktığı yön ve cephe, aldığı güneş, sosyal alanlara, toplu ulaşım merkezlerine ve yola uzaklığı, emniyet durumu, balkonlu olup olmaması, yüksek katlarda ise binada asansör olup olmaması, bahçe katı ise gürültülü olup olmaması gibi özellikleri göz önüne alınarak belirlenmektedir. Yurt dışında giriş katlarının şerefiye payı daha yüksek olurken, Türkiye'de yüksek katlar, sitelerde havuz manzaralı daireler ve güney cepheler tercih edildiğinden şerefiye payı daha yüksek olmaktadır.

TDK'na göre şerefiye; "Bir yer bayındır duruma getirildiğinde çevrede bulunan mülklerin değeri arttığından, sahiplerinden belediyece alınan para ve kooperatiflerde üst katlardaki evlerin veya caddeye bakan evlerin sahiplerinden alınan fazla ücret" olarak tanımlanmaktadır. Muhasebe açısından ise şerefiye, Bir işletmeyi satın alanın, satın aldığı aktiflerin piyasa değerinin üzerinde satıcıya yapacağı ödeme olarak tanımlanmıştır. Vergi hukukunda da peştamallık olarak adlandırılmaktadır.

En çok kullanılan alanlardan biri olan kooperatiflerde ise şerefiyelendirme, kura sonucu farklı değere sahip olacak ortaklar arasındaki haksızlığı gidermek için ana sözleşmenin 61. maddesi hükmü kapsamında uygulanan, dairelerin konum ve özelliklerine göre nefaset, değer farkı tespiti çalışmasına verilen addır. Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesinde kooperatif ortaklarının bu kanunun kabul ettiği esaslar dâhilinde hak ve vecibelerinde eşit oldukları belirtilmiştir. Söz konusu kanunla ortakların eşit şartlarda girdikleri kooperatiftan eşit değerde konut edinmiş olarak ayrılması amaçlanmaktadır. Yapı kooperatiflerinde üyeler eşit ödeme yapmalarına karşın, kura sonucunda sahip oldukları dairelerin değerleri şerefiye farkları nedeniyle birbirine eşit olmamaktadır. Toplu konut ve kooperatiflerde üyelerin kura sonucu çekmiş oldukları daire ve ödedikleri aidatların eşdeğer olması için dairelerin yapısal, fiziksel ve konum özelliklerini değerlendiren şerefiyelendirme çalışmaları yapılmaktadır. Bu çalışmaların tüm kooperatif üyelerinin güvenebileceği, inanabileceği bir yöntem seçilerek, uzman kişilerce yapılması, adil olunması yönünden büyük önem taşımaktadır. Yapılan şerefiye çalışması sonucunda kooperatifteki bazı daire sahipleri sahip oldukları dairenin değerine karşılık olarak ilave ödeme yaparken kimi daireler de geri para almaktadırlar. Bu nedenle seçilen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki ağırlıklarının, sonuçlarının tüm üyelerce kabul görebilmesi açısından, uzman kişilerce gerçekleştirilmesi önem arz etmektedir.

Türkiye'de şerefiyelendirme çalışmaları herhangi bir matematiksel modele veya yöneme bağlanmamıştır. Ancak sektörde yapılmış olan uygulamalar incelendiğinde şerefiye değerlerinin veya katsayılarının hesaplanmasında gayrimenkullere ilişkin kullanıcı tercihleri, ihtiyaçlar ve arz değerlendirilerek değer üzerinde etkili olabilecek parametreler seçildikten sonra farklı ölçülerde değer eğilimlerinin belirlenmesi ve bu eğilimlerin matematiksel olarak ifade edilebilmesi için genel olarak puanlama yöntemi kullanılmaktadır. Puanlama Yöntemi karşılaştırmaya dayalı bir işlem olması özelliğiyle Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ile benzer bir yöntemdir. Bu yöntemde satışların karşılaştırılması yönteminde olduğu gibi değeri etkileyebilecek tüm özellikler arasındaki ilişki ve bunların değer üzerindeki etkilerinin ağırlıkları gayrimenkullerin içerisinde yer aldığı piyasadaki arz ve talep dengesi esas alınarak titiz bir biçimde araştırılmalıdır.

