



ÇEKMEKÖY 1. ETAP ÇINARKÖY EVLERİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-103

Aralık, 2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 İstanbul İli	11
3.4.2 Çekmeköy İlçesi.....	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	15

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	15
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	19
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	20
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	20
4.6.	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.....	21
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	22
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	22
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler.....	22
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	22
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	26
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....	26
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	26
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	27
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	27
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	27
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	27
5.2.	Gelir Yaklaşımı	27
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	28
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
6.1.	Değerleme Yöntemleri	28
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	28

6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	29
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	30
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	33
6.4.	Maliyet Yöntemi	33
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	35
6.5.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	35
6.5.1.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	35
6.5.2.	Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	36
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	36
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	36
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	36
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	37
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	37
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	38
8.4.	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	38
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	38
8.6.	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	38
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
9.	SONUÇ	39
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39

9.2. Nihai Değer Takdiri	40
EKLER.....	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	22.12.2023 / EMLKKNT-2023-103
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	15.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Kirazlıdere Mahallesi (Tapuda Taşdelen), Eski Ankara Caddesi, 565 ada 8, 9, 10, 11 numaralı parseller ve 566 ada 8, 9 numaralı parseller ÇINARKÖY VİLLA PARSELLERİ (565/2-566/1) ÇEKMEKÖY 1. ETAP KONUT Projesi
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi, Eskiagıl Mevki, 565 ada 8, 9, 10, 11 numaralı parseller ve 566 ada 8, 9 numaralı parseller
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlar; ‘Gelişme Konut Alanı’ lejantlı, Emsal:0,25, Hmax: Z+2 Kat yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.841.277.883,18-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	3.409.533.459,82-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.404.580.614,85-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihli, 103 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 15.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Kirazlıdere Mahallesi (Tapuda Taşdelen), 565 ada 8, 9, 10, 11 numaralı parseller ve 566 ada 8, 9 numaralı parsellerin değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Kirazlıdere Mahallesi (Tapuda Taşdelen), 565 ada 8, 9, 10, 11 parseller ve 566 ada 8, 9 parsellerin değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Kirazlıdere Mahallesi, rapora konu taşınmazların ve parsel üzerinde geliştirilen projenin günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

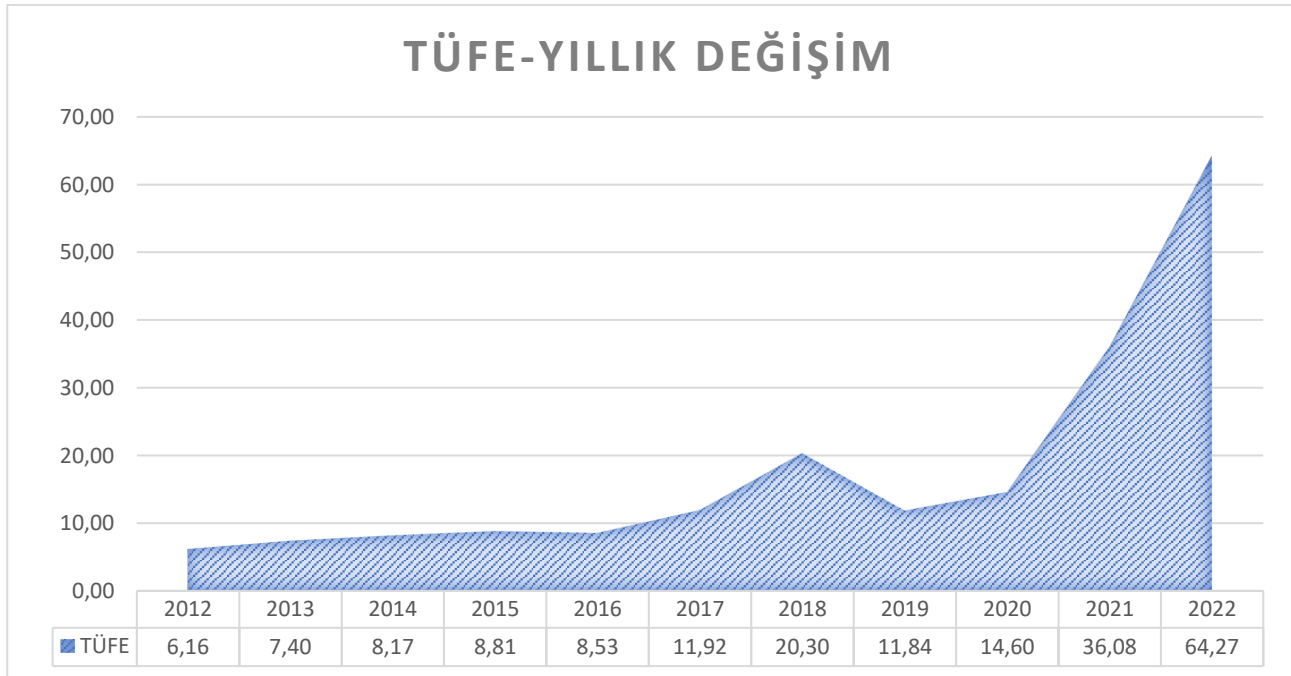
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık

enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



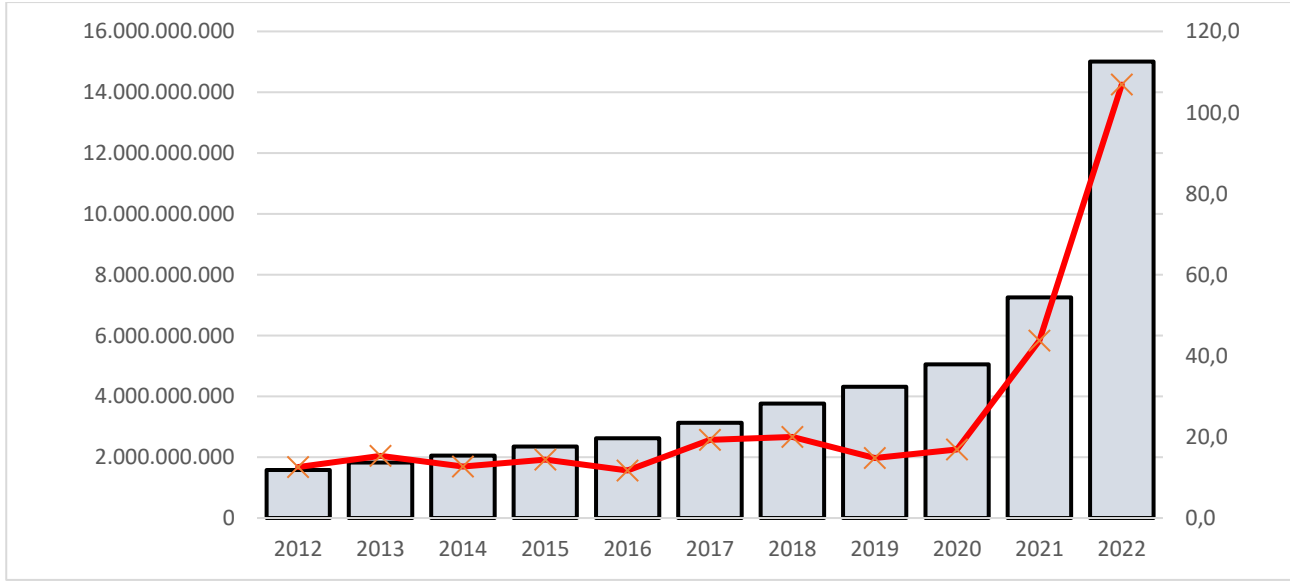
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

