



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-753

Aralık, 2024



<b>Talep Sahibi</b>	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-753
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 parselde "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin (net bugünkü değeri) Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Üç yüz bir (301) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi 2 nci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları .....	10
3.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
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 .....	12
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	12
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) Hakkında Bilgiler .....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
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 .....	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	15
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	15
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	26
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 .....	26
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.....	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	26
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	32
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	39
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	43
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	43
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	43
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	44
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	44
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	44
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.....	44
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	44
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 .....	44
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	44
7.	SONUÇ.....	45
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	45
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	45
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	46
9.	RAPOR EKLERİ .....	46

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-753 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine, belirtilen kayıta bulunan parsel üzerinde yer alan projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Ömerli Mahallesi, 1 ada 73 parsel Çekmeköy / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 parselde "Arsa" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile inşai faaliyetler başlamamış olup, değerlendirme tarihi itibariyle spor sahaları, tenis kortu gibi alanlar bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; 27.07.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı", E:0.25, Hmaks: Z+2 Kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</u>	<b>2.415.061.000,00-TL</b> <b>(İkilyardörtüyüzonbeşmilyonaltmışbirbin Türk Lirası)</b>
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Değeri</u>	<b>2.898.073.200,00-TL</b>
<u>Projenin Net Bugünkü Değeri</u>	<b>~3.211.145.000,00 TL</b> <b>(Üçmilyarikiyüzonbirmilyonyüzkırkbeşbin Türk Lirası)</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR - SPK Lisans No: 406225 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 sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 31.12.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-753 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 parselde "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin (net bugünkü değeri) Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabii 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 15.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Afşar tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökçehan 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

Konu parsel için tarafımızca hazırlanmış rapor detayları şu şekildedir;

TARAFIMIZCA HAZIRLANMIŞ RAPOR DETAYLARI						
Sıra No	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Hazırlanma Amacı	Hazırlayan Unvanı	Hazırlayan Kişiler	Rapor Tutarı (K.D.V Hariç)
1	21.08.2023	Özel 2023 - 928	Projede Yer Alması Planlanan Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺2.687.298.409,92
2	22.12.2023	Özel 2023 - 1413	Proje Değer Tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺2.150.000.000,00
3	22.12.2023	Özel 2023 - 1535	Bağımsız Bölümlerin Şerefiyelendirilmesi ve Tamamlanması Durumundaki Değerinin Tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺2.739.709.936,97

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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

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

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

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Şirket Adresi : Levent Mahallesi Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sit. B Blok Apt. No: 1B/26 Beşiktaş/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : 61.426.385,06 TL  
Halka Açıklık : %31,47  
Telefon : 0212 380 16 80  
E-Posta : koraygyo@koraygyo.com

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 73 parsel üzerinde yapılması planlanan projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin (net bugünkü değeri) Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

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

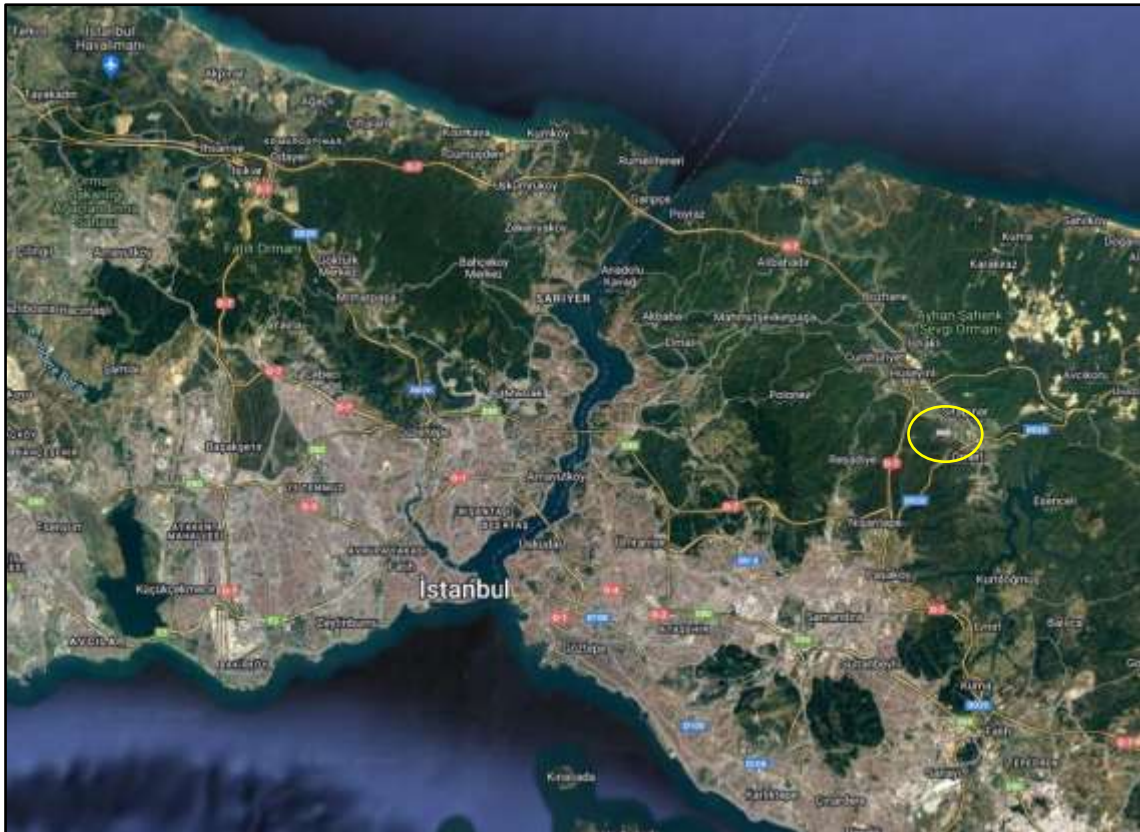
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

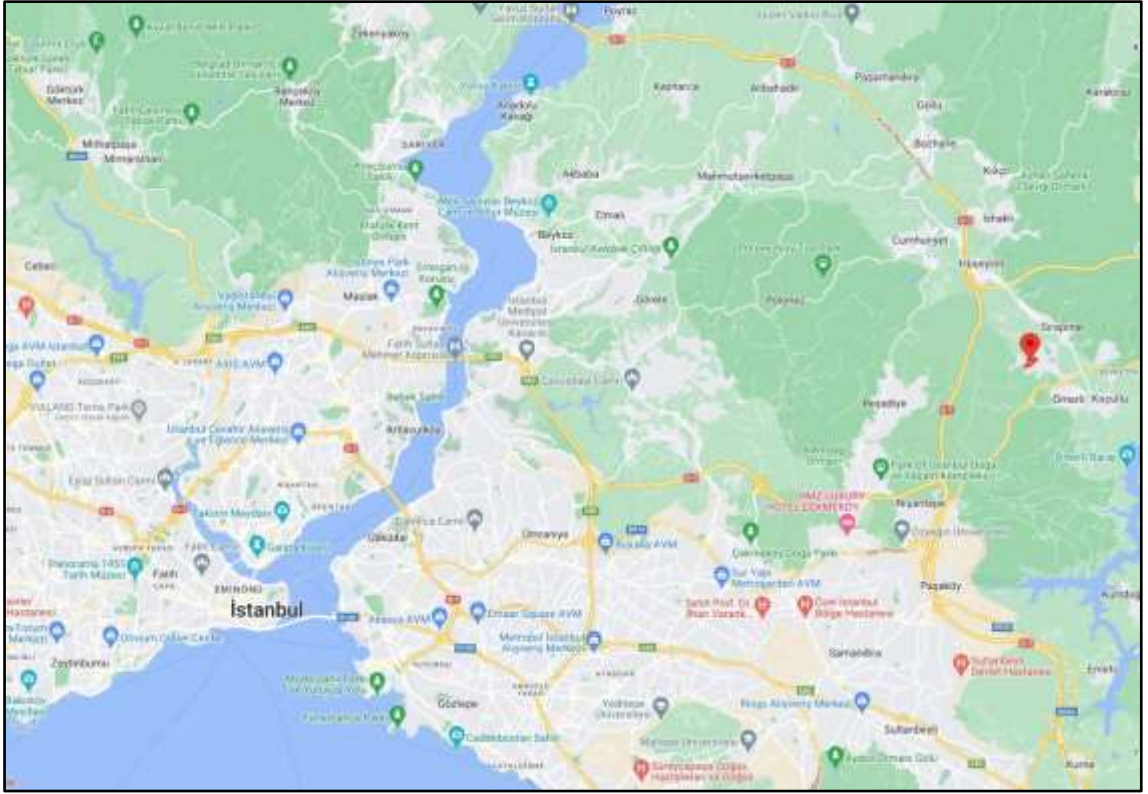
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 73 parselde yer almaktadır. Konu taşınmaz Çekmeköy ilçesi'nin Ömerli Mahallesi'nde, bölgenin ana arterlerinden olan Alemdağ Şile yolundan kuzeybatı yönünde ilerlerken sağa Kadırova Caddesi'ne sapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık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

Konu taşınmazın bazı noktalara uzaklığı;

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







### **Koordinatlar**

**Enlem: 41.0909 Boylam: 29.3146**

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

### 3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

ZEMİN TİPİ	: KAT İRTİFAKI
İL – İLÇE	: İSTANBUL - ÇEKMEKÖY
MAHALLE	: ÖMERLİ
CİLT - SAYFA NO	: TABLO - 1
ADA - PARSEL	: 1 - 73
YÜZÖLÇÜM	: 54.332,24 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: TABLO - 1
BLOK-KAT- BB. NO	: TABLO - 1
TAŞINMAZ ID	: TABLO - 1
ARSA PAY – ARSA PAYDA	: TABLO – 1 - 27244
MALİK - HİSSE	: KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Kat İrtifakı Tesis – 21.03.2024-7044