Konut kullanımlı gayrimenkullerin değerini etkileyen kriterler Piyasada yapılan araştırmalar ve genel kabuller de dikkate alındığında aşağıdaki gibi sıralanabilir;

Konum: Değer tespiti yapılırken değeri etkileyecek en temel kriterlerden biri gayrimenkulün konumudur. Çünkü talep edilen değer, taşınmazın konum itibari ile bulunduğu yerin şartlarını ihtiva etmektedir. Bunun için taşınmazın bulunduğu çevrenin özellikleri iyi tespit edilmelidir. Konut kullanıcılarının tercihlerinde konutun bulunduğu fiziki ve sosyal mevki, hangi sosyal sınıf tarafından rağbet gördüğü de önemli bir faktördür. Gecekondu türü yapılaşmanın yaygın olduğu bir semte nazaran lüks konutların ve apartmanların bulunduğu semtlerde mevcut olan taşınmazların daha yüksek değerli olduğu gözlenmektedir.

Manzara: Gayrimenkulün çevresindeki doğal güzellikleri görebilme özelliği olan manzara, konutun değerini etkileyen önemli faktörler arasındadır. Konutun önünün kapanmaması ve görüş açıklığı da bu faktörün analizinde mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Bu nedenle imar planında ön, arka, yan parsellerdeki yapılaşma koşullarını öğrenmek ileride manzaranın kapanma riskini de ölçebilmek açısından önem taşımaktadır. Bunun için değerleme yapılırken çevre parsellerde yer alan parsellerin yapılaşma durumları da incelenmelidir. Genel kabullere göre deniz manzaralı dairelerin değerleri diğerlerine oranla genel olarak yüksektir. Dağ manzarası, açık şehir manzarası da tercih edilen özellikler arasındadır. Manzaranın gayrimenkulün değerine etkisi benzer manzaraya sahip gayrimenkullerin değerleri ile ölçülerek tespit edilmelidir.

Yön: Taşınmazın bulunduğu yön kullanıcılar açısından büyük önem taşıyan bir kriterdir. Çok sayıda konutun yer aldığı büyük çaplı projelerde tüm dairelerin iyi yöne bakması mümkün olmamaktadır. Genel kabuller dikkate alındığında güneşten maksimum faydalanan dairelerin değerleri diğerlerine göre daha yüksek olmaktadır. Ancak sıcak iklime sahip bölgelerde bu durum farklılık gösterebilmektedir. Bu nedenle yön taşınmazın bulunduğu iklim şartlarına bağlı olarak ta farklılık göstermektedir.

Işık: Gayrimenkullerde aydınlığa bakan bölümlerin olması, aydınlanmayı olumsuz etkileyen istinat duvarlarının olması talebi azaltmaktadır. Konutun içinde farklı mekânlardaki aydınlanma durumu gayrimenkullerin değerleri arasında farklılık yaratmaktadır.

Gürültü: Değere olumsuz etki eden faktörler arasında yer almaktadır. Özellikle kentsel alanlarda konutların, trafiği yoğun olan kavşaklar ve yollar, havaalanları, eğlence merkezleri, okullar, pazar yerleri, çocuk bahçeleri, açık spor alanları vb. gibi gürültü üreten merkezlerden uzak olması talep edildiğinden gürültü faktörü değer üzerinde olumsuz etki etmektedir.

Bulunduğu Kat: Konutun ana gayrimenkul içinde bulunduğu kat talep açısından en önemli kriterler arasında yer almaktadır. Taşınmaza olan talep, bulunduğu kata göre değiştirdiğinden taşınmazın bulunduğu kat değerini doğrudan etkilemektedir. Genellikle zemin katlarda güvenlik ve rutubet son katlarda (asansör mevcut değilse) merdiven ve çatı problemleri kullanıcıların ortak şikâyetleridir. Bodrum, giriş ve en üst katlarda yer alan konutların değeri ara katlarda yer alan dairelere oranla genel olarak düşük olmaktadır.

Güvenlik: Emniyet günümüzün en önemli sorunlarından biridir. İnsanların tercihleri daha çok güvenlik açısından kendilerinin emniyette hissedecekleri gayrimenkuller olup bu şekilde güvenlik açısından kontrol edilebilen gayrimenkuller tercih edilmektedir. Güvenlik bulunan ve ara katlarda yer alan gayrimenkuller, güvenlik bulunmayan normal binalarda özellikle zemin ve bodrum katlarda yer alan gayrimenkuller için emniyet önemli bir sorun yarattığından, diğer gayrimenkullere göre değerleri daha düşük olmaktadır.