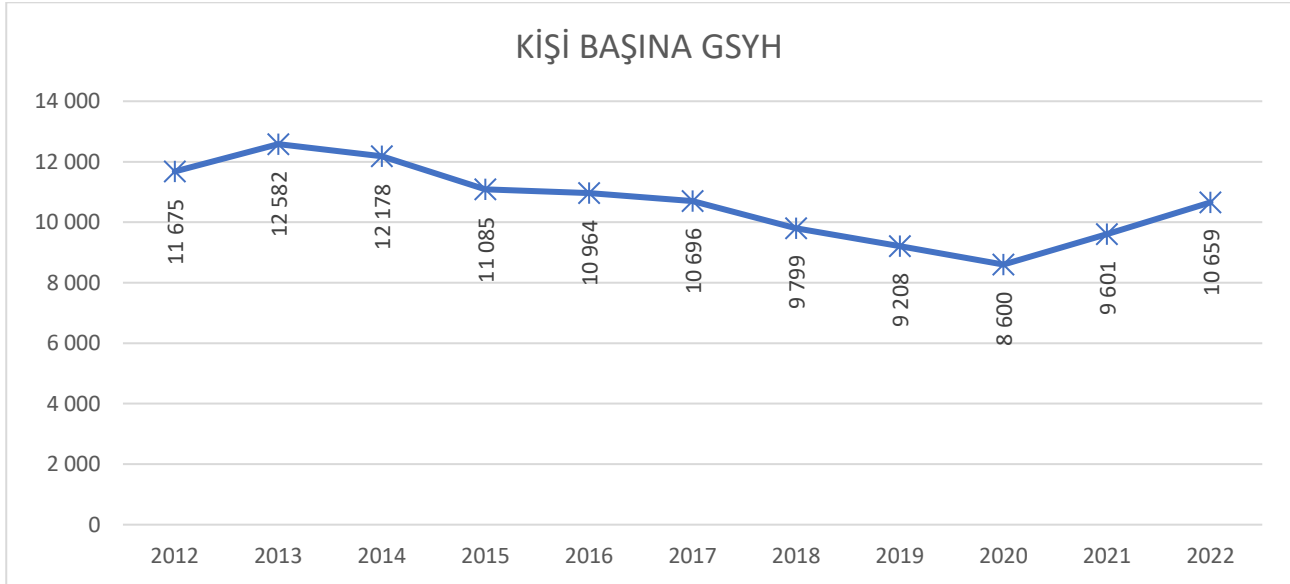
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

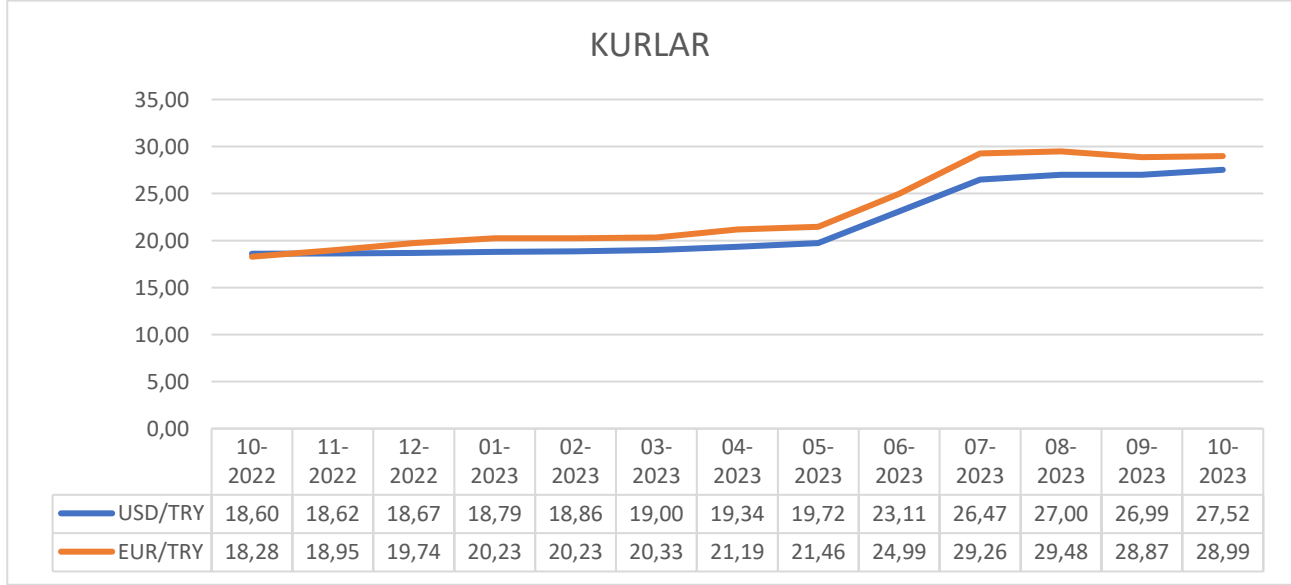


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



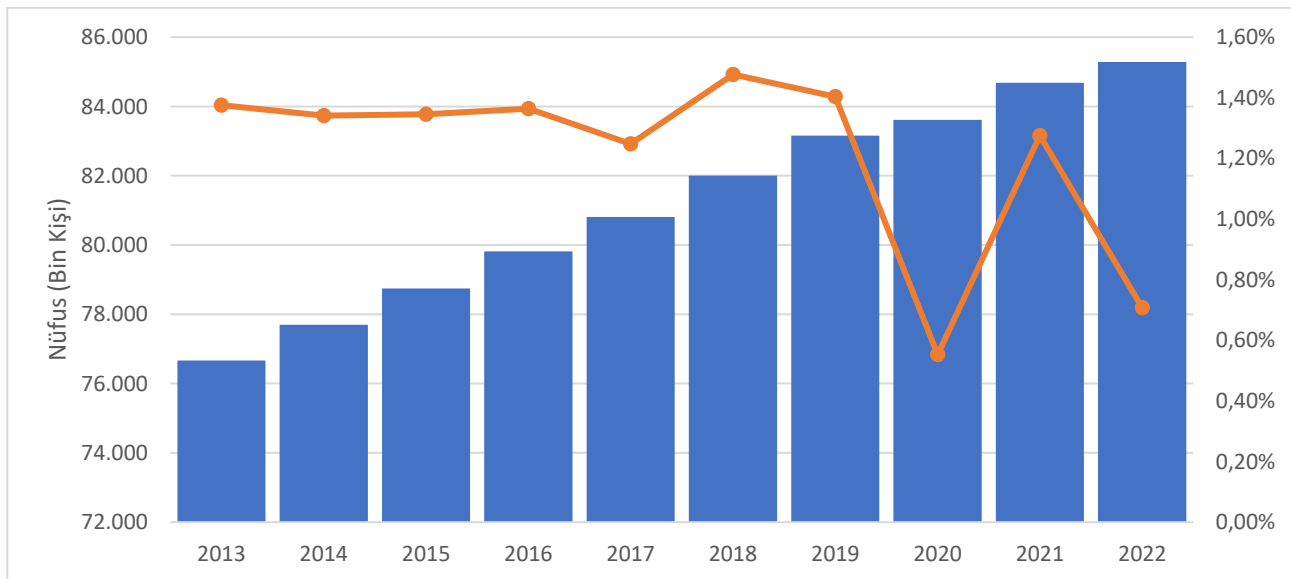
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