Tablo - 1

Sıra No	Blok	Kat	B.B No	Nitelik	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Taşınmaz ID
1	1 Blok Tip 4	Zemin	1	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA )	17	1660	407	132673823
2	1 Blok Tip 4	Zemin	2	"	17	1661	402	132673865
3	2 Blok Tip 4	Zemin	1	"	17	1662	409	132673838
4	2 Blok Tip 4	Zemin	2	"	17	1663	406	132673867
5	3 Blok Tip 4	Zemin	1	"	17	1664	404	132673850
6	3 Blok Tip 4	Zemin	2	"	17	1665	404	132673872
7	4 Blok Tip 4	Zemin	1	"	17	1666	405	132673859
8	4 Blok Tip 4	Zemin	2	"	17	1667	405	132673873
9	5 Blok Tip 4	Zemin	1	"	17	1668	404	132673860
10	5 Blok Tip 4	Zemin	2	"	17	1669	404	132673874
11	6 Blok Tip 2A	Zemin	1	"	17	1670	616	132673861
12	7 Blok Tip 2	Zemin	1	"	17	1671	628	132673862
13	8 Blok Tip 2	Zemin	1	"	18	1672	614	132673863
14	9 Blok Tip 2	Zemin	1	"	18	1673	614	132673864
15	10 Blok Tip 2	Zemin	1	"	18	1674	633	132673824
16	11 Blok Tip 2	Zemin	1	"	18	1675	628	132673825
17	12 Blok Tip 2	Zemin	1	"	18	1676	618	132673826
18	13 Blok Tip 2	Zemin	1	"	18	1677	632	132673827
19	14 Blok Tip 2	Zemin	1	"	18	1678	625	132673828
20	15 Blok Tip 5	Zemin	1	"	18	1679	408	132673829
21	15 Blok Tip 5	Zemin	2	"	18	1680	302	132673866
22	15 Blok Tip 5	Zemin	3	"	18	1681	411	132673875
23	16 Blok Tip 1A	Zemin	1	"	18	1682	552	132673830
24	17 Blok Tip 1B	Zemin	1	"	18	1683	556	132673835
25	18 Blok Tip 1A	Zemin	1	"	18	1684	556	132673836
26	19 Blok Tip 1B	Zemin	1	"	18	1685	556	132673837
27	21 Blok Tip 2B	Zemin	1	"	18	1687	612	132673840
28	22 Blok Tip 5A	Zemin	1	"	18	1688	399	132673841
29	22 Blok Tip 5A	Zemin	2	"	18	1689	302	132673868
30	22 Blok Tip 5A	Zemin	3	"	18	1690	401	132673876
31	23 Blok Tip 5A	Zemin	1	"	18	1691	211	132673842
32	23 Blok Tip 5A	Zemin	2	"	18	1692	313	132673869
33	23 Blok Tip 5A	Zemin	3	"	18	1693	410	132673877
34	24 Blok Tip 5	Zemin	1	"	18	1694	388	132673843
35	24 Blok Tip 5	Zemin	2	"	18	1695	293	132673870
36	24 Blok Tip 5	Zemin	3	"	18	1696	383	132673878
37	25 Blok Tip 1A	Zemin	1	"	18	1697	557	132673844
38	26 A Blok Tip 6	Zemin	1	Daire	18	1702	229	132673845
39	26 A Blok Tip 6	Zemin	2	"	18	1704	242	132673871
40	26 A Blok Tip 6	1. Kat	3	"	18	1698	226	132673879
41	26 A Blok Tip 6	1. Kat	4	"	18	1699	247	132673880
42	26 A Blok Tip 6	2. Kat	5	"	18	1700	250	132673881
43	26 A Blok Tip 6	2. Kat	6	"	18	1701	245	132673882
44	27 B Blok Tip 6	Zemin	1	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.VE 2.KATTA ODALARI OLAN TRİBLEKS MESKEN (VİLLA )	18	1703	497	132673846
45	27 Blok Tip 7	Zemin	1	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ OLAN MESKEN (VİLLA )	18	1705	780	132673847
46	28 Blok Tip 3	Zemin	1	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA )	18	1706	674	132673848
47	29 Blok Tip 3	Zemin	1	"	18	1707	700	132673849
48	30 Blok Tip 3	Zemin	1	"	18	1708	709	132673851
49	31 Blok Tip 2 A	Zemin	1	"	18	1709	629	132673852
50	32 Blok Tip 3	Zemin	1	"	18	1710	700	132673853
51	33 Blok Tip 3	Zemin	1	"	18	1711	702	132673854
52	34 Blok Tip 3	Zemin	1	"	18	1712	696	132673855
53	35 Blok Tip 1	Zemin	1	"	18	1713	525	132673856
54	36 Blok Tip 1	Zemin	1	"	18	1714	527	132673857
55	37 Blok Tip 1	Zemin	1	"	18	1715	524	132673858

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

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

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

#### **Beyanlar Hanesinde:**

-Beyan Yönetim Planı : 08/02/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Çekmeköy - 21-03-2024 - 7044 (Müştereken)

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

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

#### **Eklenti Bilgileri:**

- Bahçesinde 28 nolu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (28 Blok, 1 Nolu Taşınmaz Üzerinde)

- Bahçesinde 29 nolu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (29 Blok, 1 Nolu Taşınmaz Üzerinde)

- Bahçesinde 30 nolu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (30 Blok, 1 Nolu Taşınmaz Üzerinde)

- Bahçesinde 31 nolu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (31 Blok, 1 Nolu Taşınmaz Üzerinde)

- Bahçesinde 32 nolu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (32 Blok, 1 Nolu Taşınmaz Üzerinde)

- Bahçesinde 33 nolu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (33 Blok, 1 Nolu Taşınmaz Üzerinde)

- Bahçesinde 34 nolu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (34 Blok, 1 Nolu Taşınmaz Üzerinde)

\*Yönetim planı beyanı at mülkiyeti / kat irtifakı rejimine başvuru esnasında tapuya sunulan ve ana gayrimenkulün yönetim tarzının belirlendiği metindir.

\*\*Diğer beyanlar yan parsellerde bulunan ortak kullanım alanlarını belirtir beyandır.

\*\*\*Eklenti bilgileri bağımsız bölüm eklentilerini göstermektedir.

**Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

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

Değerleme konusu taşınmazlar 21.03.2024 tarih 7044 yevmiye numarası ile, kat irtifakı tesisi işleminden Koray G.Y.O A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

Parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

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

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

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar için tanzim edilmiş ruhsat detayları şu şekildedir;

RUHSAT DETAYLARI										
SIRA NO	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	ORTAK ALAN(m2)	TOPLAM ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	BLOK 1	Mesken	2	742,77	0,00	742,77	3	14.07.2023	2023/4470	5/A
2	BLOK 2	Mesken	2	742,77	0,00	742,77	3	17.07.2023	2023/4470	5/A
3	BLOK 3	Mesken	2	742,77	0,00	742,77	3	17.07.2023	2023/4470	5/A
4	BLOK 4	Mesken	2	742,77	0,00	742,77	3	17.07.2023	2023/4470	5/A
5	BLOK 5	Mesken	2	742,77	0,00	742,77	3	17.07.2023	2023/4470	5/A
6	BLOK 6	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
7	BLOK 7	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
8	BLOK 8	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
9	BLOK 9	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
10	BLOK 10	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
11	BLOK 11	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
12	BLOK 12	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
13	BLOK 13	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
14	BLOK 14	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
15	BLOK 15	Mesken	3	1.037,10	0,00	1.037,10	3	17.07.2023	2023/4470	5/A
16	BLOK 16	Mesken	1	487,61	0,00	487,61	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
17	BLOK 17	Mesken	1	487,61	0,00	487,61	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
18	BLOK 18	Mesken	1	487,61	0,00	487,61	3	17.07.2023	2023/4470	4/B
19	BLOK 19	Mesken	1	487,61	0,00	487,61	3	18.07.2023	2023/4470	4/B
20	BLOK 20	Mesken	1	560,27	0,00	560,27	3	18.07.2023	2023/4470	4/B
21	BLOK 21	Mesken	1	560,27	0,00	560,27	3	18.07.2023	2023/4470	4/B
22	BLOK 22	Mesken	3	1.058,25	0,00	1.058,25	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
23	BLOK 23	Mesken	3	1.058,25	0,00	1.058,25	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
24	BLOK 24	Mesken	3	1.037,10	0,00	1.037,10	3	17.07.2023	2023/4470	5/A
25	BLOK 25	Mesken	1	487,61	0,00	487,61	3	18.07.2023	2023/4470	4/B
26	BLOK 26	Mesken	7	1.685,18	538,20	2.223,38	4	18.07.2023	2023/4470	5/A
27	BLOK 27	Mesken	1	171,02	0,00	171,02	2	18.07.2023	2023/4470	4/B
28	BLOK 28	Mesken	1	624,64	0,00	624,64	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
29	BLOK 29	Mesken	1	624,64	0,00	624,64	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
30	BLOK 30	Mesken	1	624,64	0,00	624,64	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
31	BLOK 31	Mesken	1	553,22	0,00	553,22	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
32	BLOK 32	Mesken	1	624,64	0,00	624,64	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
33	BLOK 33	Mesken	1	624,64	0,00	624,64	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
34	BLOK 34	Mesken	1	624,64	0,00	624,64	3	18.07.2023	2023/4470	5/A
35	BLOK 35	Mesken	1	480,56	0,00	480,56	3	18.07.2023	2023/4470	4/B
36	BLOK 36	Mesken	1	480,56	0,00	480,56	3	18.07.2023	2023/4470	4/B
37	BLOK 37	Mesken	1	480,56	0,00	480,56	3	18.07.2023	2023/4470	4/B
38	SAYAÇ ODASI 1	Bina Dışı Yapı		5,36	0,00	5,36	1	18.07.2023	2023/4470	1/A
39	SAYAÇ ODASI 2	Bina Dışı Yapı		5,36	0,00	5,36	1	18.07.2023	2023/4470	1/A
40	SAYAÇ ODASI SARNIÇ	Bina Dışı Yapı		275,36	0,00	275,36	1	18.07.2023	2023/4470	1/A
41	HAVUZ 7	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
42	HAVUZ 8	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
43	HAVUZ 9	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
44	HAVUZ 10	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
45	HAVUZ 11	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
46	HAVUZ 12	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
47	HAVUZ 13	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
48	HAVUZ 14	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
49	HAVUZ 20	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
50	HAVUZ 28	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
51	HAVUZ 29	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
52	HAVUZ 30	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
53	HAVUZ 31	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
54	HAVUZ 32	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
55	HAVUZ 33	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
56	HAVUZ 34	Bina Dışı Yapı		70,13	0,00	70,13	1	19.07.2023	2023/4470	4/B
<b>TOPLAM</b>				<b>25.449,22</b>	<b>538,2</b>	<b>25.987,42</b>				

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlarla alakalı ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Parsel üzerinde inşa edilecek projenin yapı denetim işlemleri Korsay Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilecektir. Söz konusu firmanın adresi Rasimpaşa Mahallesi Mühendis Sarı Ali Sokak no:3/8 Kadıköy İstanbul'dur.