(Kaynak: Tanrıvermiş 2017)

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 / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **131 ada 4 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 10.144,84 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak üçgene forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru yoktur. Taşınmaz kuzey cepheden imar yoluna, diğer cephelerden ise komşu parsellere cephelidir. Hali hazırda arsa vasıflıdır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Taşınmaz halihazırda boş arsadır.

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 bilgilendirilmiş 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 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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(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 konuları 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 değerlemede 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

E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Konut Alanı, Emsal: 1,00 Hmax: 12.50m. yapılaşma koşullarına sahip, 4.000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 78.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. Ayrıca imar durumu bakımından da dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0532 267 21 03

E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Konut Alanı, Emsal: 1,00 Hmax: 12.50m. yapılaşma koşullarına sahip, 13.800m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 200.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. Ayrıca imar durumu bakımından da dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0532 507 02 52

E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Konut Alanı, Emsal: 0,60 Hmax: yapılaşma koşullarına sahip, 9.000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 168.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. Ayrıca imar durumu bakımından da dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0507 451 72 30

E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Konut Alanı, Emsal: 1,00 Hmax: yapılaşma koşullarına sahip, 5.000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 180.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün daha büyük olması nedeni ile birim fiyatı emsale göre düşüktür. Emsalin pazarlık payı yüksektir.

İlgilisi: 0532 377 61 07

[Beyan] Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul satış, danışmanlık ve inşaat ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumu, imar durumu, yüzölçümü, manzarası ve sosyal donatılara olan mesafesi gibi durumlar göz önünde bulundurulduğu arsa birim değerinin 25.000 TL – 35.000 TL aralığında değer alacağı belirtilmiştir.

İlgisi: 0 542 625 21 22

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	4.000,00m²		13.800,00m²		9.000,00m²		5.000,00m²	
Satış fiyatı	78.000.000 TL		200.000.000 TL		168.000.000 TL		180.000.000 TL	
m² birim fiyatı	19.500 TL		14.493 TL		18.667 TL		36.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	40%	+	60%	+	40%	+	15%	-
İmar Durumu şerefiyesi	25%	+	25%	+	30%	+	15%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	31.200 TL		26.087 TL		30.800 TL		30.600 TL	
Ortalama Birim fiyat	29.672TL/m²							

[E:5 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte proje içerisinde 1. Kat konumlu, yaklaşık brüt 85m² kullanım alanlı konut 5.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0545 903 69 36

[E:6 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte proje içerisinde zemin katta ve bahçe kullanımlı, yaklaşık brüt 235m² kullanım alanlı konut 14.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0507 737 41 70

[E:7 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte proje içerisinde 2. katta konumlu, yaklaşık brüt 200m² kullanım alanlı konut 18.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu site sosyal imkanlar bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0545 571 93 58

[E:8 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte proje içerisinde zemin konumlu, yaklaşık brüt 60m² kullanım alanlı 1+1 konut 4.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0535 708 36 40

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KONUT)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçüm (m²)	85,00m²		235,00m²		200,00m²		60,00m²	
Satış fiyatı	5.950.000 TL		14.000.000 TL		18.000.000 TL		4.400.000 TL	
m² birim fiyatı	70.000 TL		59.574 TL		90.000 TL		73.333 TL	
Pazarlık	2%	-	2%	-	2%	-	2%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Diğer Şerefiye	0%	+	0%	+	15%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	68.600 TL		58.383 TL		74.700 TL		71.867 TL	
Ortalama Birim fiyat	68.387TL/m²							

Bölgede Yer Alan Projeler ve Satış Rakamları**--İzevler Sitesi**

Rapora konu taşınmaza en yakın proje olup, 1.599M2 arazi içerisinde 2 adet bloktan oluşmaktadır. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 olmak üzere 5 farklı daire tipi mevcuttur.

Daireler yerden ısıtım, mutfakta 4'lü Franke ankastre setlidir. Sitede ortak yüzme havuzu, çok amaçlı spor alanı, kafeterya ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Sitedeki dairelerin fiyatları daire tipleri ve m2'lerine göre 2.500.000 TL ile 6.000.000 TL arasında değişmektedir. Proje tamamlanmıştır.