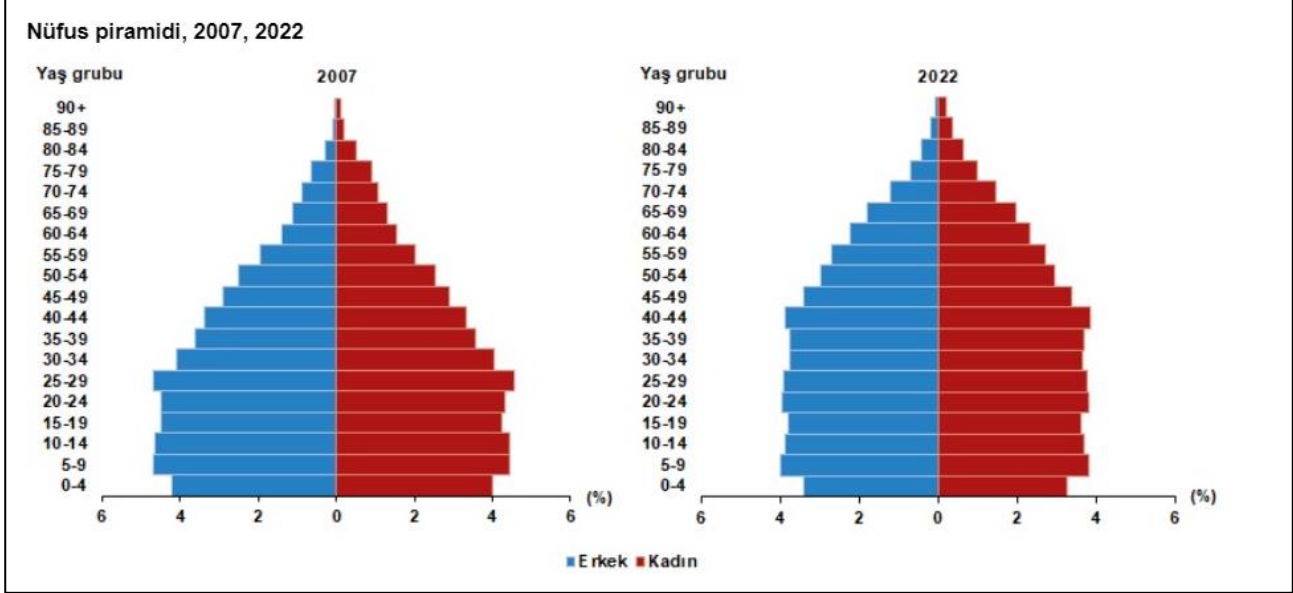


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



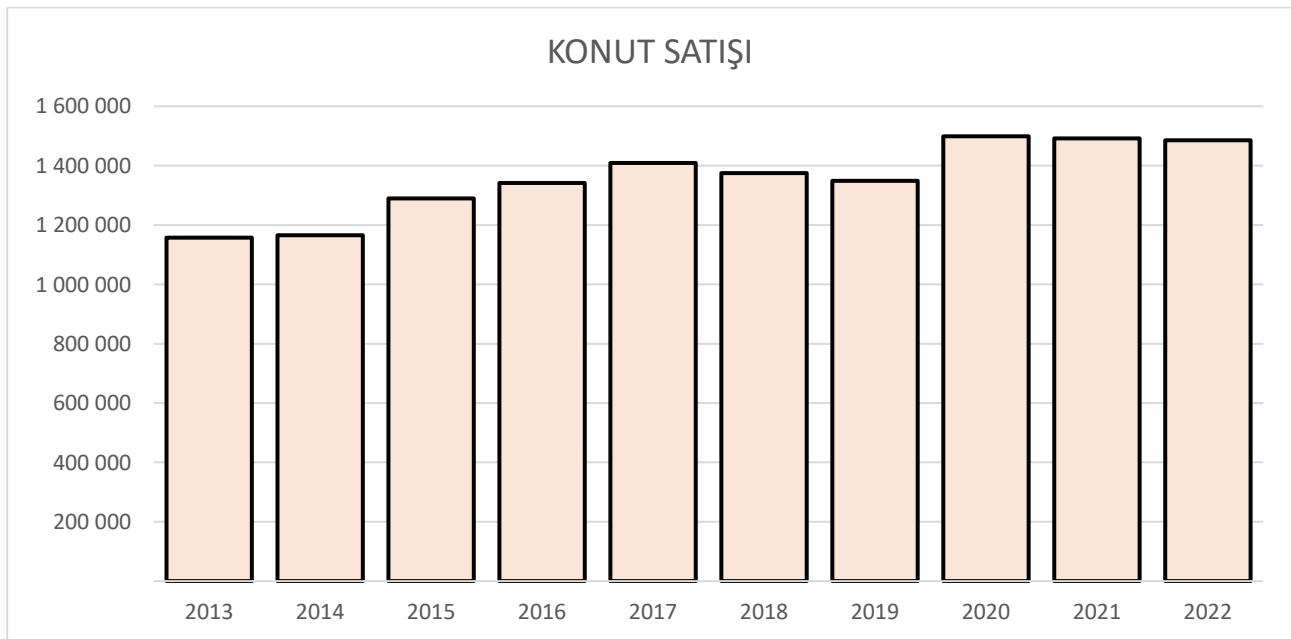
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



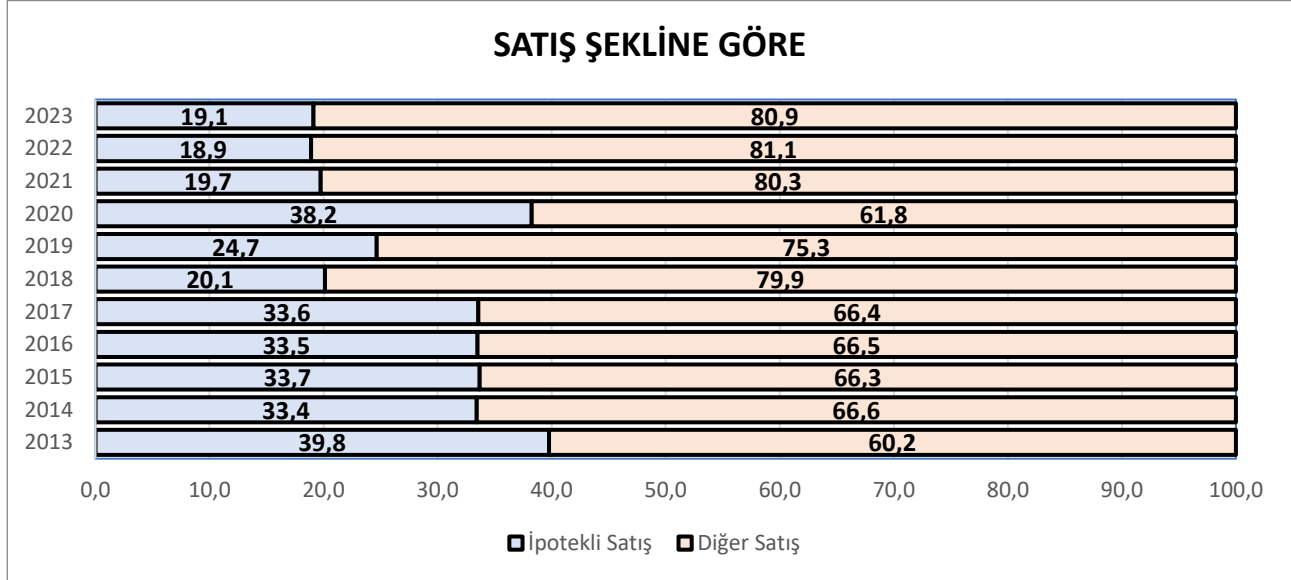
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