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz inşaat seviyesinden kaynaklı olarak herhangi bir yapı denetim işlemi gerçekleştirilmemiştir.

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

Rapora konu 1 ada 73 parselin değerlendirme aşamasında ruhsata baz mimari proje incelenmiş gelirlerin indirgenmesi yöntemine göre değer tespitinde bulunulmuştur. Mimari projeye göre parsel üzerinde konut nitelikli bağımsız bölümler planlanmıştır. Projedeki bloklar apartman, villa, ikiz ve üçüz villalar şeklindedir. Toplamda 56 adet bağımsız bölüm, sarnıç, sayaç odası ve havuz bulunmaktadır. Projede yer alan konutların toplam net alanı 13.839,89 m<sup>2</sup>, brüt satış alanı 24.579,26 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 25.987,42 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu projede yer alan konutlar 7 adet blok tipinde tasarlanmıştır.

Tip 1 villa; bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, zemin katta misafir odası, hizmet odası, mutfak ve banyo-wc bulunmaktadır. 1. katta 4 adet yatak odası, giyinme odası ve 3 adet banyo bulunmaktadır. Bu villaların her biri 480 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Tip 1 villa olarak projede 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Değerleme işlemi yukarıda bahsi geçen projeye ilişkin yapılmakta olup, proje değişikliği olması durumunda bulunacak değer farklı olacaktır.**

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlarla alakalı tanzim edilmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

### **4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup>'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye’de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30’u İstanbul’da hayata geçirilmektedir. İstanbul’un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul’un güçlü yönleri “artan refahı, Türkiye’nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir”.

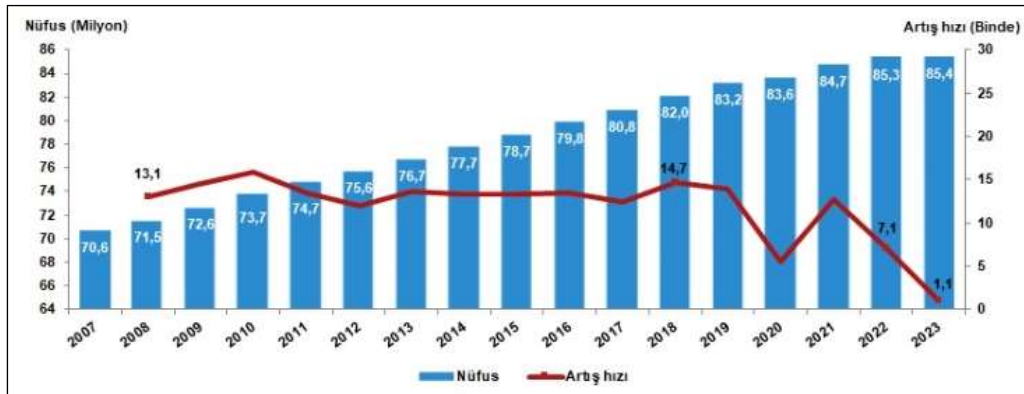
Çekmeköy, İstanbul’un Anadolu Yakası’nda yer alan bir ilçesi. Önceleri Ümraniye’ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy, 2009’da Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılmasıyla oluştu. 148,08 kilometrekarelik alanda 135.603 kişinin yaşadığı Çekmeköy’de nüfus, ilçe olmadan önce 75.423 iken 1990’da 13.523, 2000’de 37.502, 2007’de 70.683, 2017 yılında ise 248.859. Bu nüfus, 125.220 erkek ve 123.639 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,32 erkek, %49,68 kadındır.

İlçenin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ve Ömerli Barajı yer almaktadır.

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

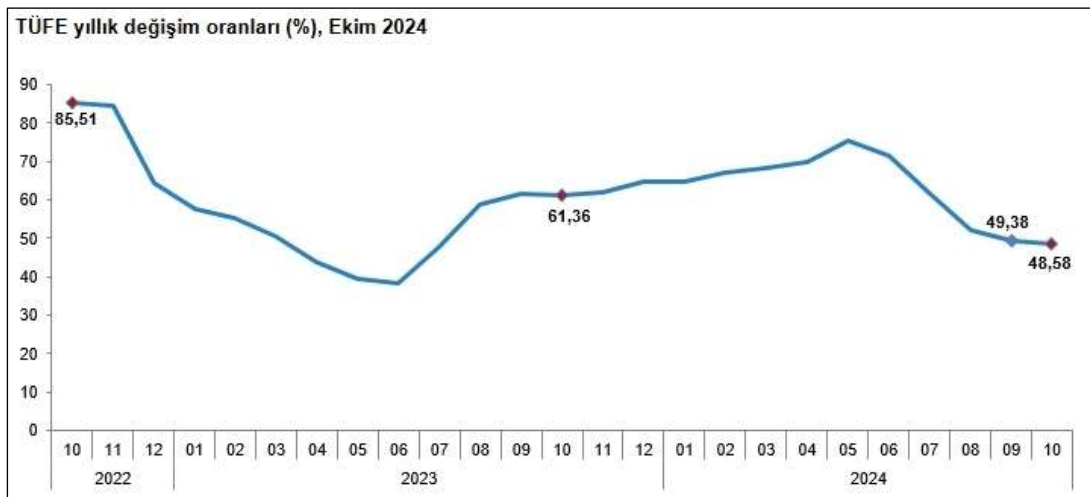
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



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

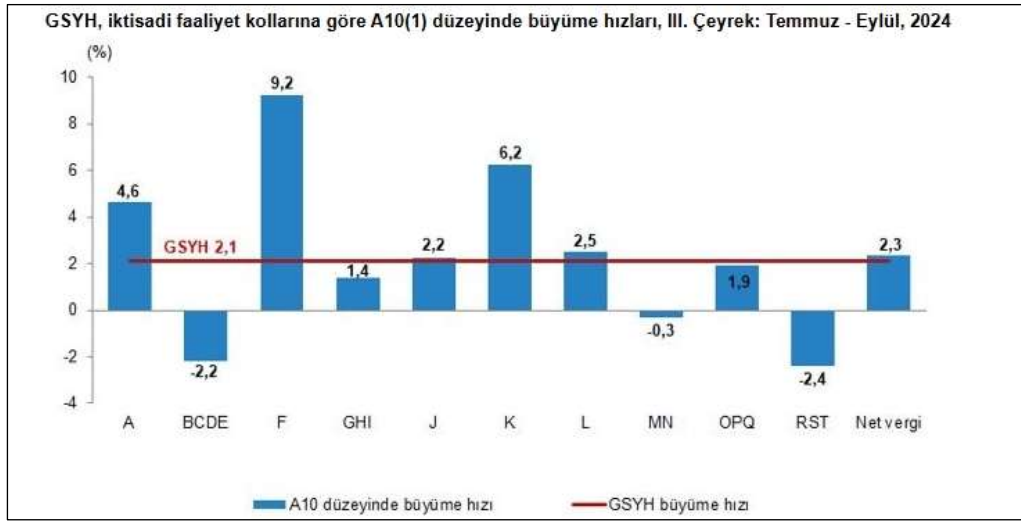
##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;





TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,14 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %93,66 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,54 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,32 ile giyim ve ayakkabı oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,12, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,10 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,65 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Ekim ayı itibarıyla, 26 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 7 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TUİK)

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

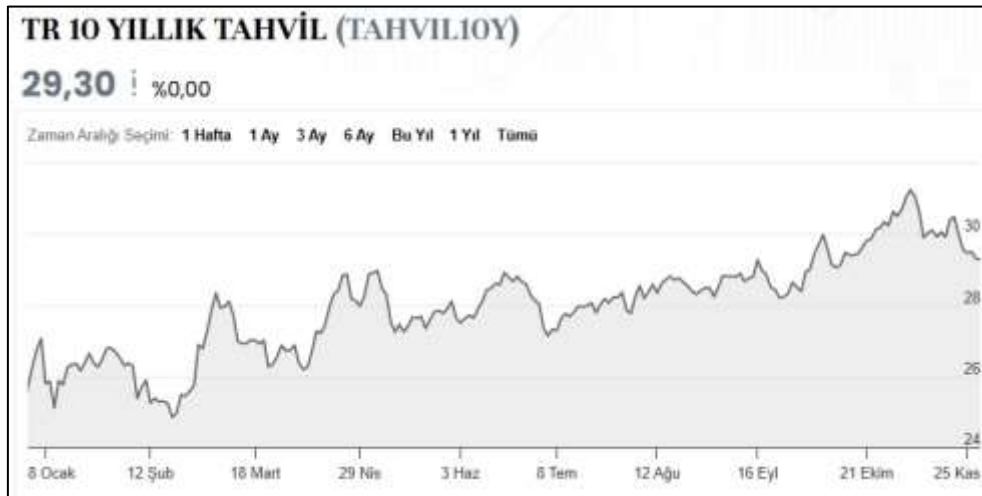
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