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

--Kemercity Evleri Sitesi



Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 2 km mesafedir. 3.800 m2 arazi içerisinde 46 adet daireden oluşmaktadır. Site içerisinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere toplam 4 tip daire mevcuttur.

Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, Yüzme havuzu ve sosyal tesis, Çocuk oyun alanı, Basket sahası ve yürüyüş alanı, Tam kapasiteli jeneratör, Açık otopark, misafir otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki daire fiyatlar 2.500.000 TL – 5.000.000 TL aralığında satılmaktadır.

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

--Göktürk Prime Sitesi



Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafedir. 2.324 m² arsa içerisinde 2 adet bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 3 tip daire mevcuttur. Bu daireler 90 m² ile 210 m² aralığında değişmektedir.

Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki daire fiyatları 2.500.000 TL ile 5.000.000 TL arasında değişmektedir. Hali hazırda inşaatı tamamlanma aşamasına gelmiştir.

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

-- Bentler Sitesi



Rapora konu taşınmaz yakın konumlu 10.771 m2 arazi içerisinde 9 blokta toplam 150 daireden oluşmaktadır. 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere toplam 3 tip daire mevcuttur.

Villalarda 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, sosyal tesis ve havuz, açık ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki daireler hali hazırda 3.500.000 TL ile 5.000.000 TL aralığında satılmaktadır.

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

--Newlife Sitesi



Rapora konu projeye yakın mesafede olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafedir. 2.158 m2 arazi içerisinde Tek bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde 1+1, 2+1 ve 3+1 olmak üzere toplam 3 daire mevcuttur.

Villalarda 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki dairelere 2016 yılında tamamlanmış olup satış rakamları 2.500.000 TL ile 4.500.000 TL arasında değişiklik göstermiştir. Hali hazırda site içerisinde satılık konut bulunmamaktadır.

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



Δ Bölgedeki Projeler Hakkında Genel Bilgi

Eyüpsultan bölgesi, İstanbul il merkezine yakınlığı, mesire alanları bakımından hafta sonu tatilleri için tercih edilen bir bölge iken, son yıllarda yapılan Kuzey İstanbul Otoyolu, İstanbul Havalimanı gibi projeler sebebiyle sürekli ikamet için de tercih edilebilmektedir. Bu durum bölgenin cazibesini artırmakta olup, bölgede her geçen gün yeni yapılaşmaların arttığı görülmektedir. Bölgede hali hazırda devam eden birçok proje bulunmakta olup, yakın zamanda tamamlanan projelerde ise boş mülklerin kalmadığı, projelerin tamamının satıldığı görülmüştür.

Yapılan araştırmalarda bölgede lüks konut projelerinin, konsept villa projelerinin yer aldığı görülmüştür. Hali hazırda devam eden projelerde kullanım alanları ve sosyal imkanlara göre fiyatlar değişiklik gösterebilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, genel itibarıyla 5 kat konut siteleri tarzında yapılaşmaya sahiptir. Yapılardan merkeze yakın kesimde yer alan konut siteleri genellikle en az 5 - 10 yıllık olup, meydana uzaklaştıkça konsept projelerin arttığı görülmüştür. Bu duruma ilave olarak son 2 yıldır dünya genelinde yaşanan pandemi süreci de Eyüpsultan bölgesinin sessiz ve tercih edilen bir bölge olmasından kaynaklı değeri artırmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer projelerde konut birim değeri, bahçe kullanımı, havuzlu site olup olmadığı, villalara ait müstakil havuz durumu, otopark durumuna göre değişiklik göstermektedir. Bu durum değerlendirilerek dikkate alınarak, parsel üzerine yapılması muhtemelen konutlar ile karşılaştırma yapılmış ve değer 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 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

Söz konusu rapor proje şerefiyelendirme işlemi için hazırlanmış olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Söz konusu rapor proje şerefiyelendirme işlemi için hazırlanmış olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu rapor proje şerefiyelendirme işlemi için hazırlanmış olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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 da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçerabilir*. 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 gelinine 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 rapor proje şerefiyelendirme işlemi için hazırlanmış olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Söz konusu rapor proje şerefiyelendirme işlemi için hazırlanmış olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu rapor proje şerefiyelendirme işlemi için hazırlanmış olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz için kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerine yapılması planlanan proje detayları raporun 3.10 maddesinde açıklanmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, tarafımıza iletilen projelere uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu rapor, proje şerefiyelendirme işlemi için hazırlanmıştır. Şerefiye unsurlarında proje içerisinde yer alan bağımsız bölümler için tüm kriterler incelenerek bir şerefiye puanı oluşturulmakta ve ham değer belirlenerek taşınmazların değeri belirlenmektedir.