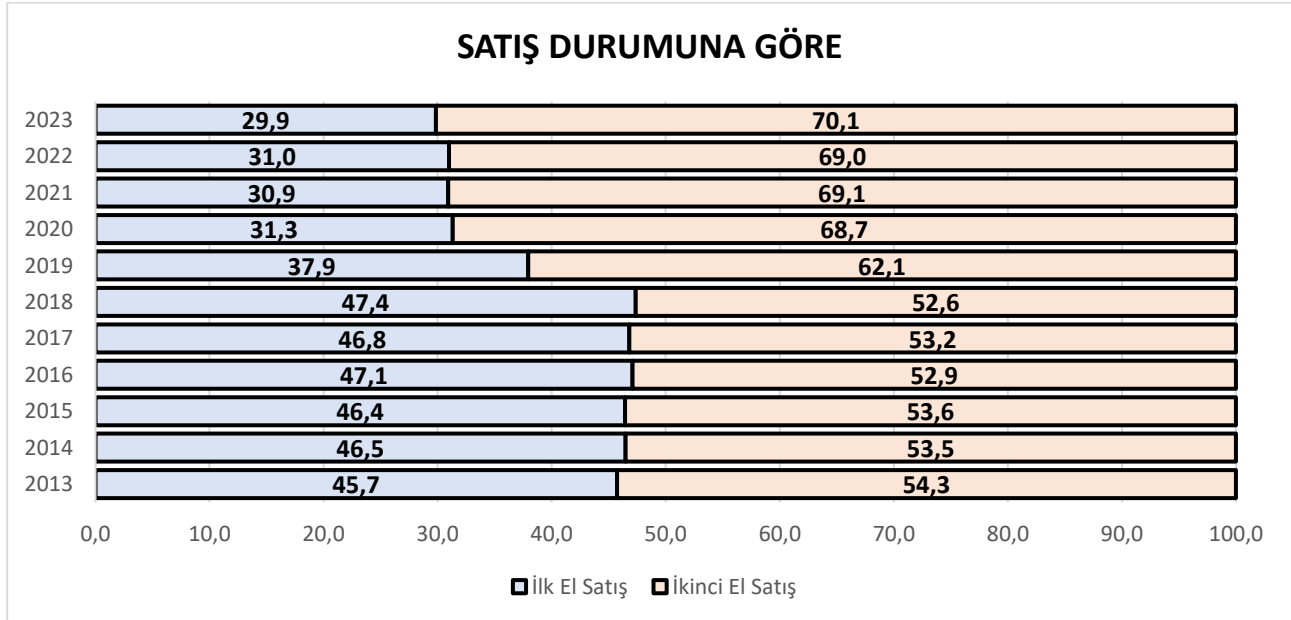
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

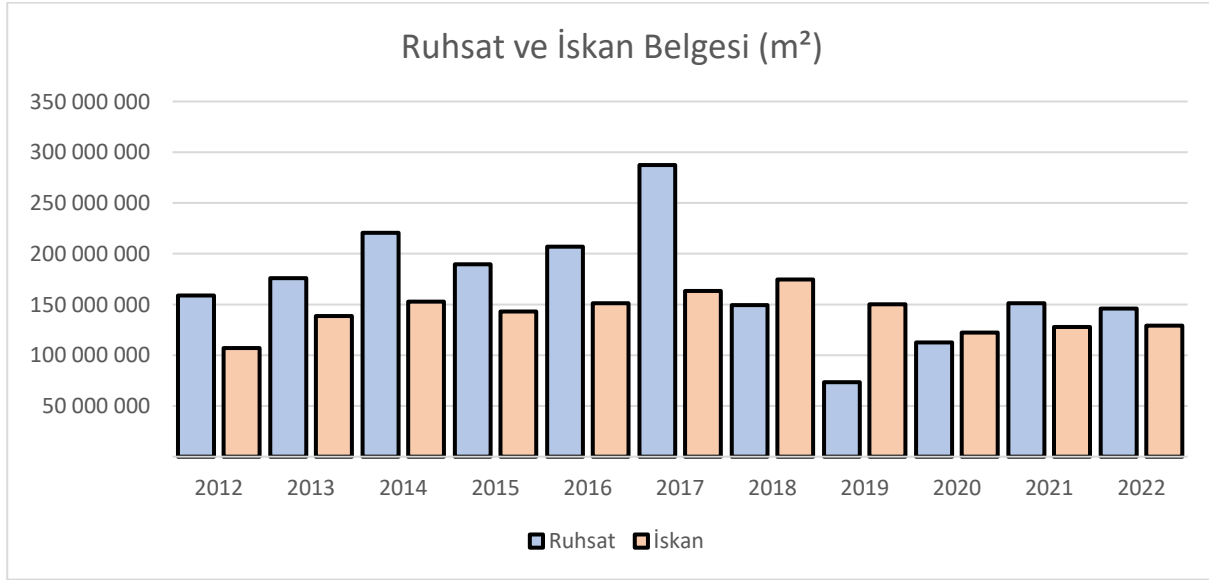


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



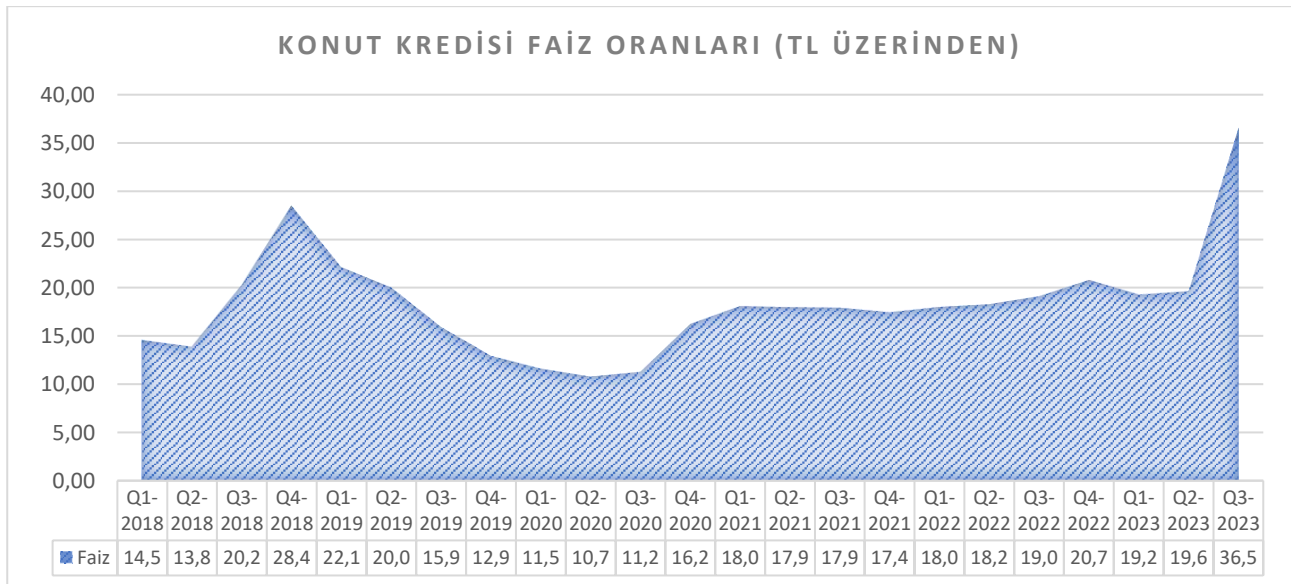
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