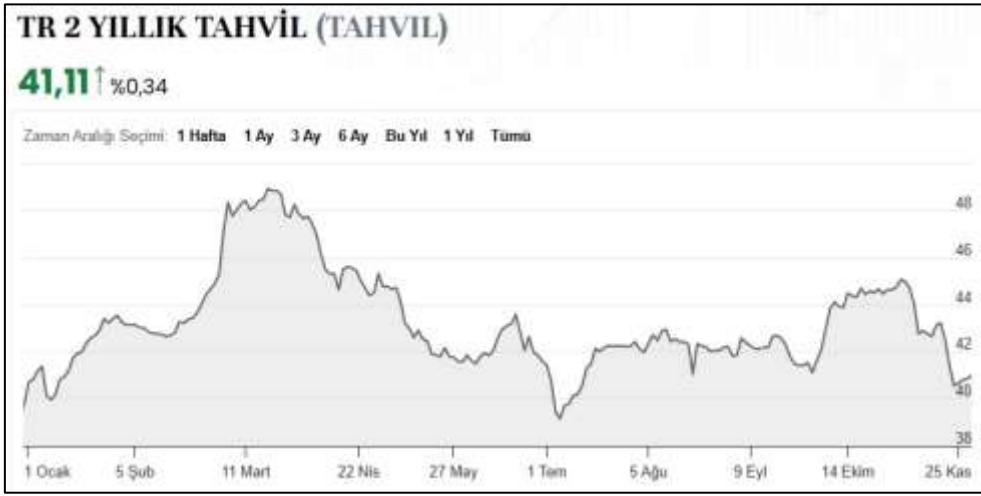
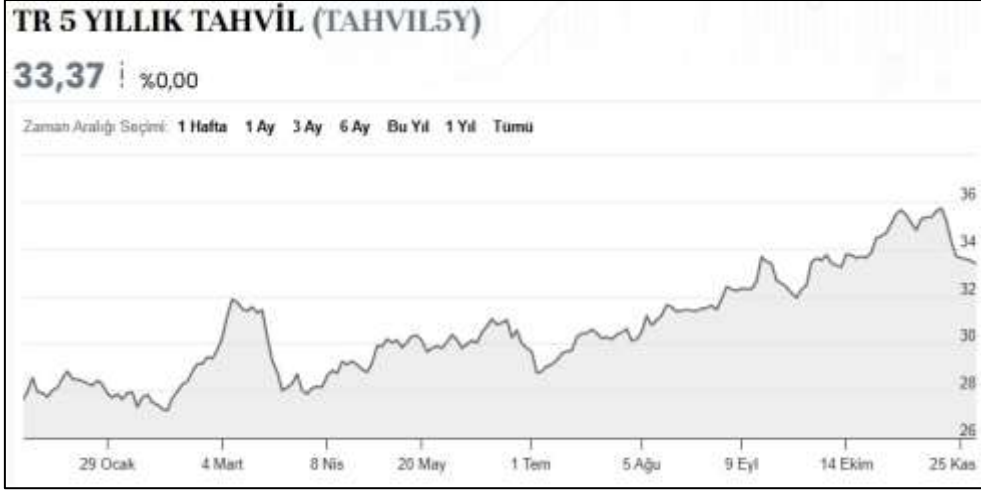
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(1)</sup>	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II <sup>(1)</sup>	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III <sup>(1)</sup>	11 893 252	357 989	243,4	2,1

**Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

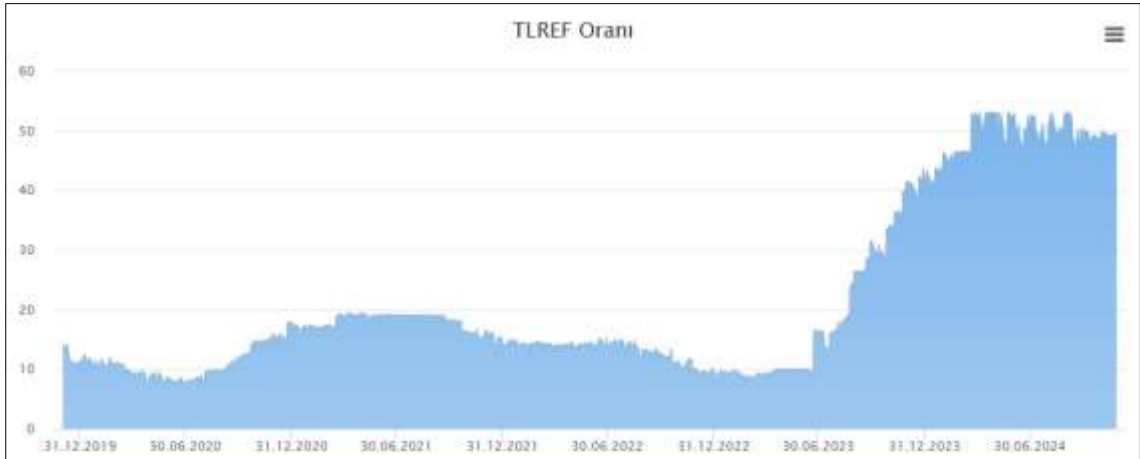
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %29 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %41 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



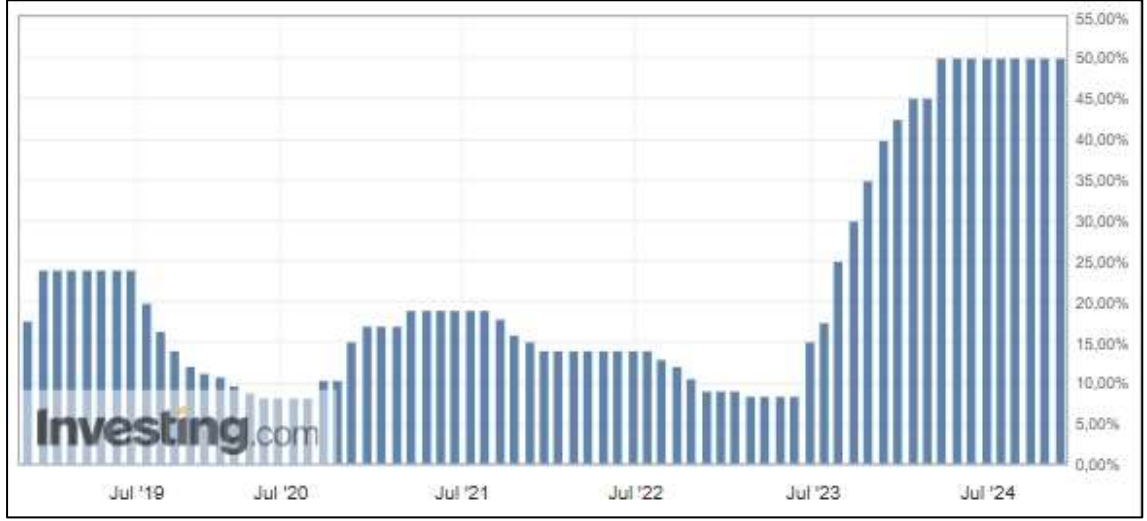


#### Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



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

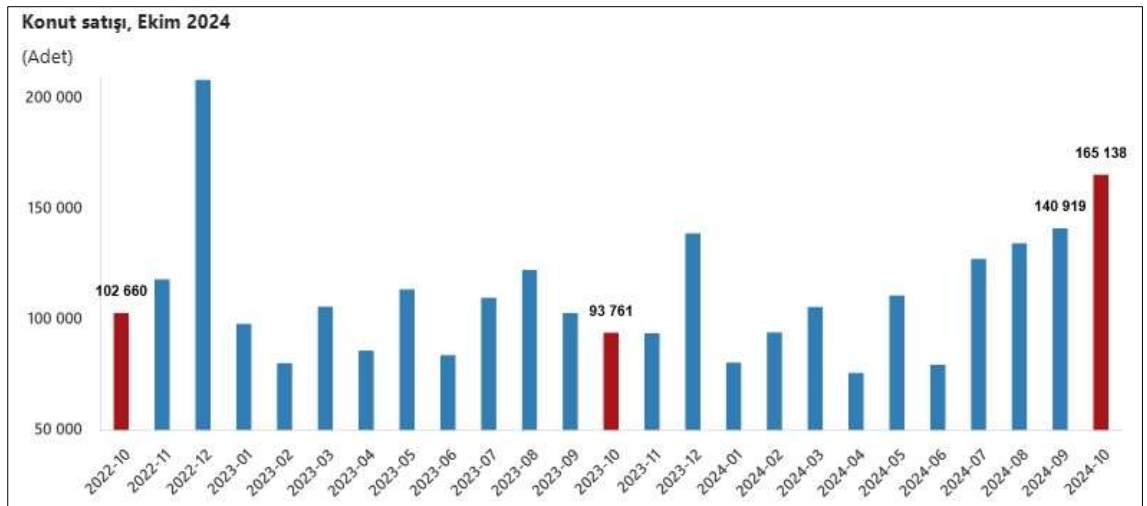
### Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