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

Söz konusu 131 ada 4 parsel "Arsa" vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde yapılaşmanın başlamadığı görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Söz konusu taşınmaz imar uygulaması ile mülkiyet değişikliğine geçmiş olup edinim tarihi üzerinden 5 yıl geçmemiştir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Rapor konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"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." Belirtmesi gereği GYO portföyüne alınabilir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Eyüpsutan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada, 4 parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerine yapılması planlanan projenin şerefiye tespitine yönelik, SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu rapor tarafımızca hazırlanmıştır.

Kısaca "itibar değeri" olarak kullanılan şerefiye, bir gayrimenkulün benzer gayrimenkuller ile aynı metrekare ve aynı planda olmasına rağmen, bulunduğu konum itibarıyla daha yüksek bir değere sahip olması olarak tanımlanıyor. Her ülkede değişiklik gösteren şerefiye, gayrimenkulün; manzarası, konumu ve yüksekliği, baktığı yön ve cephe, aldığı güneş, sosyal alanlara, toplu ulaşım merkezlerine ve yola uzaklığı, emniyet durumu, balkonlu olup olmaması, yüksek katlarda ise binada asansör olup olmaması, bahçe katı ise gürültülü olup olmaması gibi özellikleri göz önüne alınarak belirlenir. Yurt dışında giriş katlarının şerefiye payı daha yüksek olurken, Türkiye'de yüksek katlar, sitelerde havuz manzaralı daireler ve güney cepheler tercih edildiğinden şerefiye payı daha yüksek olmaktadır.

Rapora konu proje, lokasyon ve proje içeriği açısından bulunduğu bölgeyi etkileyebilecek ve fark yaratacak bir konseptte sahiptir. Çalışmada ilk olarak projenin bulunduğu bölgenin genel özellikleri ile projenin sahip olduğu özellikler incelenmiştir. Arz ve talep dengesi gözetilerek değer üzerinde fark oluşturacak etkenler titiz bir şekilde araştırılmıştır. Daha sonra kullanıcı tercihleri, ihtiyaçlar ve arz ayrı ayrı değerlendirilerek değer üzerinde etkili olabilecek parametreler belirlenmiştir.

Kriter belirlenirken projenin yakın çevresinde yer alan benzer özelliklere sahip mevcut projelerden faydalanılmıştır. Emsal gayrimenkullerin değerlerindeki farklılıkları yaratan kriterler ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları kapsamlı bir analiz ile belirlenmiştir. Burada görülen önemli bir husus projelerde satış stratejilerine bağlı olarak kriterlerin oranları değişebilmektedir. Örneğin bir projede yön ve manzara ilk tercih edilen kriterler arasında yer almazken diğer bir projede alan tercihi öne çıkmaktadır. Başka bir projede cephe fark etmeksizin gayrimenkulün arsa payı tercihler arasında ilk sırada yer almaktadır.

Söz konusu durumların tamamı incelenerek parsel üzerinde yer alan proje için şerefiye kriterleri belirlenmiş ve taşınmazların tamamlanmış olduğu varsayılarak bugünkü değerleri tespit edilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu rapor müşteri talebi doğrultusunda proje şerefiyelendirme işlemi olup arsa veya üzerine yapılması planlanan proje için herhangi bir değer takdiri yapılmamıştır.

Aşağıda bulunan tabloda proje kapsamında bulunan konutların puan bazlı şerefiyeleri takdir edilmiştir. Şerefiye sonrası oluşan değerler ve bağımsız bölüm bilgileri rapora eklenirken, şerefiye çalışma dosyası firma arşivindedir. Raporla birlikte müşteriye gönderilecektir.

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

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 ilgilimiz 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 Şerefiye Çalışması Sonrası Oluşan Değerler

Δ Takbis Belgesi

Δ Proje Kat Planları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