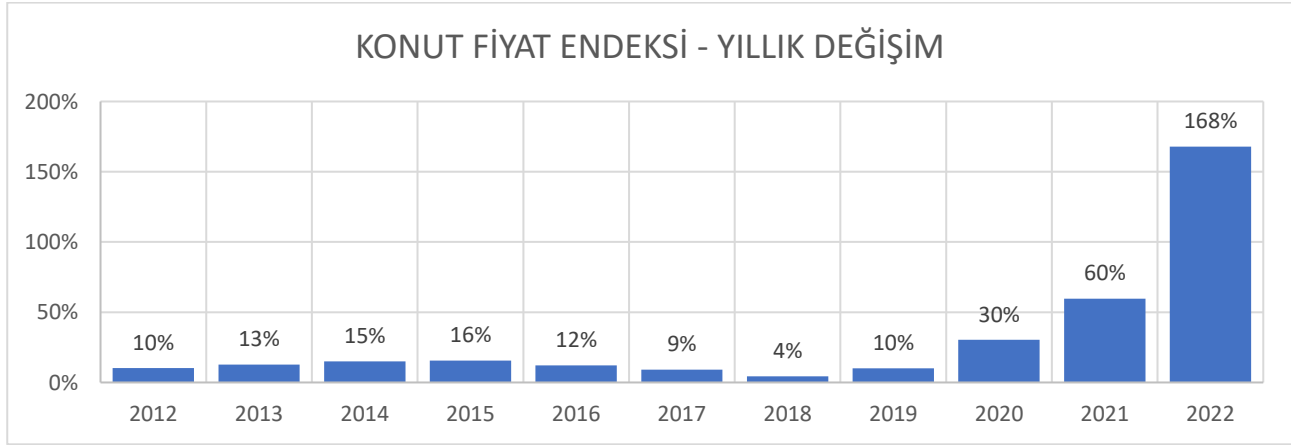
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli

Yakas, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih

Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevi madde ve tıbbi atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restorani barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçesidir.



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. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Kirazlıdere Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ulaşım Tarifi; Çekmeköy Devlet Hastanesi'nden hareketle Saray Caddesi üzerinde güney yönde ilerlerken sağa Turgut Özal Caddesine dönülür. Turgut Özal Caddesi üzerinde yaklaşık 2 km ilerledikten sonra

sağa Mehmet Akif Ersoy Caddesine dönülür. Mehmet Akif Ersoy Caddesi üzerinde 450 m ilerlenir ve sola dönülür. Asfalt yol üzerinde yaklaşık 1 km ilerlenir ve sola dönülür. 565 ada 8, 9, 10, 11 numaralı parseller asfalt yol üzerinde yaklaşık 650 m ileride yer almaktadır. 566 ada 8 ve 9 numaralı parseller yolun devamında yaklaşık 400 m ileride sol kolda yer almaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge İstanbul Kentinin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup, taşınmazların yakınında boş imar parselleri ve inşaatı devam eden yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlar, İstanbul İl Merkezine yaklaşık 40 km. Çekmeköy Devlet Hastanesine yaklaşık 4 km. mesafede yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

565 ADA 8 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Çekmeköy
Mahallesi	Taşdelen
Zemin No	124130411
Sokağı	-
Mevkii	Eskiagıl
Pafta No	-
Ada No	565
Parsel No	8
Yüzölçümü	9.349,20 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	67/6563
Tarih / Yevmiye No	05.10.2022/26136
Edinme Sebebi	İfraz işlemi (TSM)

565 ADA 9 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Çekmeköy
Mahallesi	Taşdelen
Zemin No	124130412
Sokağı	-
Mevkii	Eskiagıl
Pafta No	-
Ada No	565
Parsel No	9
Yüzölçümü	25.565,76 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	67/6564
Tarih / Yevmiye No	05.10.2022/26136
Edinme Sebebi	İfraz işlemi (TSM)

565 ADA 10 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Çekmeköy
Mahallesi	Taşdelen
Zemin No	124130413
Sokağı	-
Mevkii	Eskiagıl
Pafta No	-
Ada No	565
Parsel No	10
Yüzölçümü	20.968,05 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	67/6565
Tarih / Yevmiye No	05.10.2022/26136
Edinme Sebebi	İfraz işlemi (TSM)

565 ADA 11 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Çekmeköy
Mahallesi	Taşdelen
Zemin No	124130414
Sokağı	-
Mevkii	Eskiagıl
Pafta No	-
Ada No	565
Parsel No	11
Yüzölçümü	29.555,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	67/6566
Tarih / Yevmiye No	05.10.2022/26136
Edinme Sebebi	İfraz işlemi (TSM)

566 ADA 8 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Çekmeköy
Mahallesi	Taşdelen
Zemin No	124130407
Sokağı	-
Mevkii	Eskiagıl
Pafta No	-
Ada No	566
Parsel No	8
Yüzölçümü	23.214,13 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	67/6567
Tarih / Yevmiye No	05.10.2022/26136
Edinme Sebebi	İfraz işlemi (TSM)

566 ADA 9 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Çekmeköy
Mahallesi	Taşdelen
Zemin No	124130408
Sokağı	-
Mevkii	Eskiagıl
Pafta No	-
Ada No	566
Parsel No	9
Yüzölçümü	29.341,70 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	67/6568
Tarih / Yevmiye No	05.10.2022/26136
Edinme Sebebi	İfraz işlemi (TSM)

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Taşınmazların tamamı üzerinde;

-Beyan Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. (T: 07/02/2019, Y: 2108)

-Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T: 04/10/2021, Y: 22573)

-Beyan Diğer (Konusu: REZERV YAPI ALANIDIR.) (T: 08/10/2021, Y: 23309)

566 Ada 9 Parsel Tapu Kaydı Üzerinde;

-Beyan: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 Krş. PEŞİN OLARAK 53,84M 2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (21/08/2023-19837)

565 Ada 10 Parsel Tapu Kaydı Üzerinde;

-Beyan: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 Krş. PEŞİN OLARAK 41,15 M 2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (21/08/2023-19838)

565 Ada 11 Parsel Tapu Kaydı Üzerinde;

-Beyan: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 Krş. PEŞİN OLARAK 40,44M 2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (21/08/2023-19832)

565 Ada 9 Parsel Tapu Kaydı Üzerinde;

-Beyan: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 Krş. PEŞİN OLARAK 41,15M 2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (21/08/2023-19838)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Rapora konu taşınmazlar; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, 'Gelişme Konut Alanı' lejantlı, **E: 0,25, Hmax: Z+2 Kat** yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

565 ada 8 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 9.349,20 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı B1, B2, B3, B4, B5, B6 olmak üzere 6 adet blok ruhsatı ve projesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir.