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

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

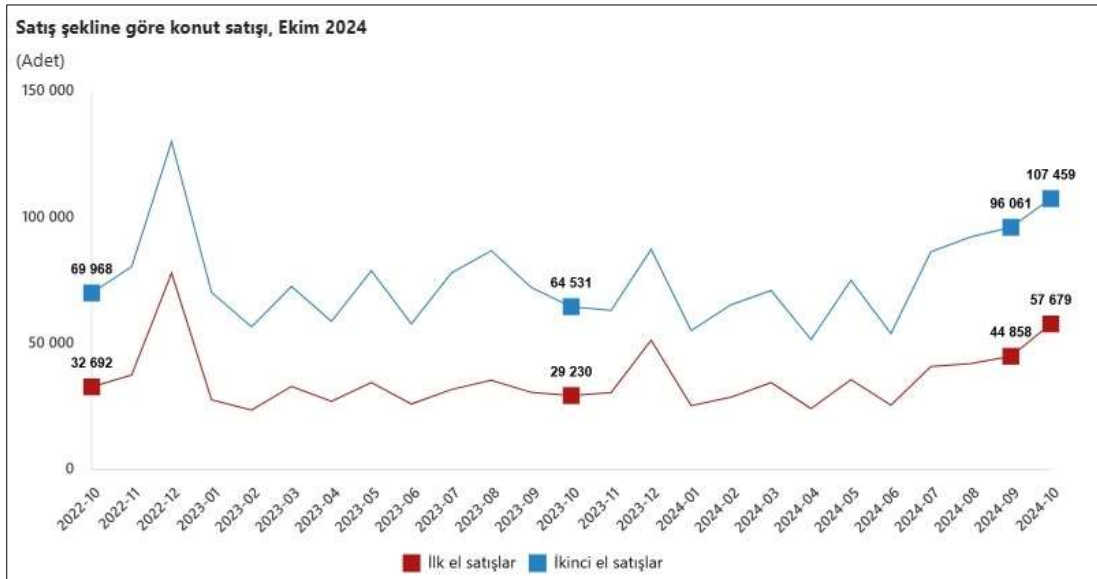
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97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



Konut satış sayısı, Ekim 2024						
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

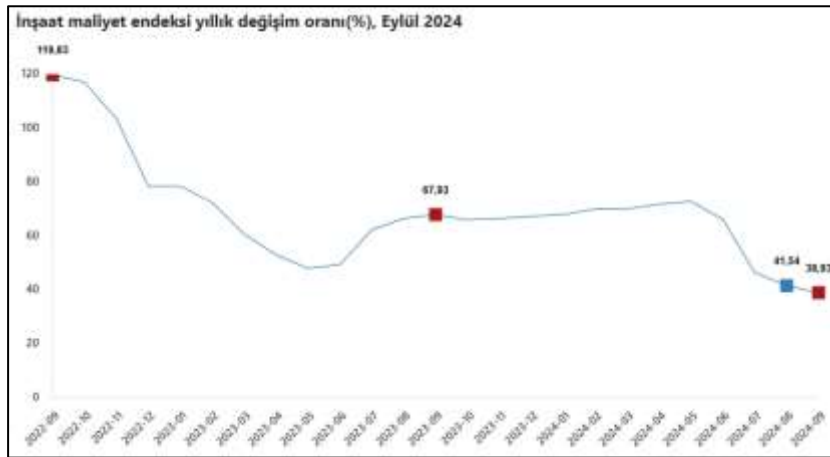


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en

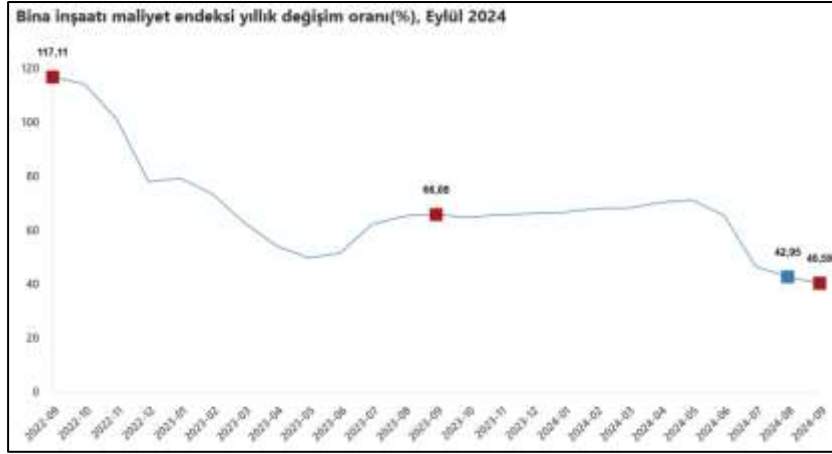
yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TÜİK)

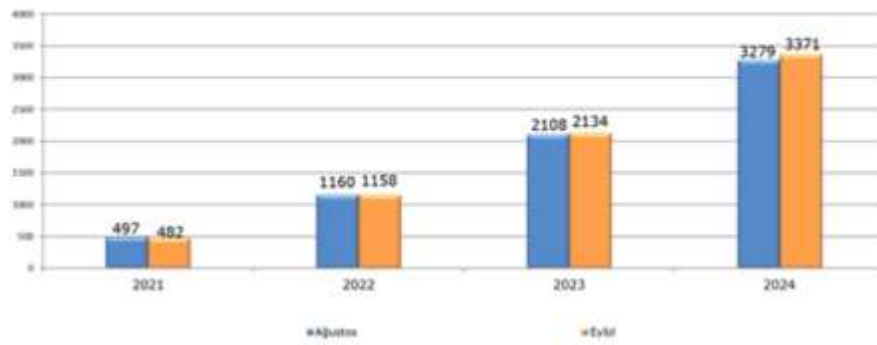


#### **Δ Türkiye’de Alışveriş Merkezi Sektörü:**

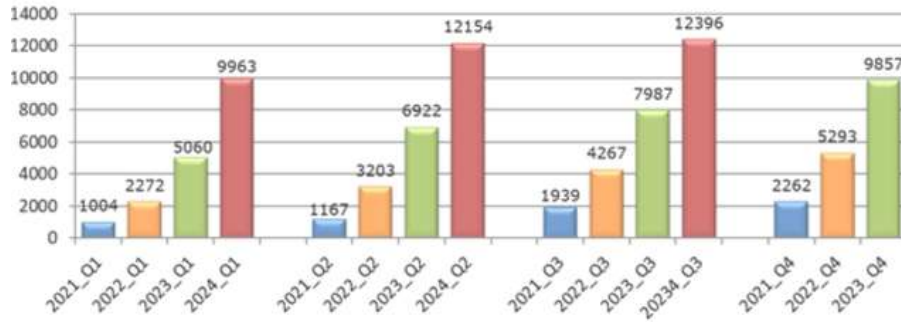
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından en son yayınlanan AVM Endeksi’nin Eylül ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, Eylül 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 58 oranında artarak 3371 puana yükseldi. Eylül 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 49,38 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Eylül 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 2,8 oranında yükseliş göstererek 3371 puana yükselmiştir. AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 55,2 oranında artış göstererek 2024 üçüncü çeyrek döneminde 3152 puana yükseldi. AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Eylül ayında Türkiye genelinde 12.852TL iken İstanbul’da 15.192 TL, Anadolu’da 11.292 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazlı m<sup>2</sup> başına düşen ciroalarda üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 55,2’lik bir artış yaşanmıştır. 2024 yılı üçüncü çeyrekte metrekare verimliliği 12.396 TL şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: AYD)



**Metrekare Verimlilik Endeksi - Türkiye Geneli**  
-Bir Önceki Aya Göre-



**Çeyrek Bazda Ciro / m2 verimliliği (TL)**



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 73 parsel 54.332,24 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 56 adet bağımsız bölümü bulunan geneli villa projesi olarak yapılan inşaat mevcuttur. Yerinde yapılan incelemede söz konusu parsel üzerinde tenis kortu ve futbol sahası yapısının bulunduğu görülmüştür. Parsel yapısı geometrik olarak amorf formunda olup eğimli bir arazi yapısı üzerinde konumlanmıştır. Parselin sınırlarını belirleyen bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde tenis kortu, basket sahası gibi unsurlar yer almaktadır.



### **Δ Bağımsız Bölüm Özellikleri:**

Tip 1 villa; bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, zemin katta misafir odası, hizmet odası, mutfak ve banyo-wc bulunmaktadır. 1. katta 4 adet yatak odası, giyinme odası ve 3 adet banyo bulunmaktadır. Bu villaların her biri 480 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Tip 1 villa olarak projede 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tip 6 apartman tipindedir. Bina 1 adet bitişik şekilde villa, 6 adet daire olmak üzere 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum katında otopark, 2 adet konut, zemin katında; 2 adet konut, 1.

Katında 2 adet konut ve bitişik olarak 1 adet villa bulunmaktadır. Villa kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanı yaklaşık 448 m<sup>2</sup>, daire nitelikli bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı yaklaşık 1.775 m<sup>2</sup>'dir

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

Değerlemeye konu proje ile ilgili henüz inşaat çalışmalarına başlanılmamıştır.

**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**

Değerlemeye konu proje ile ilgili henüz inşaat çalışmalarına başlanılmamıştır.