565 ada 9 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 25.565,76 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf üçgen forma yakın olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı C11, C12, C13, C14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D23, D24, D25, D26, D27, D28, E19, E20, E21, E22, E23, F3, F4, F5, F6, F7, F8, Sosyal Tesis olmak üzere 30 adet blok ruhsatı ve projesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir.

565 ada 10 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 20.968,05 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18 olmak üzere 24 adet blok ruhsatı ve projesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir.

565 ada 11 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 29.555,37 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, D1, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, F1, F2, Güvenlik Kulübesi olmak üzere 30 adet blok ruhsatı ve projesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir.

566 ada 8 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 23.214,13 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, Sosyal Tesis olmak üzere 26 adet blok ruhsatı ve projesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir.

566 ada 9 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 29.341,70 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı A1, A2, A3, A4, A5, B8, B9, C1, C2, C3, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18 olmak üzere 28 adet blok ruhsatı ve projesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir.

****Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin blok, kat, kullanım özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.**

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde Çekmeköy 1. Etap Çınarköy Evleri ismi ile proje kapsamında inşai faaliyetler devam etmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Güncel tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına 05.10.2022 tarih ve 26136 sayılı İfraz (TSM) işlemi bulunmaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Rapora konu parseller üzerinde anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme bulunmakta olup, Yüklenici firma olan Mesa Mesken Sanayii A.Ş. Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazdı mali teklifinde de belirtmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 1.150.000.000 TL + KDV (BirmilyaryüzellimilyonTürkLirası) götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Yapılan işlerin bedellerinin ödenmesinde, Yüklenicinin teklif ettiği toplam bedel esas alınacaktır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerleme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları bulunmaktadır.

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BLOK	KONUT	OFIS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	OFIS VE İŞYERİ	TOPLAM	KATADE Dİ	YAPISI
1	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1117	565	8	B1	834,49	0,00	78,00	912,49	1	0	1	3	V/A
2	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1116	565	8	B2	834,49	0,00	78,00	912,49	1	0	1	3	V/A
3	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1118	565	8	B3	834,49	0,00	78,00	912,49	1	0	1	3	V/A
4	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1119	565	8	B4	834,49	0,00	78,00	912,49	1	0	1	3	V/A
5	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1120	565	8	B5	834,49	0,00	78,00	912,49	1	0	1	3	V/A
6	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1121	565	8	B6	834,49	0,00	78,00	912,49	1	0	1	3	V/A
7	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1122	565	9	C11	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
8	Tadilat	28.10.2022	2022/1367	565	9	C11	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
9	Tadilat	28.10.2022	2022/1368	565	9	C12	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
10	Tadilat	28.10.2022	2022/1369	565	9	C13	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
11	Tadilat	28.10.2022	2022/1370	565	9	C14	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
12	Tadilat	28.10.2022	2022/1371	565	9	D15	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
13	Tadilat	28.10.2022	2022/1372	565	9	D16	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
14	Tadilat	28.10.2022	2022/1373	565	9	D17	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
15	Tadilat	28.10.2022	2022/1374	565	9	D18	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
16	Tadilat	28.10.2022	2022/1375	565	9	D19	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
17	Tadilat	28.10.2022	2022/1376	565	9	D20	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
18	Tadilat	28.10.2022	2022/1377	565	9	D21	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	ORTA K ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM	KAT ADE Dİ	YAP I SINI FI
19	Tadilat	28.10.2022	2022/1378	565	9	D22	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
20	Tadilat	28.10.2022	2022/1379	565	9	D23	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
21	Tadilat	28.10.2022	2022/1380	565	9	D24	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
22	Tadilat	28.10.2022	2022/1381	565	9	D25	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
23	Tadilat	28.10.2022	2022/1382	565	9	D26	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
24	Tadilat	28.10.2022	2022/1383	565	9	D27	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
25	Tadilat	28.10.2022	2022/1384	565	9	D28	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
26	Tadilat	28.10.2022	2022/1385	565	9	E19	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
27	Tadilat	28.10.2022	2022/1386	565	9	E20	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
28	Tadilat	28.10.2022	2022/1387	565	9	E21	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
29	Tadilat	28.10.2022	2022/1388	565	9	E22	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
30	Tadilat	28.10.2022	2022/1389	565	9	E23	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
31	Tadilat	28.10.2022	2022/1390	565	9	F3	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
32	Tadilat	28.10.2022	2022/1391	565	9	F4	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
33	Tadilat	28.10.2022	2022/1392	565	9	F5	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
34	Tadilat	28.10.2022	2022/1393	565	9	F6	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
35	Tadilat	28.10.2022	2022/1394	565	9	F7	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
36	Tadilat	28.10.2022	2022/1395	565	9	F8	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
37	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1151	565	9	SOSYAL TESİS	0,00	0,00	1.488,03	1.488,03	0	0	1	2	III/A
38	Tadilat	28.10.2022	2022/1396	565	9	SOSYAL TESİS	0,00	0,00	1.488,03	1.488,03	0	0	1	2	III/A
39	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1159	565	10	D10	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
40	Tadilat	28.10.2022	2022/1404	565	10	D10	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
41	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1160	565	10	D11	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
42	Tadilat	28.10.2022	2022/1405	565	10	D11	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
43	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1161	565	10	D12	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
44	Tadilat	28.10.2022	2022/1406	565	10	D12	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
45	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1162	565	10	D13	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
46	Tadilat	28.10.2022	2022/1407	565	10	D13	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
47	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1163	565	10	D14	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
48	Tadilat	28.10.2022	2022/1408	565	10	D14	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
49	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1152	565	10	D3	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
50	Tadilat	28.10.2022	2022/1397	565	10	D3	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
51	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1153	565	10	D4	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
52	Tadilat	28.10.2022	2022/1398	565	10	D4	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
53	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1154	565	10	D5	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
54	Tadilat	28.10.2022	2022/1399	565	10	D5	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
55	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1155	565	10	D6	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
56	Tadilat	28.10.2022	2022/1400	565	10	D6	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
57	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1156	565	10	D7	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
58	Tadilat	28.10.2022	2022/1401	565	10	D7	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
59	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1157	565	10	D8	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
60	Tadilat	28.10.2022	2022/1402	565	10	D8	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
61	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1158	565	10	D9	406,60	0,00	0,00	406,60	1	0	1	3	IV/B
62	Tadilat	28.10.2022	2022/1403	565	10	D9	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
63	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1167	565	10	E10	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	ORTA K ALAN (DİĞE R)	TOPLA M	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLA M	KAT ADE Dİ	YAP I SINI Fİ
64	Tadilat	28.10.2022	2022/1412	565	10	E10	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
65	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1168	565	10	E11	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
66	Tadilat	28.10.2022	2022/1413	565	10	E11	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
67	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1169	565	10	E12	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
68	Tadilat	28.10.2022	2022/1414	565	10	E12	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
69	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1170	565	10	E13	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
70	Tadilat	28.10.2022	2022/1415	565	10	E13	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
71	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1171	565	10	E14	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
72	Tadilat	28.10.2022	2022/1416	565	10	E14	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
73	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1172	565	10	E15	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
74	Tadilat	28.10.2022	2022/1417	565	10	E15	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
75	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1173	565	10	E16	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
76	Tadilat	28.10.2022	2022/1418	565	10	E16	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
77	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1174	565	10	E17	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
78	Tadilat	28.10.2022	2022/1419	565	10	E17	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
79	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1175	565	10	E18	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
80	Tadilat	28.10.2022	2022/1420	565	10	E18	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
81	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1164	565	10	E7	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
82	Tadilat	28.10.2022	2022/1409	565	10	E7	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
83	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1165	565	10	E8	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
84	Tadilat	28.10.2022	2022/1410	565	10	E8	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
85	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1166	565	10	E9	406,93	0,00	0,00	406,93	1	0	1	3	IV/B
86	Tadilat	28.10.2022	2022/1411	565	10	E9	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
87	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1176	565	11	A1	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
88	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1177	565	11	A2	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
89	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1178	565	11	A3	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
90	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1179	565	11	A4	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
91	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1180	565	11	A5	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
92	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1181	565	11	A6	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
93	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1182	565	11	A7	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
94	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1183	565	11	A8	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
95	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1184	565	11	A9	577,90	0,00	78,00	655,90	1	0	1	3	V/A
96	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1185	565	11	C1	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
97	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1194	565	11	C10	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
98	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1186	565	11	C2	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
99	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1187	565	11	C3	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
100	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1188	565	11	C4	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
101	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1189	565	11	C5	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
102	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1190	565	11	C6	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
103	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1191	565	11	C7	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
104	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1192	565	11	C8	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
105	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1193	565	11	C9	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
106	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1195	565	11	D1	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
107	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1196	565	11	D2	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
108	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1197	565	11	E1	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	ORTA K ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM	KAT ADE Dİ	YAP I SINI FI
109	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1198	565	11	E2	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
110	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1199	565	11	E3	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
111	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1200	565	11	E4	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
112	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1201	565	11	E5	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
113	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1202	565	11	E6	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
114	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1203	565	11	F1	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
115	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1204	565	11	F2	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
116	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1205	565	11	GÜVENLİK KULÜBESİ	0,00	0,00	11,27	11,27	0	0	0	1	II/A
117	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1206	566	8	B1	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
118	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1207	566	8	B2	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
119	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1208	566	8	B3	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
120	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1209	566	8	B4	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
121	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1210	566	8	B5	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
122	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1211	566	8	B6	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
123	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1212	566	8	B7	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
124	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1213	566	8	D1	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
125	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1214	566	8	D2	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
126	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1215	566	8	D3	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
127	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1216	566	8	D4	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
128	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1217	566	8	D5	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
129	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1218	566	8	D6	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
130	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1219	566	8	D7	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
131	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1220	566	8	D8	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
132	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1221	566	8	D9	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
133	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1222	566	8	E1	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
134	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1223	566	8	E2	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
135	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1224	566	8	E3	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
136	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1225	566	8	E4	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
137	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1226	566	8	E5	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
138	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1227	566	8	E6	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
139	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1228	566	8	E7	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
140	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1229	566	8	E8	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
141	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1230	566	8	E9	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
142	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1231	566	8	SOSYAL TESİS	0,00	0,00	1.659,76	1.659,76	1	0	1	1	III/A
143	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1232	566	9	A1	620,55	0,00	78,00	698,55	1	0	1	3	V/A
144	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1233	566	9	A2	620,55	0,00	78,00	698,55	1	0	1	3	V/A
145	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1234	566	9	A3	620,55	0,00	78,00	698,55	1	0	1	3	V/A
146	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1235	566	9	A4	620,55	0,00	78,00	698,55	1	0	1	3	V/A
147	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1236	566	9	A5	620,55	0,00	78,00	698,55	1	0	1	3	V/A
148	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1237	566	9	B8	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
149	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1238	566	9	B9	528,52	0,00	40,00	568,52	1	0	1	3	IV/B
150	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1239	566	9	C1	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
151	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1240	566	9	C2	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
152	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1241	566	9	C3	503,79	0,00	40,00	543,79	1	0	1	3	IV/B
153	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/1242	566	9	D10	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM	KATADE Dİ	YAPISI NİFİ
154	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 43	566	9	D11	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
155	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 44	566	9	D12	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
156	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 45	566	9	D13	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
157	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 46	566	9	D14	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
158	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 47	566	9	D15	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
159	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 48	566	9	D16	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
160	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 49	566	9	D17	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
161	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 50	566	9	D18	406,60	0,00	40,00	446,60	1	0	1	3	IV/B
162	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 51	566	9	E10	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
163	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 52	566	9	E11	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
164	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 53	566	9	E12	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
165	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 54	566	9	E13	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
166	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 55	566	9	E14	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
167	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 56	566	9	E15	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
168	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 57	566	9	E16	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
169	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 58	566	9	E17	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B
170	İsim değişikliği	7.10.2022	2022/12 59	566	9	E18	406,93	0,00	40,00	446,93	1	0	1	3	IV/B