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

Rapora konu parselin büyük bir kısmı boş durumda olup yüzölçümüne oranla küçük bir alanda tenis kortu ve futbol sahası yapısı yer almaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

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

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat 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 konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

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

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

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

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

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

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve

pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

### **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Villa]** Kasaba Sitesi 5. Etap içerisinde konumlu, 585 m<sup>2</sup> brüt alanlı villa 119.277.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 306 11 81

**[E:2 Satılık Villa]** Kasaba Sitesi 5. Etap içerisinde konumlu, 564 m<sup>2</sup> brüt alanlı villa 114.081.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 306 11 81

**[E:3 Satılık Villa]** Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır villa projesi içerisinde, lüks yapılı ve özel tasarımı, 553 m<sup>2</sup> brüt alanlı villa 99.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 260 74 44

**[E:4 Satılık Villa]** Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır villa projesi içerisinde, lüks yapılı ve özel tasarımı, 250 m<sup>2</sup> brüt alanlı villa 48.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 435 93 87

**[E:5 Satılık Villa]** Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır villa projesi içerisinde, lüks yapılı ve özel tasarımı, 257 m<sup>2</sup> brüt alanlı villa 55.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 212 50 09

**[E:6 Satılık Konut]** Kasaba Sitesi 4. Etap içerisinde konumlu, 130 m<sup>2</sup> alanlı daire pazarlıklı olarak 21.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 622 94 33

**[E:7 Satılık Konut]** Cihannüma Sitesi'nde konumlu, 92 m<sup>2</sup> kapalı alanlı konut pazarlıklı olarak 16.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 466 05 05

**[E:8 Satılık Konut]** Cihannüma Sitesi'nde konumlu, 75 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, teras hacmi bulunan konut pazarlıklı olarak 12.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 284 79 53

**[E:9 Satılık Konut]** Kasaba 3 Projesi içerisinde konumlu, göl manzaralı, 188 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 39.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 579 54 27

**[E:10 Satılık Arsa]** 63 ada 27 parsel numaralı, taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına haiz, 326 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 13.250.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 532 585 68 69

**[E:11 Satılık Arsa]** Sırapınar Mahallesi Sınırları içerisinde konumlu, 644 ada 11 parsel numaralı, hmax: 3 kat, yapılaşma koşullarına haiz arsa 400 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 18.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 694 27 62

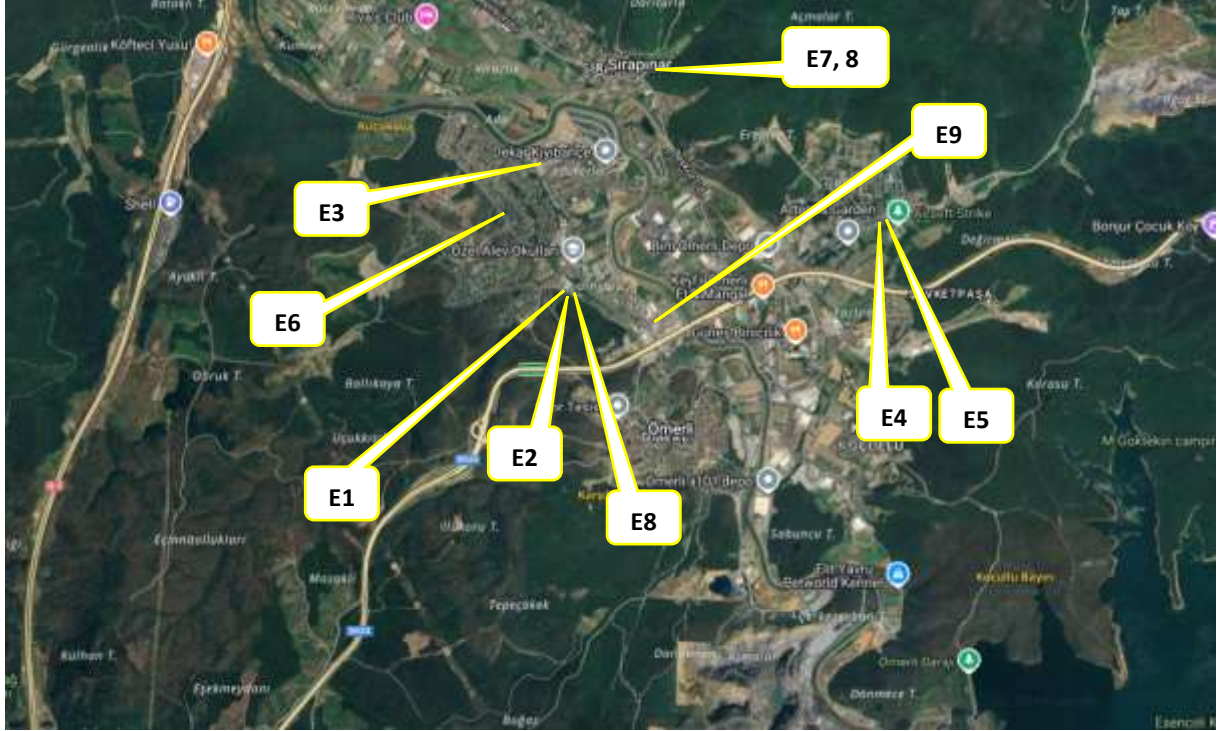
**[E:12 Satılık Arsa]** 177 ada 2 parsel numaralı, taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına haiz, 955 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 41.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 542 435 93 87

**[E:13 Satılık Arsa]** 10 numaralı emsale yakın(Ormankent'e yakın) konumlu, 380 m<sup>2</sup> alanlı, değerlemeye konu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 15.000.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 535 563 79 71

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



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

Değerleme konusu taşınmazların vasıfları, alanı, bulunduğu lokasyon, yapı kalitesi ve yakın çevresi dikkate alındığında yakın bölgede emsal olabilecek satılık villa ve satılık konut emsalleri incelenmiştir. Bölgede emsal olarak satılan villa vasıflı taşınmazlar, değerlemeye konu taşınmazla benzer alan ve yapı özelliklerine sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge ağırlıklı olarak villa şeklinde yapılaşmıştır. Mevcut durumu, alanı ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, yapı kalitesi gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede villa satış birim fiyatlarının 180.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 215.000,00-TL/m<sup>2</sup> aralığında, konut birim fiyatlarının ise 150.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 170.000,00-TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlandırıldığı tespit edilmiştir.

- Bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ve satış ilanları ile yapılan görüşmede genelde pazarlık payının %10 oranında gerçekleştiği bilgisi belirtilmiştir. Emsaller aranarak maksimum pazarlık oranları sorulmuş ve emsal düzeltme tablosunda belirtilen pazarlık oranları düşülmüştür.
- Emsallerin tamamı konu taşınmaz ile yakın bölgede konumludur. Bölge şehir merkezine uzak olduğundan villaların konum olarak çok ayırt edici özellikleri bulunmamaktadır. Bu sebeple villa nitelikli emsallerde konum düzeltmesi yapılmamıştır.
- Satılık villa emsallerine %10 oranında pozitif proje şerefiyesi eklenmiştir.
- 9 numaralı emsal doğrudan kanal/gölet cephelidir, bu durum taşınmaz tercih edilirliğini artırmaktadır. Bu sebeple taşınmaza %15 oranında manzara şerefiyesi uygulanmıştır.
- Arsa nitelikli emsallerde değerlendirme tarihi itibari ile ruhsat alınmadığı bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmaz üzerinde yapılacak proje için ise henüz inşai faaliyetler başlamamış olsa da ruhsatların alındığı tespit edilmiştir. Ruhsat alım ve proje maliyeti de hesaba katılarak + %10 oranında ruhsat şerefiyesi uygulanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Villa)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	585,00m <sup>2</sup>		564,00m <sup>2</sup>		553,00m <sup>2</sup>		250,00m <sup>2</sup>		257,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	₺119.277.000,00		₺114.081.000,00		₺99.400.000,00		₺48.250.000,00		₺55.000.000,00	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺203.892,31		₺202.271,28		₺179.746,84		₺193.000,00		₺214.007,78	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	10%	+	10%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺183.503,08		₺182.044,15		₺179.746,84		₺193.000,00		₺214.007,78	
Ortalama Birim fiyat	190.460TL/m <sup>2</sup>									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Konut)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9			
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	130,00m <sup>2</sup>		92,00m <sup>2</sup>		75,00m <sup>2</sup>		188,00m <sup>2</sup>			
Satış fiyatı	21.500.000 TL		16.000.000 TL		12.500.000 TL		39.000.000 TL			
m <sup>2</sup> birim fiyatı	165.385 TL		173.913 TL		166.667 TL		207.447 TL			
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-		
İndirgenmiş birim fiyat	148.846 TL		156.522 TL		150.000 TL		155.585 TL			
Ortalama Birim fiyat	152.738TL/m <sup>2</sup>									

### EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Arsa)

İçerik	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	326,00m <sup>2</sup>	400,00m <sup>2</sup>	955,00m <sup>2</sup>	380,00m <sup>2</sup>
Satış fiyatı	13.250.000 TL	18.000.000 TL	41.500.000 TL	15.000.000 TL
m <sup>2</sup> birim fiyatı	40.644 TL	45.000 TL	43.455 TL	39.474 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -
Ruhsat ve Proje Şerefiyesi	10% +	10% +	10% +	10% +
İndirgenmiş birim fiyat	42.676 TL	47.250 TL	45.628 TL	41.447 TL
Ortalama Birim fiyat	44.251TL/m <sup>2</sup>			

#### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazan bilgiler doğrultusunda taşınmazların konumlanacağı arsa değerine ulaşılmıştır, Pazar yaklaşımı yöntemine göre arsa değer detayı şu şekildedir;

Arsa Değer Detayı				
Sıra No	Ada/Parsel	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Arsa Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri (TL)
1	1/73	54.332,24	₺44.251,00	₺2.404.255.952,24
Düzeltilmiş Değer				₺2.404.256.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazların konumlanacağı arsa piyasa değeri **2.404.256.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

#### 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmazın inşaat süreci henüz başlamamıştır. Mevcut durum değerinin tespitine yönelik arsa emsalleri incelenmiş olup arsa değeri takdir edilmiştir.

Arsa emsali araştırmalarında pazarlık payının ortalama %3-10 civarında olduğu kanaatine varılmıştır.

Rapora konu bu parselin konumu göz önünde bulundurulduğunda, proje alanının çevresi geniş bir şekilde orman alanı ile çevrilidir. Bu durum projede yer alacak konutlara manzara avantajı sağlayacaktır. Ayrıca yukarıda verilen emsaller genellikle bireysel yapılaşmaların yer aldığı bölgede konumludur. Rapora konu taşınmazların yer alacağı bölgenin daha izole bir alan olması; emsallerin bulunduğu alanlardaki gürültü kirliliği, çevrede yer alan diğer taşınmazlardan kaynaklanacak olası görüntü kirliliği vb. negatif dışsallıklardan asgari düzeyde etkilenmesini sağlayacaktır. Tüm bu durumlar rapora konu parsel üzerinde yer alacak konut projesinde birim fiyatlara doğrudan etki edecektir. Bu nedenle rapora konu bu parselin konum bakımından emsallere göre avantajlı olduğu kabul edilerek, emsaller üzerinden pozitif yönde konum şerefiyesi düzeltmesi yapılmıştır.

Gayrimenkul piyasasında pazarlama kabiliyetlerinden dolayı genel olarak yüzölçümü büyük parsellerin küçük parsellere göre daha düşük birim fiyatlardan satıldığı görülse de söz konusu taşınmazlar üzerinde konsept bir projenin geliştirilebilme imkanının bulunması taşınmazlara katma değer sağlamaktadır. Bu tür bir projede konut birim fiyatlarının müstakil yapılara göre daha yüksek olduğu bilinmektedir. Bu nedenle rapora konu taşınmazlar için yüzölçümü şerefiyesi satırında emsaller üzerinden pozitif yönde bir düzeltme yapılmıştır.

*Değerleme konusu taşınmaz halihazırda konsept proje kapsamında olması ve ruhsatının alınmış olması durumu emsallere göre pozitif yönde etkilemektedir. Arsa birim değeri **44.251 TL/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.*

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

Değerlemeye konu proje ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerindeki inşaat faaliyetlerin henüz başlamadığı görülmüştür.

Tarafımıza iletilen ruhsat detayına göre 1A yapı sınıfında 286,08 m<sup>2</sup>, 4B yapı sınıfında 11.272,35 m<sup>2</sup>, 5A yapı sınıfında 14.428,99 m<sup>2</sup> inşaat yapılacaktır. Parsel üzerinde toplamda 25.987,42 m<sup>2</sup> inşaat olacaktır.

5A yapı sınıfında yapılacak olan hacimlerin 12.205,61 m<sup>2</sup>'si villa, 1685,18 m<sup>2</sup>'si daire, 538,20 m<sup>2</sup>'si ise dairelerin konumlu olduğu bloğun ortak alan hacmidir.

Genel toplamda ise 22.355,88 m<sup>2</sup> villa, 2.223,38 m<sup>2</sup> daire, 1.408, 16 m<sup>2</sup> ise ortak alan olacaktır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.02.2024 tarih, 32466 sayılı resmi gazetede yayınlanan "MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2024 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ" de yayınlanan cetvele göre 1-A sınıfı yapı birim maliyeti **1.450,00-TL/m<sup>2</sup>**, 4-B sınıfı yapı birim maliyeti **17.400,00-TL/m<sup>2</sup>**, 5-A sınıfı yapı birim maliyeti **21.300,00-TL/m<sup>2</sup>** dir.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj

kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

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

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri” dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası “ Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.” şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TUİK tarafından yayınlanan “TÜFE” ve “İnşaat Maliyet Endeksi” verilerinin 12 aylık ortalamaları belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı da içerecek ve güncel piyasa verilerini<sup>1</sup> de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise ruhsatlarının alınmış, kat irtifakının kurulmuş olması sebebiyle birim maliyet düzeltmesinde daha az oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde ortalama standartlarda kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlere yakın bir maliyet kalemi oluşturacaktır

Yapı Birim Maliyeti Takdiri	
<b>20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete</b>	
<b>Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri</b>	
Yapı Sınıfı	<b>1-A</b>
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺1.450</b>
<b>Değerleme Tarihine Göre (31.12.2024) Güncelleme</b>	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	60,45%
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	57,85%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	59,15%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	47,09%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	37,94%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	42,52%
Değişimlerin Ortalaması %	50,83%
Mart-Kasım için Aylık Değişim Oranı (9/12)	0,750
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	38,12%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺2.003</b>
<b>Proje Özelinde Güncelleme</b>	5%
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	<b>₺2.103</b>
<b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>₺2.000</b>

<sup>4</sup>Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde 1-A sınıfı yapı birim maliyeti ortalama **2.000,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri	
<b>20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete</b>	
<b>Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri</b>	
Yapı Sınıfı	<b>4-B</b>
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺17.400</b>
<b>Değerleme Tarihine Göre (31.12.2024) Güncelleme</b>	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	60,45%
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	57,85%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	59,15%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	47,09%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	37,94%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	42,52%
Değişimlerin Ortalaması %	50,83%
Mart-Kasım için Aylık Değişim Oranı (9/12)	0,750
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	38,12%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺24.034</b>
<b>Proje Özelinde Güncelleme</b>	5%
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	<b>₺25.235</b>
<b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>₺25.000</b>

<sup>4</sup>Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-850 \$/m<sup>2</sup> den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde 4-B sınıfı yapı birim maliyeti ortalama **25.000,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri	
<b>20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete</b>	
<b>Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri</b>	
Yapı Sınıfı	<b>5-A</b>
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺21.300</b>
<b>Değerleme Tarihine Göre (31.12.2024) Güncelleme</b>	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	60,45%
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	57,85%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	59,15%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	47,09%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	37,94%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	42,52%
Değişimlerin Ortalaması %	50,83%
Mart-Kasım için Aylık Değişim Oranı (9/12)	0,750
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	38,12%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺29.420</b>
<b>Proje Özelinde Güncelleme</b>	5%
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	<b>₺30.892</b>
<b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>₺31.000</b>

<sup>4</sup>Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-850 \$/m<sup>2</sup> den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde 5-A sınıfı yapı birim maliyeti ortalama **31.000,00TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Standart bir müstakil yapı villa için yaklaşık olarak çıkarılan maliyet kalemleri aşağıda gösterilmiştir. Bu kalemler ve toplam maliyet içerisindeki ağırlıkları ise yine ortalama şekilde oransal olarak belirtilmiştir. Hazırlanan bu tablo rapora konu projeye ait olmayıp benzer nitelikte (Villa) bir yapı için piyasada oluşan yaklaşık maliyet kalem ve oranlarını içermektedir. Projenin lokasyonu, topoğrafyası, kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, parsel büyüklüğü, mimari yaklaşım gibi faktörler oranlarda değişiklik yaratabilir.

1-Kaba İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	1,5	2,0
Hafriyat	0,5	1,0
İş Makineleri	1,5	2,0
Beton Demir	20,0	25,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	1,0	1,5
Duvar	3,5	4,0
Çatı	6,0	7,0
<b>Kaba İşler Toplam</b>	<b>35,5</b>	<b>44,5</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>40</b>	

2-İnce İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Dış Cephe	5,0	7,0
Isıtma ve Soğutma	3,0	4,0
Şap	1,0	1,5
Seramik	3,0	3,5
Mermer	2,5	3,0
Elektrik	1,0	1,5
Sıva ve Boya	3,5	4,5
Alçıpan	2,0	3,0
Pencere	4,5	6,0
Parke	3,0	4,0
Kapılar	4,5	5,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Balkon ve Korkuluk	1,0	1,5
Peyzaj	3,0	5,0
<b>İnce İşler Toplam</b>	<b>42,5</b>	<b>57,5</b>
<b>Ortalama:</b>	<b>50</b>	

3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	8,0	9,0
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	1,0	2,0
<b>Ortalama:</b>	<b>9,0</b>	<b>11,0</b>

<b>Genel Toplam:</b>	<b>100</b>	
----------------------	------------	--

2024 inşaat metrekare maliyetlerine birçok faktör etki etmektedir. İnşaatın yapılacağı il, bulunduğu konum, kat yüksekliği, yönetmelikler, dairenin iç yapısı, kullanılacak olan malzeme kalitesine göre farklılık göstermektedir. Büyük şehirlerde ve gelişmekte olan bölgelerde, arazi maliyetlerinin yüksek olması ve daha katı düzenlemeler, genel maliyetleri artırmakta olup daha az gelişmiş bölgelerde, arazi maliyetleri ve düşük işçilik giderleri nedeniyle, inşaat maliyetleri nispeten daha düşük kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın inşaat seviyesinin belirlenmesinde bölgede inşaat hesaplaması yapan firmalar, bankaların kullandığı inşaat seviye tablosu ve TDUB tarafından yayınlanan İÜK 311 kılavuzu incelenmiş olup genel itibarıyla kaba inşaat maliyeti toplam maliyetin %40-45 arasında olduğu, ince inşaat maliyeti kalemine bakıldığında toplam inşaat maliyetinin ortalama %50 sini oluşturduğu, diğer düzenli giderler ile resmi harçların giderleri toplam inşaat maliyetinin %10 unu oluşturduğu tespit edilmiştir. Bu bilgiler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde inşaat aşamasının henüz başlamadığı fakat resmi belgelerinin alınması dolayısıyla **%1 inşaat seviyesi** tespit edilmiştir.

Nakit akış tablosu üzerinden yapı sınıfına ayrılarak taşınmazların toplam inşaat maliyeti bulunmuş, bulunan değerlerin toplam yapı alanına bölünmesi ile paçal birim maliyet tespit edilmiştir. Paçal birim maliyet **41.578,43-TL/m<sup>2</sup>** dir.

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın %1 inşaat seviyeli değer detayı şu şekildedir;

Yapı Alanı : 25.987,42 m<sup>2</sup>

Yapı Birim Değeri(TL/m<sup>2</sup>): 41.578,43-TL/m<sup>2</sup>

Tamamlanma Oranı (%): 1

Sıra No	il	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Proje Adı	Yapı Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Tamamlanma Oranı (%)	Yapı Maliyet Değeri (TL)
1	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	73	Kasaba 6	25.987,42	41.578,43 ₺	1,00	₺10.805.160,40
~										
<b>₺10.805.000,00</b>										

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

<b>Maliyet Yöntemine Göre Değer Detayı</b>			
Sıra No	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1	₺2.404.256.000,00	₺10.805.000,00	<b>₺2.415.061.000,00</b>

Bu doğrultuda taşınmazlara mevcut durum değeri olarak **~2.415.061.000,00-TL** takdirinde bulunulmuştur.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

\* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %30,23 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %30 olarak kabul edilmiştir

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2025 yılı indirgeme oranı %35 olarak belirlenmiştir. Takip eden yılda ise indirgeme oranı %33 olacağına kanaat getirilmiştir.