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

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibarı ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu projenin yapı denetim işleri MESA GLOBAL YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ ve REBAR YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Çekmeköy 1. Etap Çınarköy Evleri Projesi inşa edilmektedir.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan proje inşaat halinde olduğu için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: 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, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: 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.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (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.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu ana taşınmazların piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	SAHİBİNDEN 0 (532) 280 58 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1.148 m ² yüzölçümlü konut imarlı Hmax: 18,50 m yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık paylı 215.000.000 ₺'den satılıktır.	215.000.000	1.148,00	187.282,23
2	COLDWELL BANKER MARS 0 (549) 684 84 84	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 391 m ² yüzölçümlü konut+ticaret imarlı, Taks: 0,50, Kaks: 1,50, Hmax: Z+5 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık paylı 31.000.000 ₺'den satılıktır.	31.000.000	391,00	79.283,89
3	COLDWELL BANKER MARS 0 (549) 684 84 84	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 391 m ² yüzölçümlü konut imarlı, Kaks: 0,90 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 12.390.000 ₺'den satılıktır.	12.390.000	391,00	31.687,98
4	SAHİBİNDEN	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 875 m ² yüzölçümlü konut+ticaret imarlı Taks: 0,40, Kaks: 1,00, Hmax: Z+3 Kat arsa pazarlık paylı 69.500.000 ₺'den satılıktır.	69.500.000	875,00	79.428,57

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	SAHİBİNDEN	COLDWELL BANKER MARS	COLDWELL BANKER MARS	SAHİBİNDEN
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 280 58 00	0 (549) 684 84 84	0 (549) 684 84 84	-
Satış Fiyatı (TL)	215.000.000,00	31.000.000,00	12.390.000,00	69.500.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	172.000.000,00	24.800.000,00	9.912.000,00	55.600.000,00
Yüzölçümü (m ²)	1.148,00	391,00	391,00	875,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	TİCARET+KONUT	KONUT
	TAKS	-	0,50	-
	KAKS	-	1,50	0,40
	Hmax	18,5	Z+5KAT	1,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	149.825,78	63.427,11	25.350,38	63.542,86
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi	-35%	-15%	15%	-25%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-15%	-20%	-20%	-15%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	İyi	Kötü	Benzer	Normal
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	-10%	10%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi
İmar Şerefiyesi	-30%	-50%	-50%	-40%
Toplam Şerefiye	-90%	-75%	-55%	-80%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	14.982,58	15.856,78	11.407,67	12.708,57
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	13.738,90			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	KAYAŞEHİR MEYDAN GAYRİMENKUL 0 (532) 326 70 05	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 295,00 m ² brüt alanlı 4+2 konut pazarlıklı olarak 42.800.000 ₺'den satılıktır.	42.800.000,00	295,00	145.084,75
2	Coldwell Banker Fenomen 0 (537) 065 85 86	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 349,00 m ² brüt alanlı 5+2 konut pazarlıklı olarak 57.000.000 ₺'den satılıktır.	57.000.000,00	349,00	163.323,78
3	REMAX ARGE 0 (532) 552 82 20	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 295,00 m ² brüt alanlı 5+1 konut pazarlıklı olarak 39.500.000 ₺'den satılıktır.	39.500.000,00	295,00	133.898,31
4	Coldwell Banker Fenomen 0 (537) 065 85 86	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 250,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 42.500.000 ₺'den satılıktır.	42.500.000,00	250,00	170.000,00
5	PREMAR WİN GAYRİMENKUL 0 (532) 384 96 20	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 320,00 m ² brüt alanlı 6+2 konut pazarlıklı olarak 26.900.000 ₺'den satılıktır.	26.900.000,00	320,00	84.062,50
6	Realty World ABC 0 (532) 566 78 23	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 320,00 m ² brüt alanlı 6+2 konut pazarlıklı olarak 26.750.000 ₺'den satılıktır.	26.750.000,00	320,00	83.593,75
7	REMAX Abc 0 (537) 065 85 86	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 500,00 m ² brüt alanlı 5+2 konut pazarlıklı olarak 53.000.000 ₺'den satılıktır.	53.000.000,00	500,00	106.000,00
8	KW KENT 0 (533) 615 30 74	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 350,00 m ² brüt alanlı 5+2 konut pazarlıklı olarak 34.950.000 ₺'den satılıktır.	34.950.000,00	350,00	99.857,14

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
9	KELLER WILLIAMS FORES 0 (546) 411 80 03	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 400,00 m2 brüt alanlı 6+2 konut pazarlıklı olarak 30.500.000 ₺'den satılıktır.	30.500.000,00	400,00	76.250,00

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	EMLAK KONUT ÇINARKÖY	EMLAK KONUT ÇINARKÖY	EMLAK KONUT ÇINARKÖY	EMLAK KONUT ÇINARKÖY	DAP ŞELELE VİLLALARI	DAP ŞELELE VİLLALARI	Ağaoğlu My Country	Ağaoğlu My Country	Well - Q Villaları
Tip	4+2	5+2	5+1	3+1	6+2	6+2	5+2	5+2	6+2
İlan Veren Kurum/Kişi	KAYASEHİR MEYDAN GAYRİMEN KUL	Coldwell Banker Fenomen	REMAX ARGE	Coldwell Banker Fenomen	PREMAR WIN GAYRİMEN KUL	Realty World ABC	REMAX Abc	KW KENT	KELLER WILLIAMS FORES
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 326 70 05	0 (537) 065 85 86	0 (532) 552 82 20	0 (537) 065 85 86	0 (532) 384 96 20	0 (532) 566 78 23	0 (537) 065 85 86	0 (533) 615 30 74	0 (546) 411 80 03
Satış Fiyatı (TL)	42.800.000,00	57.000.000,00	39.500.000,00	42.500.000,00	26.900.000,00	26.750.000,00	53.000.000,00	34.950.000,00	30.500.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	34.240.000,00	45.600.000,00	31.600.000,00	34.000.000,00	21.520.000,00	21.400.000,00	42.400.000,00	27.960.000,00	24.400.000,00
Brüt Alan (m²)	295,00	349,00	295,00	250,00	320,00	320,00	500,00	350,00	400,00
Birim Fiyat (TL/m²)	116.067,80	130.659,03	107.118,64	136.000,00	67.250,00	66.875,00	84.800,00	79.885,71	61.000,00
Konum Karşılaştırması	Benzer	İyi	Benzer	İyi	Kötü	Kötü	Benzer	Benzer	Kötü
Konum Şerefiyesi	0,00%	-15,00%	0,00%	-10,00%	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%	30,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Benzer	Benzer	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	0	0	16-20	16-20	11-15	16-20	16-20
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	25,00%	30,00%	30,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	-15,00%	0,00%	-10,00%	50,00%	50,00%	25,00%	30,00%	60,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	116.067,80	111.060,17	107.118,64	122.400,00	100.875,00	100.312,50	106.000,00	103.851,43	97.600,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	107.253,95								

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin birim değeri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut alanı lejanlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 10.000-16.000 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.862.921.835,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre taşınmazlar için genel inşaat seviyesinin %52,30 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu **565 ada 8 parselin** yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **5.474,94 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıf **5A**'dır. **5A** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **13.800 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin **25.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Rapora konu **565 ada 9 parselin** yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **14.831,82 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı **4B**'dir. **4B** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **12.050 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin mesken alanlarında **25.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Rapora konu **565 ada 10 parselin** yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **10.722,36 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı **4B**'dir. **4B** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **12.050 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin mesken alanlarında **25.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Rapora konu **565 ada 11 parselin** yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **15.820,91 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre Güvenlik Kulübesi yapı sınıfı **1A**, A1, A2, A3, A4, A5, A6 Bloklarda **5A**, diğer bloklarda **4B**'dir. Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **1A** yapı maliyet bedeli **1.050 TL/m²**, **5A** yapı maliyet bedeli **13.800 TL/m²**, **4B** yapı maliyet bedeli **12.050 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin güvenlik kulübesinde **8.000 TL/m²**, mesken alanlarında **25.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Rapora konu **566 ada 8 parselin** yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **13.681,17 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre sosyal tesis alanı yapı sınıfı **3A**, diğer bloklarda **4B**'dir. Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **3A** yapı maliyet bedeli **7.500 TL/m²**, **4B** yapı maliyet bedeli **12.050 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin **25.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Rapora konu **566 ada 9 parselin** yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **14.302,93 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre A1, A2, A3, A4, A5 Bloklarda yapı sınıfı **5A**, diğer bloklarda **4B**'dir. Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **5A** yapı maliyet bedeli **13.800 TL/m²**, **4B** yapı maliyet bedeli **12.050 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin mesken alanlarında **25.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%52,30) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 1.862.921.835,00 TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 978.356.048,18 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri **2.841.277.883,18 TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme götürü usulü yapılmıştır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan parseller üzerinde inşa edilecek konutların ilk yıl %10, ikinci yıl %50, üçüncü yıl %40 olarak satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 105.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. İlk yıl %0, ikinci yıl %45, üçüncü yıl ise %30 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **4.404.580.614,85 TL** olarak öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

$E(R_f)$: Özkaynak maliyeti

R_f : Piyasa risksiz faiz oranı

$E(R_M)$: Yatırımın beklenen getirisi

β : Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **4.404.580.614,85 TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **2.202.290.307,43 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %85'ine tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **1.871.946.761,31 TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %10 - %20 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

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

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 1.862.921.835,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 2.841.277.883,18 TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 4.404.580.614,85 TL, olarak tespit edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.4. 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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. 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 parsellerin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

8.6. 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 raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde proje inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi ‘‘Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları

tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Kirazlıdere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA vasıflı taşınmazların mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.841.277.883,18	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	3.409.533.459,82	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.404.580.614,85	

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 21.12.2023: 1 USD = 29.0694 TL'dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-2 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-8 SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-9 PROJE FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-10 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-12 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