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

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

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin inşasının gelecek 2 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Güncel inşa maliyetleri dikkate alınarak söz konusu projede değerlendirme tarihine ait inşa maliyeti 5A yapı sınıfı için **31.000,00-TL/m<sup>2</sup>**, 4B yapı sınıfı için **25.000,00-TL/m<sup>2</sup>**, 1A yapı sınıfı için ise **2.000,00-TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmıştır. Takip eden yılda %20 oranında artış öngörülmüştür. %20'lik artış sonucu 1. Yıl için inşaat birim maliyeti 5A yapı sınıfı için **37.200,00-TL/m<sup>2</sup>**, 4B yapı sınıfı için **30.000,00-TL/m<sup>2</sup>**, 1A yapı sınıfı için ise **2.400,00-TL/m<sup>2</sup>** olarak, 2. Yıl için ise inşaat birim maliyeti %15 artış sonucu 5A yapı sınıfı için **42.780,00-TL/m<sup>2</sup>**, 4B yapı sınıfı için **34.500,00-TL/m<sup>2</sup>**, 1A yapı sınıfı için ise **2.760,00-TL/m<sup>2</sup>** olarak öngörülmüştür.

Nakit akış tablosuna gerçekleşen sütununda satış tamamlanma oranı ve m<sup>2</sup> bilgisi verilmiştir. (Söz konusu bilgiler müşteri tarafından iletilmiştir.)

Yine gerçekleşen sütununda konu projenin maliyet unsuru olan ruhsatların alınmış olması tamamlanma oranında %1 olarak gösterilmiştir.

Koray GYO'dan alınan bilgiye göre değerlendirme tarihi itibarıyla konut nitelikli taşınmazlarda satılmış konut alanı oranı %12,07, villalarda %30,53'tür. Tahsilat miktarı ise konut nitelikli taşınmazlar için **27.011.000,00-TL**, villa nitelikli taşınmazlar için **1.023.915.300,63-TL**'dir. Tahsilatların tamamı nakit olarak gerçekleşmiş olup vadeli satış bulunmamaktadır.

Projedeki konutların ilk yıl %50 ve 2. yıl %37,93'nün satışlarının olacağı öngörülmüştür. Projedeki villaların ise ilk yıl %50 ve 2. yıl %19,47'sinin satışlarının olacağı öngörülmüştür.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibarı ile ortalama villa birim satış fiyatı 190.000 TL/m<sup>2</sup> bandında, apartman tipi konutlarda ise birim satış fiyatı 150.000 TL/m<sup>2</sup> bandındadır. Söz konusu fiyatlar günümüz itibarı ile geçerlidir. Takip eden ilk yıl için bu değerlerin ortalama %20'lik artışının olacağı, ilk yıl konut satış birim fiyatının **180.000,00-TL/m<sup>2</sup>**, villa satış birim fiyatının **230.000,00-TL/m<sup>2</sup>**, ikinci yıl %15'lik artışla konut satış birim fiyatının **218.500,00-TL/m<sup>2</sup>**, villa satış birim fiyatının ise **264.500,00-TL/m<sup>2</sup>** olacağı öngörülmüştür. Projede, inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde konut ünite satış birim değerlerinin ilerleyen yıllarda mevcut gerçekleşen ve emsal tutarlara göre %20 ve %15 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda proje net bugünkü değeri **3.211.145.616,49 TL**, düzeltilmiş olarak **3.211.145.000,00-TL** olarak, proje hasılatının net bugünkü değeri **~3.793.309.000,00 TL** olarak belirlenmiştir

1 Ada 73 Parsel	
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>54.332,24</b>
Emsal	<b>0,25</b>
Emsale Esas Alan (m <sup>2</sup> )	13.583,06
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	76,99%
Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )(5A)	1.685,18
Satılabilir Villa Alanı (m <sup>2</sup> )(5A)	12.205,61
Satılabilir Villa Alanı (m <sup>2</sup> )(4B)	10.150,27
Villa Tipi Bloklar İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (5A + 4B)	22.355,88
Bina Ortak Alan İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )(5A)	538,20
Ortak Alan, Havuz, Diğer İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	1.408,16
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	25.987,42
Hasılat Net Bugünkü Değer	₺3.793.309.293,39
Hasılat Net Bugünkü Değer <sup>~</sup>	<b>₺3.793.309.000,00</b>
Proje Net Bugünkü Değer	₺3.211.145.616,49

Dönemler	Gerçekleşen	1	2	Toplam
		1. Yıl	2. Yıl	
Satış Tam. Oranı (Konut)	12,07%	50,00%	37,93%	100,00%
Satılan m <sup>2</sup>	203,33	842,59	639,19	
Fiyat Artışı		20%	15%	
m <sup>2</sup> Fiyatı		₺180.000,00	₺207.000,00	
Hasılat	₺27.011.000,00	₺151.666.200,00	₺132.312.076,22	₺310.989.276,22
Satış Tam. Oranı (Villa)	30,53%	50,00%	19,47%	100,00%
Satılan m <sup>2</sup>	6.825,61	11.177,94	4.352,69	
Fiyat Artışı		20%	15%	
m <sup>2</sup> Fiyatı		₺230.000,00	₺264.500,00	
Hasılat	₺1.023.915.300,63	₺2.570.926.200,00	₺1.151.286.461,62	₺4.746.127.962,25
Net Nakit Akışı	₺1.050.926.300,63	₺2.722.592.400,00	₺1.283.598.537,84	₺5.057.117.238,47
İskonto Kts.	0	0,35	0,33	
<b>Hasılat Net Bugünkü Değer</b>	<b>₺1.050.926.300,63</b>	<b>₺2.016.735.111,11</b>	<b>₺725.647.881,64</b>	<b>₺3.793.309.293,39</b>
İnşaat Tam. Oranı	1%	49%	50%	100,00%
Tamamlanan Kısım m <sup>2</sup>	0	12.993,71	12.993,71	
Fiyat Artışı		20%	15%	
m <sup>2</sup> Fiyatı (Daire)(5A)		₺37.200,00	₺42.780,00	
m <sup>2</sup> Fiyatı (Villa) (5A)		₺37.200,00	₺42.780,00	
m <sup>2</sup> Fiyatı (Villa)(4B)		₺30.000,00	₺34.500,00	
m <sup>2</sup> Fiyatı (Diğer Alanlar)(1A)		₺2.400,00	₺2.760,00	
Toplam Maliyet	₺8.294.000,00	₺404.066.285,28	₺485.671.514,40	₺898.031.799,68
Net Nakit Akışı	₺1.042.632.300,63	₺2.318.526.114,72	₺797.927.023,44	₺4.159.085.438,79
İskonto Kts.	1	0,35	0,33	
<b>Proje Net Bugünkü Değeri</b>	<b>₺1.042.632.300,63</b>	<b>₺1.717.426.751,64</b>	<b>₺451.086.564,22</b>	<b>₺3.211.145.616,49</b>

Sonuç olarak Gelir Yaklaşımı Yöntemi'ne göre taşınmaza **~3.211.145.000,00-TL** takdir edilmiştir.

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

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Kira değer tespitinde bulunulmamıştır.

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

Değerleme aşamasında hasılat paylaşımına yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz arsa değeri olarak 2.404.256.000,00-TL takdir edilmiştir

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Ruhsatına göre yapılaşması en iyi kullanımı olacaktır.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme aşamasında ‘Pazar Yaklaşımı’, ‘Maliyet Yaklaşımı’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ kullanılarak ayrı ayrı analiz yapılmıştır.

Rapora konu ‘Kasaba 6’ projesinin yer alacağı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır. Söz konusu yöntemde göre arsa değeri için **2.404.256.000,00 TL** takdir edilmiştir.

‘Kasaba 6’ projesinin ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak yapı (ruhsat durumu) değeri **10.805.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin söz konusu yöntemde göre değeri **2.415.061.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında yer alan varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde Şirket’in inşa edilen ‘Kasaba 6’ projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Konu taşınmazda değerlendirme tarihi itibarı ile satışlar başlamamıştır.

#### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

##### Δ Olumlu Özellikler

- Sakin bölgede yer alması

##### Δ Olumsuz Özellikler

- Ulaşım imkanlarının kısıtlı olması

##### Δ Fırsatlar

- Gelişmekte olan bölge olması

##### Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

### **6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

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

### **6.4 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

### **6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidat raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde ‘Kasaba 6’ projesi için ruhsat alınmıştır.

### **6.8 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.

### **6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise daire, villa niteliğindedir. Yerinde yapılan incelemelerde inşai faaliyetlerin henüz başlamadığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi “*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur...*” şeklinde devam eden gereklilik, halihazırda inşaatın tamamlanmaması ve faaliyetlerin devam etmesi nedeniyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Mevcut durumda proje olarak devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendinde “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.” hükmü ile (d) bendi “*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.*” denilmektedir. Taşınmazların mevcut durumda GYO portföyüne “**Gayrimenkul Projesi**” olarak alınabileceğine kanaat getirilmiştir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada73parsel üzerinde yapılması planlanan projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Değerlemeye konu projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve gelir yaklaşımına göre tespit edilen halihazır durum değeri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

**Projenin gelir yaklaşımına göre net bugünkü değeri:**

**3.211.145.000,00 TL** olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

**Projenin maliyet yaklaşımına göre halihazır durum değeri:**

**2.415.061.000,00 TL** olarak takdir ve kanaat edilmiştir.

1. *Takdir edilen değerler, taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35.0067TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU 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 ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Değerleme detayı

Δ Takyidat Belgeleri

Δ İmar Durumu, CBS Görüntüleri

Δ Mimari Proje

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri