



DÜŞLER VADİSİ PROJESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(EMLKKNT-2024-023)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	19
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	55
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	57
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	69
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	70
BÖLÜM 9. SONUÇ.....	72
EKLER.....	73

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:258 İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10





YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	13.03.2023 / EMLKKNT-2023-023
Sözleşme Tarihi	11.03.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan 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	12.03.2024
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi, 0 ada 3201 parsel, 0 ada 3202 parsel Düşler Vadisi Projesi
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 0 ada 3201 parsel, 0 ada 3202 parsel
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İmar Durumu	Değerleme konusu 0 ada 3201 parsel; 'Özel Orman Alanı' lejantlıdır. Değerleme konusu 0 ada 3202 parsel; 'Konut Alanı' lejantlı, Emsal:0,20 yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	9.112.790.316,27-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	10.935.348.379,53-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri	18.473.382.272,58-TL
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	4.056.680.098,00-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Bugünkü Değeri	4.618.345.568,15-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray SK Arasında Yapılan Protokole Göre Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	811.336.019,60-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray SK Arasında Yapılan Protokole Göre Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Bugünkü Değeri	923.669.113,63-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 değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerün müşterinin amaçlarını gözetken 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 olduğumu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğumu;
- 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 ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor 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 edecekleri, 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 değerün müşterinin amaçlarını gözetken 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor 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 kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı süreç, 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 dayandığı 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.





BÖLÜM 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 11.03.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 13.03.2024 tarihli, 023 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 12.03.2024 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva (Tapuda Çayağzı (Riva)) Mahallesi, 0 ada 3201 parsel, 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmazların 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 resmi 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 11.03.2024 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 22.12.2023 tarih ve EMLKKNT-114 numaralı değerlendirme raporu düzenlenmiştir.



**BÖLÜM 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 tasansı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasansı 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, Beykoz ilçesi, Riva (Tapuda Çayağzı (Riva)) Mahallesi, 0 ada 3201 parsel, 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmazların 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 resmi 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, Beykoz ilçesi, Riva 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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



BÖLÜM 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 2023 yıl sonunda TÜFE %64,77 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında %7,40 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2013-2023 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2023 yılında görülmüştür.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:258 İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D. 004 102 78 10



TÜİK'ten alınan verilere göre 2023 yıl sonunda Yİ-ÜFE %44,22 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında %6,97 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2013-2023 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

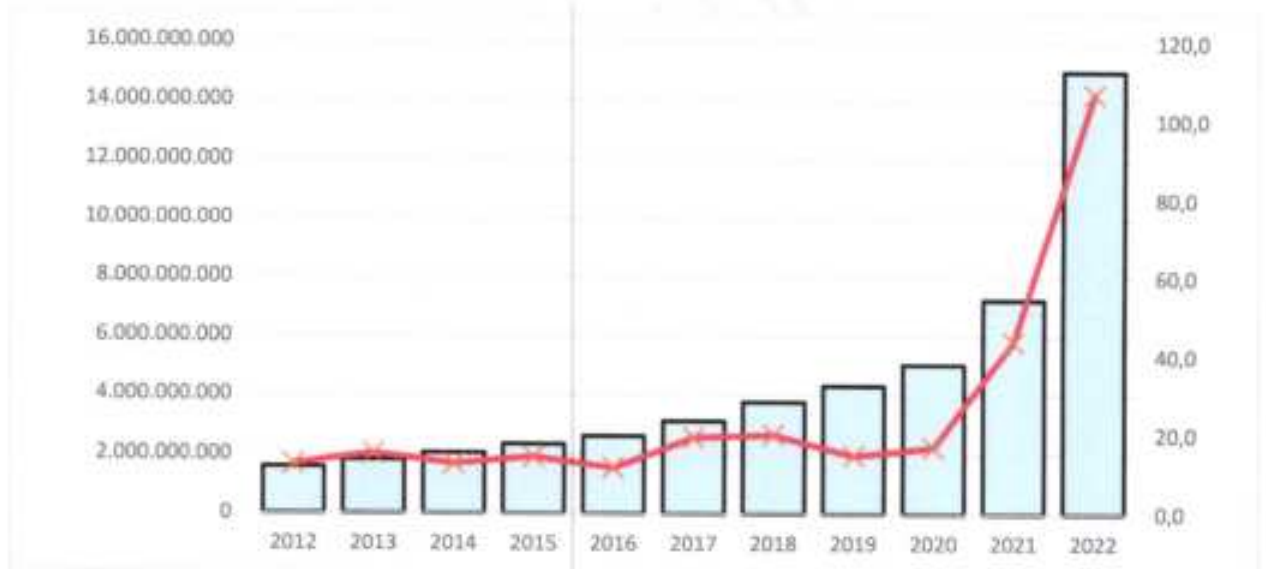
TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 084 102 78 10

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%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

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.



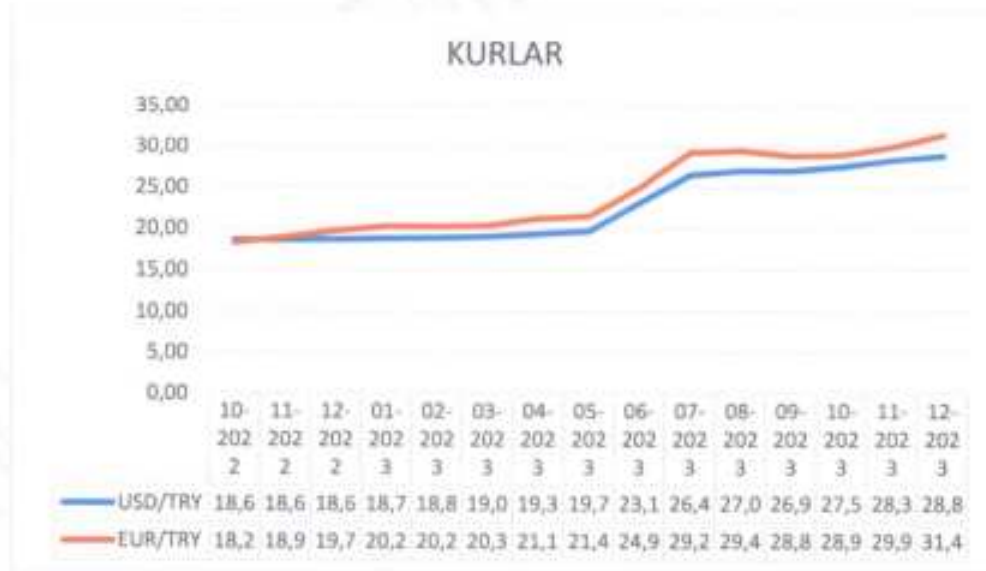
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
0216 939 1434



3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

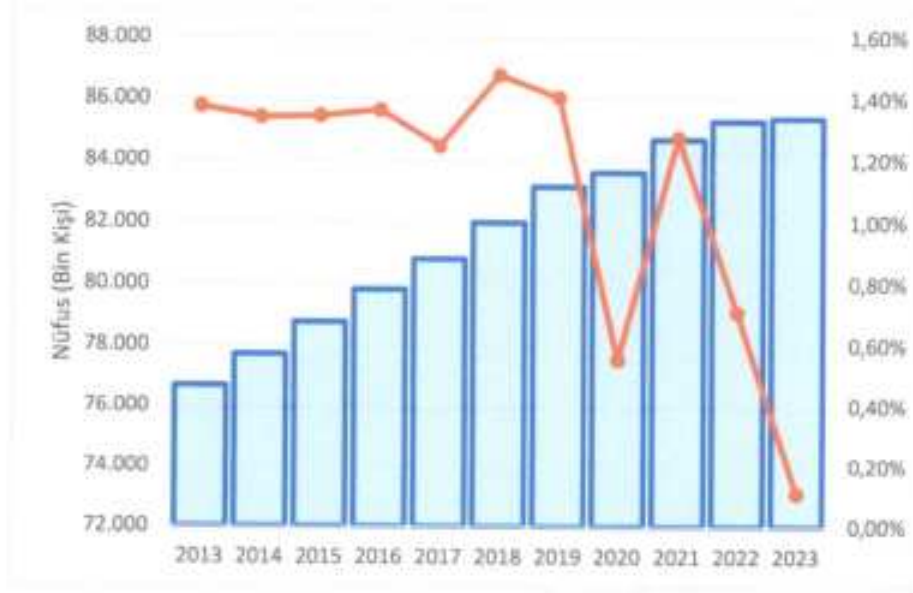
Aralık 2022 tarihinde dolar 18,67 TL, Euro ise 19,74 TL iken Aralık 2023 tarihinde dolar 28,88, euro ise 31,44 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.



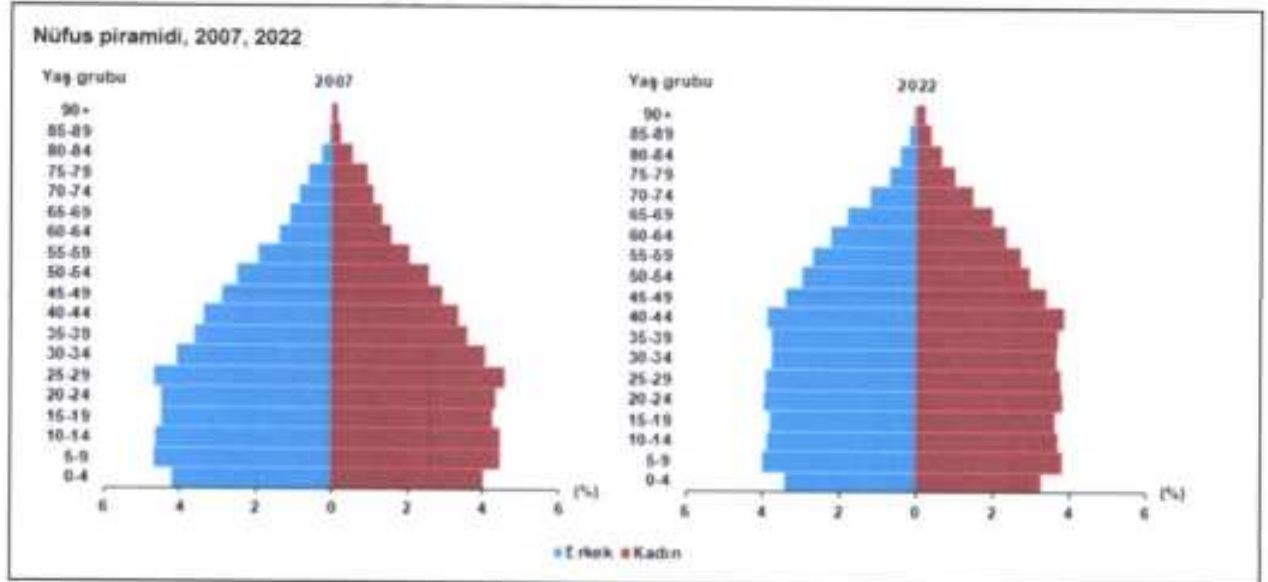
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2023 yıl sonunda 85.372.377'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2023 yılları

arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2023 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2023 yılında %0,11 artış görülmüştür.



Türkiye'nin 2007 ve 2023 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 2023 yılında 5-9 yaş aralığındadır.

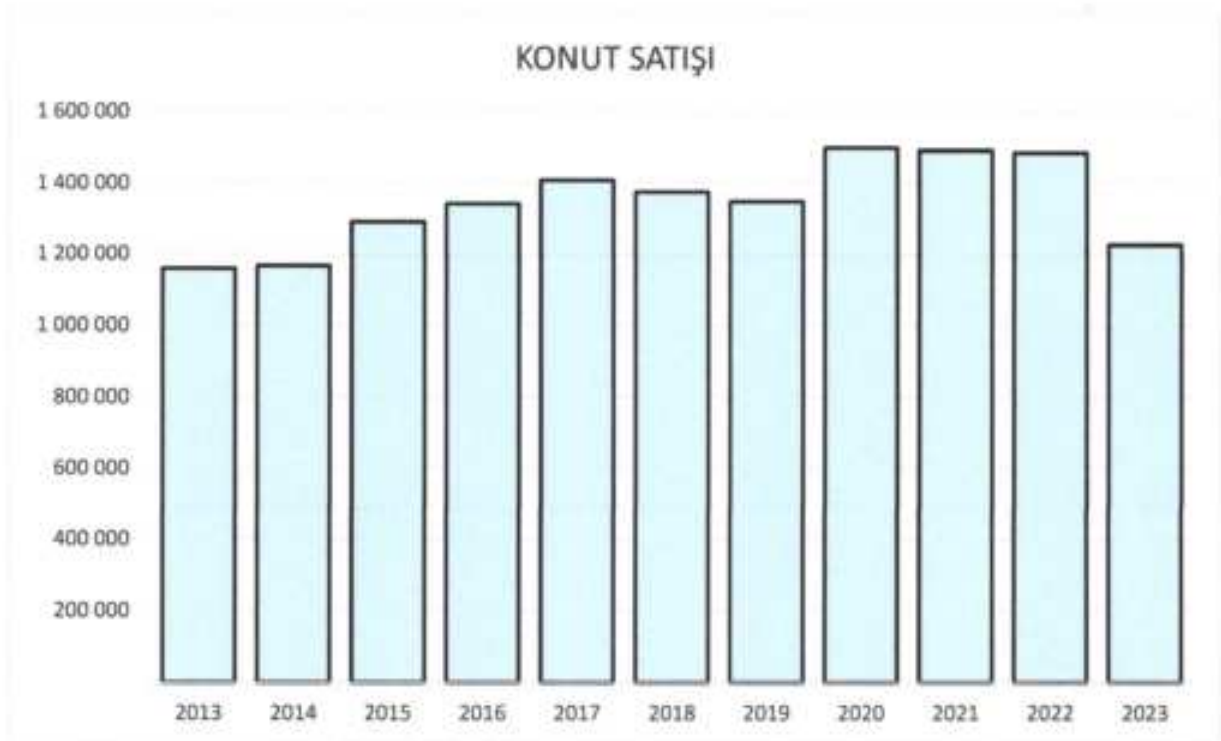


ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
Kat: 25B İç Kapı No: 127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D. 004 102 78 10

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 2023 yılında 1.336.926 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %14,9 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.

SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE

□ İpotekli Satış □ Diğer Satış

2023	14,9	85,1
2022	18,9	81,1
2021	19,7	80,3
2020	38,2	61,8
2019	24,7	75,3
2018	20,1	79,9
2017	33,6	66,4
2016	33,5	66,5
2015	33,7	66,3
2014	33,4	66,6
2013	39,8	60,2

Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %30,8'i ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

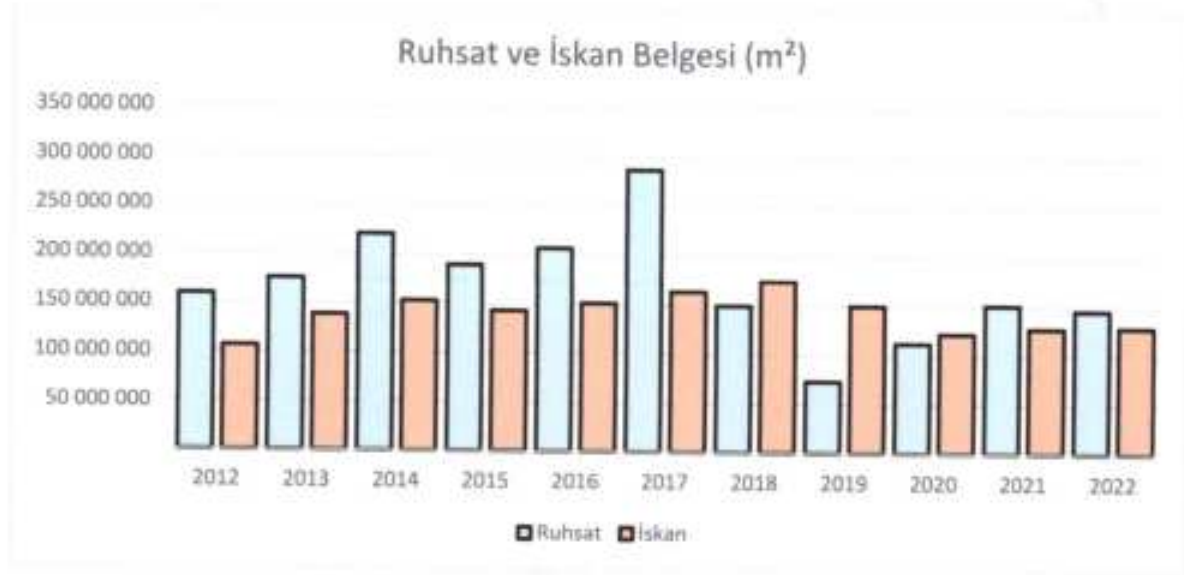
SATIŞ DURUMUNA GÖRE

□ İlk El Satış □ İkinci El Satış

2023	30,8	69,2
2022	31,0	69,0
2021	30,9	69,1
2020	31,3	68,7
2019	37,9	62,1
2018	47,4	52,6
2017	46,8	53,2
2016	47,1	52,9
2015	46,4	53,6
2014	46,5	53,5
2013	45,7	54,3

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 kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 4.çeyreğinde %41,93'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2015 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2023 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %76 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 2022 yılının konut fiyat endeksine göre azalış göstermiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve kültürel açıdan zengin şehri olup, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bir metropol şehridir. İstanbul'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebelidir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.



İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar, şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz yollarının kesişim noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Grand Bazaar, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar. İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 804 102 78 10

Üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır. Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihi mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır. Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür. İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir. İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar. Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır. Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yapıların yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihi kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir. Kent içindeki yapılaşma, gecekondu bölgelerinden planlı konut alanlarına kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski

yapıları modern konutlara dönüştürme çabasını yansıtarak, şehirdeki yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zoru bir görevdir. Şehrin hem geçmişini yansılayan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihi mirasını gelecek nesillere aktarırken, aynı zamanda çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir. Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır. Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkökul ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır. İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar. Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar; kışın ılımanlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır. Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri, şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım seçeneği yelpazesi sunar.

İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir. Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş gruplarından ve meslek gruplarından gelen geniş bir nüfusu içermektedir. İstanbul'un demografik çeşitliliği, şehirdeki yaşam tarzını, kültürel etkileşimi ve toplumsal dinamikleri etkiler, aynı zamanda ekonomik kalkınmaya ve kültürel zenginliğe de katkı sağlar. Gelişen ekonomik olanaklar, kültürel etkileşim ve eğitim imkânları, İstanbul'u çeşitli alanlardan insanları çekmektedir. Şehir, genç nüfusun ve profesyonellerin yanı sıra emeklilerin ve sanatçıların da tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Ancak, bu hızlı nüfus artışı ve çeşitliliği beraberinde getirirken, altyapı, ulaşım ve konut gibi kentsel sorunların yönetimi konusunda da yeni zorluklar doğurmaktadır. İstanbul'un demografik yapısındaki bu dinamizm, şehrin gelecekteki sosyal ve ekonomik gelişimini etkileyen önemli bir faktördür.

3.1.1 Beykoz İlçesi

Beykoz, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçedir. Coğrafi özellikleri bakımından, Marmara Denizi kıyısında yer alır ve Karadeniz'e yakın bir konumda bulunmaktadır.



İklimi genellikle Akdeniz iklimi etkisi altındadır, ancak kuzeyden gelen Karadeniz ikliminin etkilerini de hissedebilir. Bu nedenle, kışları ılıman, yazları sıcak ve nemli bir iklim görülmektedir.

Ekonomik durumu, Beykoz'un tarihi ve doğal güzellikleri nedeniyle turizm açısından önemli bir potansiyele sahip olduğunu göstermektedir. İlçe aynı zamanda geleneksel el sanatları ve zanaatlarıyla da ünlüdür.

Beykoz'un sosyo-kültürel yapısı, tarihi zenginlikleri ve kültürel etkinlikleri ile şekillenmiştir. İlçede çeşitli festivaller, sanat etkinlikleri ve spor organizasyonları düzenlenmektedir.

Yapılaşma durumu açısından, Beykoz'un genellikle yeşil alanları koruma amacıyla sıkça kullanılan bir planlama anlayışı vardır. Bu, ilçenin doğal güzelliklerini koruma çabalarına katkı sağlamaktadır. Beykoz'un emlak piyasası genellikle değerli konutlardan oluşmaktadır ve ilçe genelindeki gayrimenkul fiyatları genellikle yüksektir.

Eğitim seviyesi yüksek olan Beykoz'da, ilçede birçok önemli okul bulunmaktadır. Bu okullar arasında öne çıkanlar, eğitim kalitesi ve başarılarıyla bilinen kurumlardır. Nüfus sayısı ve demografik yapısı, İstanbul'un diğer ilçeleri gibi sürekli değişen bir dinamizme sahiptir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Akademi Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:258 İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 70 10



Ulaşım imkanları ve önemli akslar, Beykoz'u diğer İstanbul ilçelerine bağlayan ana yollar ve köprülerle sağlanmaktadır. İlçede toplu taşıma araçları, otobüs hatları ve deniz ulaşımı gibi seçenekler mevcuttur. Bu, Beykoz'un İstanbul'un diğer bölgeleriyle entegre bir ulaşım ağına sahip olduğu anlamına gelir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Riva Muhtarlığından hareketle Manolya Sokak üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 2,5 km ilerlenir ve sağa Atatürk Caddesine dönülür. Atatürk Caddesi üzerinde 450 m ilerlenir ve sola dönülür. Yaklaşık 600 m ilerledikten sonra sağa ve sonra ilk sola dönülerek taşınmazlara ulaşılır.



Taşınmazların bulunduğu bölge konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge İstanbul Kentinin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup, taşınmazların yakınlarında site içerisinde villa tipi yapılaşmalar mevcuttur. Taşınmazlar, İstanbul il merkezine yaklaşık 35 km., Riva Koyuna kuş uçuşu 2,5 km mesafede konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.Dİ: 004 102 78 10



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

0 ADA 3201 PARSEL	
İli	İstanbul
İlçesi	Beykoz
Mahallesi	Çayağzı(Rıva)
Ada No	0
Parsel No	3201
Yüzölçümü	206.497,84 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	36/3603
Tarih / Yevmiye No	07.02.2017- 1355
Edinme Sebebi	Satış

0 ADA 3202 PARSEL	
İli	İstanbul
İlçesi	Beykoz
Mahallesi	Çayağzı(Rıva)
Ada No	0
Parsel No	3202
Yüzölçümü	869.362,58 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	-
Tarih / Yevmiye No	05.12.2021- 17557
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tarafınızca temin edilen ve kurumumuza iletilen güncel tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar şu şekildedir;

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehdar	Tarih	Yevmiye
0	3201	Beyan	1671,1822,1887,1967,1977,2039 Parseller Bu ve Talep Nomesinde Yazılı Diğer Parsellerin Müsterek Methalidir. 26/03/1974 Y: 388 Ortak yerlerin belirtilmesi bulunmaktadır.	-	26/03/1974	388
0	3201	Beyan	Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü'nün 29/09/2021 tarih 2244103 sayılı Resmi Yazı sayılı yazıları ile özel orman olduğu bildirilmiştir. 500 hektardan küçük parçalara ayrılarak tasarrufa konu edilemez. 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 52. Maddesi Gereği Özel Orman Belirtmesi bulunmaktadır.	-	29/09/2021	13080
0	3202	Beyan	Yönetim Planı: 03/11/2021 beyanı bulunmaktadır.	-	15/12/2021	17557
0	3202	Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16458-16459-16460-16461-16462-16463-16470 TM ve Kablo geçiş yeri olarak 99 yıllığı 1 Krş. bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.)	-	01/03/2021	3249





Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehdar	Tarih	Yevmiye
0	3202	Şerh	0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1.Krş. Bedelle 16443 TM-16444 TM-16445 TM-16446 TM-16447 TM-16448 TM-16458 TM-16459 TM-16460 TM-16461 TM-16462 TM-16463 TM-16470 TM-Rezerv TR. NOLU 16435.31 M2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri	-	22/10/2021	14525

- Takyıdatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde yer almaktadır.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakkarı

Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 04.06.2004 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında;

Rapora konu 0 ada 3201 parsel numaralı taşınmaz; 'Özel Orman Alanı' lejantlıdır.

Rapora konu 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, 'Konut Alanı' lejantlı, E:0,20 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Özel Orman Alanı:

* 6831 sayılı yasanın 3373 sayılı yasa ile değişik 52. maddesinde belirtilen alandır.

* (R) ile tanımlanan Özel Orman alanları; rekreasyon amaçlı gezinti, yürüyüş ve dinlenme alanı olup hiçbir inşai faaliyet yapılamaz. Bu alanların inşaat hakkı diğer alanlarda kullanılamaz.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

0 ada 3201 parsel: Rapora konu ana taşınmaz 206.497,84 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel üzeri orman örtüsü ile kaplıdır.

0 ada 3202 parsel: Rapora konu ana taşınmaz 869.362,58 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde değerlendirme gününde proje inşası devam etmektedir. Proje 3 etaptan oluşmaktadır.

1. Etap; 1+1, 2+1, 3+1 daireler olmak üzere toplam 509 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
2. Etap; 2+1, 3+1, 4+1 daireler olmak üzere toplam 199 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
3. Etap; 2+1, 3+1, 4+1 daireler ve ticari üniteler olmak üzere 692 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde proje inşaatının devam ettiği ve Emlak Konut GYO A.Ş. den edinilen





bilgiye göre inşaat seviyesinin %52,27 olduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde Riva Düşler Vadisi 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 örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir.

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

Değerleme konusu 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 15.12.2021 tarih ve 17557 yevmiye numarası ile bağımsız bölümler için kat irtifakı tesisi işlemi bulunmaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Rapora konu 0 ada 3202 parsel üzerinde yer alan proje için, Yüklenici firma Yılmaz İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. ile Emlak Konut GYO arasında Arsa Satış Karşılığı Toplam Geliri 3.808.000.000 TL+KDV, Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %25 ve Asgari Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 952.000.000 TL+KDV'yi bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre yüklenici Payı Gelir Oranı %75 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri de 2.856.000.000 TL+KDV'dir. Sözleşme detayı rapor eklerinde bulunmaktadır.

Bununla birlikte değerlendirme konusu parseller üzerinde yer alan proje, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29.06.2016 tarihli protokol ve 27.12.2016 tarihli ek protokol imzalanmıştır. İlgili protokollere göre Şirket Payı Toplam Geliri %80'i Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne, %20'si Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olmak üzere paylaşım yapılacaktır.





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

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan Riva Düşler Vadisi projesi, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Beykoz Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde alınan ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
1	Yeni yapı	24.12.2019	19	0	3202	A3-01 OTOPARK	312,39	0
2	Yeni yapı	24.12.2019	20	0	3202	A3-02 OTOPARK	365,48	0
3	Yeni yapı	24.12.2019	21	0	3202	A3-03 OTOPARK	357,06	0
4	Yeni yapı	24.12.2019	22	0	3202	A3-04 OTOPARK	104,61	0
5	Yeni yapı	24.12.2019	23	0	3202	A3-05 OTOPARK	386,86	0
6	Yeni yapı	24.12.2019	24	0	3202	A3-06 OTOPARK	398,88	0
7	Yeni yapı	24.12.2019	25	0	3202	A3-07 OTOPARK	130,34	0
8	Yeni yapı	24.12.2019	26	0	3202	A6 KAPALI OTOPARK	2.185,00	0
9	Yeni yapı	24.12.2019	27	0	3202	A1-01 OTOPARK	236,60	0
10	Yeni yapı	24.12.2019	28	0	3202	A1-02 OTOPARK	339,05	0
11	Yeni yapı	24.12.2019	29	0	3202	A1-03 OTOPARK	317,07	0
12	Yeni yapı	24.12.2019	30	0	3202	A1-04 OTOPARK	373,90	0
13	Yeni yapı	24.12.2019	31	0	3202	A1-05 OTOPARK	324,41	0
14	Yeni yapı	24.12.2019	32	0	3202	A1-06 OTOPARK	343,38	0
15	Yeni yapı	24.12.2019	33	0	3202	A1-07 OTOPARK	337,64	0
16	Yeni yapı	24.12.2019	34	0	3202	A1-08 OTOPARK	355,62	0
17	Yeni yapı	24.12.2019	35	0	3202	A1-09 OTOPARK	318,59	0
18	Yeni yapı	24.12.2019	36	0	3202	A1-10 OTOPARK	326,21	0
19	Yeni yapı	24.12.2019	37	0	3202	A1-11 OTOPARK	316,40	0
20	Yeni yapı	24.12.2019	38	0	3202	A1-12 OTOPARK	246,20	0
21	Yeni yapı	24.12.2019	39	0	3202	A1-13 OTOPARK	339,94	0
22	Yeni yapı	24.12.2019	40	0	3202	A1-14 OTOPARK	348,83	0
23	Yeni yapı	24.12.2019	41	0	3202	A1-15 OTOPARK	210,45	0
24	Yeni yapı	24.12.2019	42	0	3202	A1-16 OTOPARK	226,64	0
25	Yeni yapı	24.12.2019	43	0	3202	A1-17 OTOPARK	335,26	0
26	Yeni yapı	24.12.2019	44	0	3202	A1-18 OTOPARK	367,65	0
27	Yeni yapı	24.12.2019	45	0	3202	A1-19 OTOPARK	305,05	0
28	Yeni yapı	24.12.2019	46	0	3202	A1-20 OTOPARK	192,74	0
29	Yeni yapı	24.12.2019	47	0	3202	A2-01 OTOPARK	237,83	0
30	Yeni yapı	24.12.2019	48	0	3202	A2-02 OTOPARK	337,74	0
31	Yeni yapı	24.12.2019	49	0	3202	A2-03 OTOPARK	356,17	0
32	Yeni yapı	24.12.2019	50	0	3202	A2-04 OTOPARK	354,02	0
33	Yeni yapı	24.12.2019	51	0	3202	A2-05 OTOPARK	368,81	0





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
34	Yeni yapı	24.12.2019	52	0	3202	A2-06 OTOPARK	353,94	0
35	Yeni yapı	24.12.2019	53	0	3202	A2-07 OTOPARK	357,10	0
36	Yeni yapı	24.12.2019	54	0	3202	A2-08 OTOPARK	326,61	0
37	Yeni yapı	24.12.2019	55	0	3202	A2-09 OTOPARK	265,58	0
38	Yeni yapı	24.12.2019	56	0	3202	A2-10 OTOPARK	285,69	0
39	Yeni yapı	24.12.2019	57	0	3202	A2-11 OTOPARK	361,48	0
40	Yeni yapı	24.12.2019	58	0	3202	A2-12 OTOPARK	327,21	0
41	Yeni yapı	24.12.2019	59	0	3202	A2-13 OTOPARK	371,67	0
42	Yeni yapı	24.12.2019	60	0	3202	A2-14 OTOPARK	376,34	0
43	Yeni yapı	24.12.2019	61	0	3202	A2-15 OTOPARK	308,83	0
44	Yeni yapı	24.12.2019	62	0	3202	A2-16 OTOPARK	255,64	0
45	Yeni yapı	24.12.2019	63	0	3202	A2-17 OTOPARK	300,65	0
46	Yeni yapı	24.12.2019	64	0	3202	A2-18 OTOPARK	371,94	0
47	Yeni yapı	24.12.2019	65	0	3202	A2-19 OTOPARK	354,50	0
48	Yeni yapı	24.12.2019	66	0	3202	A2-20 OTOPARK	294,71	0
49	Yeni yapı	24.12.2019	67	0	3202	A2-21 OTOPARK	316,49	0
50	Yeni yapı	24.12.2019	68	0	3202	A2-22 OTOPARK	306,80	0
51	Yeni yapı	24.12.2019	69	0	3202	A2-23 OTOPARK	296,70	0
52	Yeni yapı	24.12.2019	70	0	3202	B1-01 OTOPARK	363,25	0
53	Yeni yapı	24.12.2019	71	0	3202	B1-02 OTOPARK	210,57	0
54	Yeni yapı	24.12.2019	72	0	3202	B1-03 OTOPARK	330,23	0
55	Yeni yapı	24.12.2019	73	0	3202	B1-04 OTOPARK	211,80	0
56	Yeni yapı	24.12.2019	74	0	3202	B1-05 OTOPARK	227,40	0
57	Yeni yapı	24.12.2019	75	0	3202	B1-06 OTOPARK	281,17	0
58	Yeni yapı	24.12.2019	76	0	3202	B1-07 OTOPARK	370,54	0
59	Yeni yapı	24.12.2019	77	0	3202	B1-08 OTOPARK	304,77	0
60	Yeni yapı	24.12.2019	78	0	3202	B1-09 OTOPARK	174,04	0
61	Yeni yapı	24.12.2019	79	0	3202	B2-01 OTOPARK	306,16	0
62	Yeni yapı	24.12.2019	80	0	3202	B2-02 OTOPARK	312,94	0
63	Yeni yapı	24.12.2019	81	0	3202	B2-03 OTOPARK	355,28	0
64	Yeni yapı	24.12.2019	82	0	3202	B2-04 OTOPARK	327,78	0
65	Yeni yapı	24.12.2019	83	0	3202	B2-05 OTOPARK	343,43	0
66	Yeni yapı	24.12.2019	84	0	3202	B2-06 OTOPARK	399,90	0
67	Yeni yapı	24.12.2019	85	0	3202	B2-07 OTOPARK	302,06	0
68	Yeni yapı	24.12.2019	86	0	3202	B2-08 OTOPARK	129,79	0
69	Yeni yapı	24.12.2019	87	0	3202	B2-09 OTOPARK	333,70	0
70	Yeni yapı	24.12.2019	88	0	3202	B2-10 OTOPARK	229,88	0
71	Yeni yapı	24.12.2019	89	0	3202	B2-11 OTOPARK	129,83	0
72	Yeni yapı	24.12.2019	90	0	3202	B2-12 OTOPARK	309,82	0
73	Yeni yapı	24.12.2019	91	0	3202	B2-13 OTOPARK	238,23	0
74	Yeni yapı	24.12.2019	92	0	3202	B2-14 OTOPARK	209,56	0
75	Yeni yapı	24.12.2019	93	0	3202	B3-01 OTOPARK	326,99	0
76	Yeni yapı	24.12.2019	94	0	3202	B3-02 OTOPARK	258,77	0
77	Yeni yapı	24.12.2019	95	0	3202	B3-03 OTOPARK	379,89	0
78	Yeni yapı	24.12.2019	96	0	3202	B3-04 OTOPARK	269,25	0
79	Yeni yapı	24.12.2019	97	0	3202	B3-05 OTOPARK	299,95	0





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
80	Yeni yapı	24.12.2019	98	0	3202	B3-06 OTOPARK	370,62	0
81	Yeni yapı	24.12.2019	99	0	3202	B3-07 OTOPARK	226,76	0
82	Yeni yapı	24.12.2019	100	0	3202	B3-08 OTOPARK	224,47	0
83	Yeni yapı	24.12.2019	101	0	3202	B3-09 OTOPARK	366,75	0
84	Yeni yapı	24.12.2019	102	0	3202	B3-10 OTOPARK	221,20	0
85	Yeni yapı	24.12.2019	103	0	3202	B3-11 OTOPARK	319,26	0
86	Yeni yapı	24.12.2019	104	0	3202	B3-12 OTOPARK	356,41	0
87	Yeni yapı	24.12.2019	105	0	3202	B3-13 OTOPARK	273,18	0
88	Yeni yapı	24.12.2019	106	0	3202	B3-14 OTOPARK	228,25	0
89	Yeni yapı	24.12.2019	107	0	3202	B3-15 OTOPARK	248,91	0
90	Yeni yapı	24.12.2019	108	0	3202	B4-01 OTOPARK	260,70	0
91	Yeni yapı	24.12.2019	109	0	3202	B4-02 OTOPARK	346,50	0
92	Yeni yapı	24.12.2019	110	0	3202	B4-03 OTOPARK	260,70	0
93	Yeni yapı	24.12.2019	111	0	3202	B4-04 OTOPARK	259,74	0
94	Yeni yapı	24.12.2019	112	0	3202	B4-05 OTOPARK	344,38	0
95	Yeni yapı	24.12.2019	113	0	3202	B4-06 TRAFO	329,02	0
96	Yeni yapı	24.12.2019	114	0	3202	B4-07 OTOPARK	256,76	0
97	Yeni yapı	24.12.2019	115	0	3202	B5-01 KAPALI OTOPARK	1.001,94	0
98	Yeni yapı	24.12.2019	116	0	3202	B5-02 KAPALI OTOPARK	1.301,40	0
99	Yeni yapı	24.12.2019	117	0	3202	B5-03 KAPALI OTOPARK	1.271,28	0
100	Yeni yapı	24.12.2019	118	0	3202	B6 KAPALI OTOPARK	1.288,38	0
101	Yeni yapı	24.12.2019	119	0	3202	A4-01 OTOPARK	275,13	0
102	Yeni yapı	24.12.2019	120	0	3202	A4-02 OTOPARK	386,64	0
103	Yeni yapı	24.12.2019	121	0	3202	B0 KAPALI OTOPARK	1.725,00	0
104	Yeni yapı	24.12.2019	122	0	3202	TRAFO MERKEZİ-1	376,06	0
105	Yeni yapı	24.12.2019	123	0	3202	TRAFO MERKEZİ-3	390,00	0
106	Yeni yapı	24.12.2019	124	0	3202	SU DEPOSU	2.717,49	0
107	Yeni yapı	23.10.2020	24046	0	3202	T1-5	5.737,81	11
108	Yeni yapı	30.10.2020	24046.51	0	3202	BL 11A/03	452,16	1
109	Yeni yapı	30.10.2020	24046.52	0	3202	BL 11A/04	452,16	1
110	Yeni yapı	30.10.2020	24046.53	0	3202	BL 11A/05	452,16	1
111	Yeni yapı	30.10.2020	24046.54	0	3202	BL 11A/06	452,16	1
112	Yeni yapı	30.10.2020	24046.55	0	3202	BL 11A/07	452,16	1
113	Yeni yapı	30.10.2020	24046.56	0	3202	BL 11A/08	452,16	1
114	Yeni yapı	30.10.2020	24046.57	0	3202	BL 11A/09	452,16	1
115	Yeni yapı	30.10.2020	24046.58	0	3202	BL 11A/10	452,16	1
116	Yeni yapı	30.10.2020	24046.59	0	3202	BL 11A/11	452,16	1
117	Yeni yapı	30.10.2020	24046.60	0	3202	BL 11A/12	452,16	1





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
118	Yeni yapı	30.10.2020	24046-61	0	3202	BL 11A/13	452,16	1
119	Yeni yapı	30.10.2020	24046-62	0	3202	BL 11A/14	452,16	1
120	Yeni yapı	30.10.2020	24046-63	0	3202	BL 11A/15	452,16	1
121	Yeni yapı	30.10.2020	24046-64	0	3202	BL 11A/16	452,16	1
122	Yeni yapı	30.10.2020	24046-65	0	3202	BL 11A/17	452,16	1
123	Yeni yapı	30.10.2020	24046-66	0	3202	BL 11A/18	452,16	1
124	Yeni yapı	30.10.2020	24046-67	0	3202	BLOK 11A/01 HAVUZ	0,00	0
125	Yeni yapı	30.10.2020	24046-68	0	3202	BLOK 11A/02 HAVUZ	0,00	0
126	Yeni yapı	30.10.2020	24046-69	0	3202	BLOK 11A/03 HAVUZ	0,00	0
127	Yeni yapı	30.10.2020	24046-70	0	3202	BLOK 11A/04 HAVUZ	0,00	0
128	Yeni yapı	30.10.2020	24046-71	0	3202	BLOK 11A/05 HAVUZ	0,00	0
129	Yeni yapı	30.10.2020	24046-72	0	3202	BLOK 11A/06 HAVUZ	0,00	0
130	Yeni yapı	30.10.2020	24046-73	0	3202	BLOK 11A/07 HAVUZ	0,00	0
131	Yeni yapı	30.10.2020	24046-74	0	3202	BLOK 11A/08 HAVUZ	0,00	0
132	Yeni yapı	30.10.2020	24046-75	0	3202	BLOK 11A/09 HAVUZ	0,00	0
133	Yeni yapı	30.10.2020	24046-76	0	3202	BLOK 11A/10 HAVUZ	0,00	0
134	Yeni yapı	30.10.2020	24046-77	0	3202	BLOK 11A/11 HAVUZ	0,00	0
135	Yeni yapı	30.10.2020	24046-78	0	3202	BLOK 11A/12 HAVUZ	0,00	0
136	Yeni yapı	30.10.2020	24046-79	0	3202	BLOK 11A/13 HAVUZ	0,00	0
137	Yeni yapı	30.10.2020	24046-80	0	3202	BLOK 11A/14 HAVUZ	0,00	0
138	Yeni yapı	30.10.2020	24046-81	0	3202	BLOK 11A/15 HAVUZ	0,00	0
139	Yeni yapı	30.10.2020	24046-82	0	3202	BLOK 11A/16 HAVUZ	0,00	0
140	Yeni yapı	30.10.2020	24046-83	0	3202	BLOK 11A/17 HAVUZ	0,00	0
141	Yeni yapı	30.10.2020	24046-84	0	3202	BLOK 11A/18 HAVUZ	0,00	0
142	Yeni yapı	30.10.2020	24046-1	0	3202	BL 11A/01	452,16	1
143	Yeni yapı	30.10.2020	24046-10	0	3202	BL 12S/04	368,50	1
144	Yeni yapı	30.10.2020	24046-100	0	3202	BL 12/18	368,50	1
145	Yeni yapı	30.10.2020	24046-101	0	3202	BL 12/19	368,50	1





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
146	Yeni yapı	30.10.2020	24046-102	0	3202	BL 12/20	368,50	1
147	Yeni yapı	30.10.2020	24046-103	0	3202	BL 12/21	368,50	1
148	Yeni yapı	30.10.2020	24046-104	0	3202	BL 12S/07	368,50	1
149	Yeni yapı	30.10.2020	24046-105	0	3202	BL 12S/08	368,50	1
150	Yeni yapı	30.10.2020	24046-106	0	3202	BL 12S/09	368,50	1
151	Yeni yapı	30.10.2020	24046-107	0	3202	BL 12S/10	368,50	1
152	Yeni yapı	30.10.2020	24046-108	0	3202	BL 12S/11	368,50	1
153	Yeni yapı	30.10.2020	24046-109	0	3202	BL 12S/12	368,50	1
154	Yeni yapı	30.10.2020	24046-11	0	3202	T1-4	8.836,71	9
155	Yeni yapı	30.10.2020	24046-110	0	3202	BL 12S/13	368,50	1
156	Yeni yapı	30.10.2020	24046-111	0	3202	BL 12S/14	368,50	1
157	Yeni yapı	30.10.2020	24046-112	0	3202	BL 12S/15	368,50	1
158	Yeni yapı	30.10.2020	24046-113	0	3202	BL 12S/16	368,50	1
159	Yeni yapı	30.10.2020	24046-114	0	3202	BL 12S/17	368,50	1
160	Yeni yapı	30.10.2020	24046-115	0	3202	BL 12S/18	368,50	1
161	Yeni yapı	30.10.2020	24046-116	0	3202	BL 12S/19	368,50	1
162	Yeni yapı	30.10.2020	24046-117	0	3202	BLOK 13A/01 HAVUZ	0,00	0
163	Yeni yapı	30.10.2020	24046-118	0	3202	BLOK 13A/02 HAVUZ	0,00	0
164	Yeni yapı	30.10.2020	24046-119	0	3202	BLOK 13A/03 HAVUZ	0,00	0
165	Yeni yapı	30.10.2020	24046-12	0	3202	T1-3	11.900,47	9
166	Yeni yapı	30.10.2020	24046-120	0	3202	BLOK 13A/04 HAVUZ	0,00	0
167	Yeni yapı	30.10.2020	24046-121	0	3202	BLOK 13A/05 HAVUZ	0,00	0
168	Yeni yapı	30.10.2020	24046-122	0	3202	BLOK 13A/06 HAVUZ	0,00	0
169	Yeni yapı	30.10.2020	24046-123	0	3202	BLOK 13A/07 HAVUZ	0,00	0
170	Yeni yapı	30.10.2020	24046-124	0	3202	BLOK 13A/08 HAVUZ	0,00	0
171	Yeni yapı	30.10.2020	24046-125	0	3202	BLOK 13A/09 HAVUZ	0,00	0
172	Yeni yapı	30.10.2020	24046-126	0	3202	BLOK 13A/10 HAVUZ	0,00	0
173	Yeni yapı	30.10.2020	24046-127	0	3202	BLOK 13A/11 HAVUZ	0,00	0





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
174	Yeni yapı	30.10.2020	24046-128	0	3202	BLOK 13A/12 HAVUZ	0,00	0
175	Yeni yapı	30.10.2020	24046-129	0	3202	BLOK 13A/13 HAVUZ	0,00	0
176	Yeni yapı	30.10.2020	24046-13	0	3202	T1-2	4.102,92	7
177	Yeni yapı	30.10.2020	24046-130	0	3202	BLOK 13A/14 HAVUZ	0,00	0
178	Yeni yapı	30.10.2020	24046-131	0	3202	BLOK 13A/15 HAVUZ	0,00	0
179	Yeni yapı	30.10.2020	24046-132	0	3202	BLOK 13A/16 HAVUZ	0,00	0
180	Yeni yapı	30.10.2020	24046-133	0	3202	BLOK 13A/17 HAVUZ	0,00	0
181	Yeni yapı	30.10.2020	24046-134	0	3202	BLOK 13A/18 HAVUZ	0,00	0
182	Yeni yapı	30.10.2020	24046-135	0	3202	BLOK 13A/19 HAVUZ	0,00	0
183	Yeni yapı	30.10.2020	24046-136	0	3202	BLOK 13A/20 HAVUZ	0,00	0
184	Yeni yapı	30.10.2020	24046-137	0	3202	BLOK 13A/21 HAVUZ	0,00	0
185	Yeni yapı	30.10.2020	24046-138	0	3202	BLOK 13A/22 HAVUZ	0,00	0
186	Yeni yapı	30.10.2020	24046-139	0	3202	BLOK 13A/23 HAVUZ	0,00	0
187	Yeni yapı	30.10.2020	24046-14	0	3202	T1-1	7.760,83	14
188	Yeni yapı	30.10.2020	24046-140	0	3202	BLOK 13A/24 HAVUZ	0,00	0
189	Yeni yapı	30.10.2020	24046-141	0	3202	BLOK 13A/25 HAVUZ	0,00	0
190	Yeni yapı	30.10.2020	24046-142	0	3202	BLOK 13A/26 HAVUZ	0,00	0
191	Yeni yapı	30.10.2020	24046-143	0	3202	BLOK 13A/27 HAVUZ	0,00	0
192	Yeni yapı	30.10.2020	24046-144	0	3202	BL 14/02	449,17	2
193	Yeni yapı	30.10.2020	24046-145	0	3202	BL 14/03	449,17	2
194	Yeni yapı	30.10.2020	24046-146	0	3202	BL 14/04	449,17	2
195	Yeni yapı	30.10.2020	24046-147	0	3202	BL 14/05	449,17	2
196	Yeni yapı	30.10.2020	24046-148	0	3202	BL 14/06	449,17	2
197	Yeni yapı	30.10.2020	24046-149	0	3202	BL 14/07	449,17	2
198	Yeni yapı	30.10.2020	24046-15	0	3202	BL 15/02	540,03	2
199	Yeni yapı	30.10.2020	24046-150	0	3202	BL 14/08	449,17	2
200	Yeni yapı	30.10.2020	24046-151	0	3202	BL 14/09	449,17	2
201	Yeni yapı	30.10.2020	24046-152	0	3202	BL 14/10	449,17	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
202	Yeni yapı	30.10.2020	24046-153	0	3202	BL 14/11	449,17	2
203	Yeni yapı	30.10.2020	24046-154	0	3202	BL 14/12	449,17	2
204	Yeni yapı	30.10.2020	24046-155	0	3202	BL 14/13	449,17	2
205	Yeni yapı	30.10.2020	24046-156	0	3202	BL 14/14	449,17	2
206	Yeni yapı	30.10.2020	24046-157	0	3202	BL 14/15	449,17	2
207	Yeni yapı	30.10.2020	24046-158	0	3202	BL 14/16	449,17	2
208	Yeni yapı	30.10.2020	24046-159	0	3202	BL 14/17	449,17	2
209	Yeni yapı	30.10.2020	24046-160	0	3202	BL 15/01	540,03	2
210	Yeni yapı	30.10.2020	24046-161	0	3202	BL 14/18	449,17	2
211	Yeni yapı	30.10.2020	24046-162	0	3202	BL 14/19	449,17	2
212	Yeni yapı	30.10.2020	24046-163	0	3202	BL 14/20	449,17	2
213	Yeni yapı	30.10.2020	24046-164	0	3202	BL 14/21	449,17	2
214	Yeni yapı	30.10.2020	24046-165	0	3202	BL 14/22	449,17	2
215	Yeni yapı	30.10.2020	24046-166	0	3202	BL 14S/03	449,17	2
216	Yeni yapı	30.10.2020	24046-167	0	3202	BL 14S/04	449,17	2
217	Yeni yapı	30.10.2020	24046-168	0	3202	BL 14S/05	449,17	2
218	Yeni yapı	30.10.2020	24046-169	0	3202	BL 14S/06	449,17	2
219	Yeni yapı	30.10.2020	24046-170	0	3202	BL 14S/07	449,17	2
220	Yeni yapı	30.10.2020	24046-171	0	3202	BL 14S/08	449,17	2
221	Yeni yapı	30.10.2020	24046-172	0	3202	BL 14S/09	449,17	2
222	Yeni yapı	30.10.2020	24046-173	0	3202	BL 14S/10	449,17	2
223	Yeni yapı	30.10.2020	24046-174	0	3202	BL 14S/11	449,17	2
224	Yeni yapı	30.10.2020	24046-175	0	3202	BL 14S/12	449,17	2
225	Yeni yapı	30.10.2020	24046-176	0	3202	BL 14S/13	449,17	2
226	Yeni yapı	30.10.2020	24046-177	0	3202	BL 14S/14	449,17	2
227	Yeni yapı	30.10.2020	24046-178	0	3202	BL 14S/15	449,17	2
228	Yeni yapı	30.10.2020	24046-179	0	3202	BL 14S/16	449,17	2
229	Yeni yapı	30.10.2020	24046-180	0	3202	BL 14S/17	449,17	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
230	Yeni yapı	30.10.2020	24046-179	0	3202	BL 15/03	540,03	2
231	Yeni yapı	30.10.2020	24046-18	0	3202	BL 14S/01	449,17	2
232	Yeni yapı	30.10.2020	24046-180	0	3202	BL 15/04	540,03	2
233	Yeni yapı	30.10.2020	24046-181	0	3202	BL 15/05	540,03	2
234	Yeni yapı	30.10.2020	24046-182	0	3202	BL 15/06	540,03	2
235	Yeni yapı	30.10.2020	24046-183	0	3202	BL 15/07	540,03	2
236	Yeni yapı	30.10.2020	24046-184	0	3202	BL 15/08	540,03	2
237	Yeni yapı	30.10.2020	24046-185	0	3202	BL 15/09	540,03	2
238	Yeni yapı	30.10.2020	24046-186	0	3202	BL 15/10	540,03	2
239	Yeni yapı	30.10.2020	24046-187	0	3202	BL 15/11	540,03	2
240	Yeni yapı	30.10.2020	24046-188	0	3202	BL 15/12	540,03	2
241	Yeni yapı	30.10.2020	24046-189	0	3202	BL 15/13	540,03	2
242	Yeni yapı	30.10.2020	24046-19	0	3202	BL 14/01	449,17	2
243	Yeni yapı	30.10.2020	24046-190	0	3202	BL 15/14	540,03	2
244	Yeni yapı	30.10.2020	24046-191	0	3202	BL 15/15	540,03	2
245	Yeni yapı	30.10.2020	24046-192	0	3202	BL 15/16	540,03	2
246	Yeni yapı	30.10.2020	24046-193	0	3202	BL 15/17	540,03	2
247	Yeni yapı	30.10.2020	24046-194	0	3202	BL 15/18	540,03	2
248	Yeni yapı	30.10.2020	24046-195	0	3202	BL 15/19	540,03	2
249	Yeni yapı	30.10.2020	24046-196	0	3202	T2	5.068,10	2
250	Yeni yapı	30.10.2020	24046-197	0	3202	T3-1	562,80	1
251	Yeni yapı	30.10.2020	24046-198	0	3202	T3-2	576,00	1
252	Yeni yapı	30.10.2020	24046-199	0	3202	T3-3	427,14	1
253	Yeni yapı	30.10.2020	24046-2	0	3202	BL 11A/02	452,16	1
254	Yeni yapı	30.10.2020	24046-20	0	3202	BL 13A/02	517,97	1
255	Yeni yapı	30.10.2020	24046-200	0	3202	T3-4	562,80	1
256	Yeni yapı	30.10.2020	24046-201	0	3202	T3-5	427,14	1
257	Yeni yapı	30.10.2020	24046-202	0	3202	T3-6	427,14	1





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
258	Yeni yapı	30.10.2020	24046-203	0	3202	T3-7	576,00	1
259	Yeni yapı	30.10.2020	24046-204	0	3202	T3-8	427,14	1
260	Yeni yapı	30.10.2020	24046-205	0	3202	T3-9	576,00	1
261	Yeni yapı	30.10.2020	24046-206	0	3202	T3-10	562,80	1
262	Yeni yapı	30.10.2020	24046-207	0	3202	T3-11	11.942,03	0
263	Yeni yapı	30.10.2020	24046-208	0	3202	T3 TRAFİ	0,00	0
264	Yeni yapı	30.10.2020	24046-209	0	3202	T4-1	576,00	0
265	Yeni yapı	30.10.2020	24046-21	0	3202	BL 13A/01	517,97	1
266	Yeni yapı	30.10.2020	24046-210	0	3202	T4-2	426,50	0
267	Yeni yapı	30.10.2020	24046-211	0	3202	T4-3	426,50	0
268	Yeni yapı	30.10.2020	24046-212	0	3202	T4-4	576,00	0
269	Yeni yapı	30.10.2020	24046-213	0	3202	T4-5	426,50	0
270	Yeni yapı	30.10.2020	24046-214	0	3202	T4-6	576,00	0
271	Yeni yapı	30.10.2020	24046-215	0	3202	T4-7	6.571,63	0
272	Yeni yapı	30.10.2020	24046-216	0	3202	D1-01 OTOPARK	0,00	0
273	Yeni yapı	30.10.2020	24046-217	0	3202	D2-01 OTOPARK	0,00	0
274	Yeni yapı	30.10.2020	24046-218	0	3202	D2-02 OTOPARK	0,00	0
275	Yeni yapı	30.10.2020	24046-219	0	3202	D2-03 OTOPARK	0,00	0
276	Yeni yapı	30.10.2020	24046-22	0	3202	S1-SOSYAL TESİS	0,00	0
277	Yeni yapı	30.10.2020	24046-220	0	3202	D2-04 OTOPARK	0,00	0
278	Yeni yapı	30.10.2020	24046-221	0	3202	D3-01 OTOPARK	0,00	0
279	Yeni yapı	30.10.2020	24046-222	0	3202	D3-02 OTOPARK	0,00	0
280	Yeni yapı	30.10.2020	24046-223	0	3202	D3-03 OTOPARK	0,00	0
281	Yeni yapı	30.10.2020	24046-224	0	3202	D3-04 OTOPARK	0,00	0
282	Yeni yapı	30.10.2020	24046-225	0	3202	D4-01 OTOPARK	0,00	0
283	Yeni yapı	30.10.2020	24046-226	0	3202	D4-02 OTOPARK	0,00	0
284	Yeni yapı	30.10.2020	24046-227	0	3202	D4-03 OTOPARK	0,00	0
285	Yeni yapı	30.10.2020	24046-228	0	3202	D5-01 OTOPARK	0,00	0





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
286	Yeni yapı	30.10.2020	24046-229	0	3202	D5-02 OTOPARK	0,00	0
287	Yeni yapı	30.10.2020	24046-23	0	3202	S2- SOSYAL TESİS	0,00	0
288	Yeni yapı	30.10.2020	24046-230	0	3202	D5-03 OTOPARK	0,00	0
289	Yeni yapı	30.10.2020	24046-231	0	3202	D5-04 OTOPARK	0,00	0
290	Yeni yapı	30.10.2020	24046-232	0	3202	D6-01 OTOPARK	0,00	0
291	Yeni yapı	30.10.2020	24046-233	0	3202	E3-01 OTOPARK	0,00	0
292	Yeni yapı	30.10.2020	24046-234	0	3202	E3-02 OTOPARK	0,00	0
293	Yeni yapı	30.10.2020	24046-235	0	3202	E3-03 OTOPARK	0,00	0
294	Yeni yapı	30.10.2020	24046-236	0	3202	E4-01 OTOPARK	0,00	0
295	Yeni yapı	30.10.2020	24046-237	0	3202	E4-02 OTOPARK	0,00	0
296	Yeni yapı	30.10.2020	24046-238	0	3202	E4-03 OTOPARK	0,00	0
297	Yeni yapı	30.10.2020	24046-239	0	3202	E4-04 TRAFİ	0,00	0
298	Yeni yapı	30.10.2020	24046-24	0	3202	S3- SOSYAL TESİS	0,00	0
299	Yeni yapı	30.10.2020	24046-240	0	3202	E5-01 OTOPARK	0,00	0
300	Yeni yapı	30.10.2020	24046-241	0	3202	E5-02 OTOPARK	0,00	0
301	Yeni yapı	30.10.2020	24046-242	0	3202	E5-03 OTOPARK	0,00	0
302	Yeni yapı	30.10.2020	24046-243	0	3202	E6-01 OTOPARK	0,00	0
303	Yeni yapı	30.10.2020	24046-244	0	3202	E6-02 OTOPARK	0,00	0
304	Yeni yapı	30.10.2020	24046-245	0	3202	E6-03 OTOPARK	0,00	0
305	Yeni yapı	30.10.2020	24046-246	0	3202	F3-01 OTOPARK	0,00	0
306	Yeni yapı	30.10.2020	24046-247	0	3202	F4-01 OTOPARK	0,00	0
307	Yeni yapı	30.10.2020	24046-248	0	3202	F4-02 OTOPARK	0,00	0
308	Yeni yapı	30.10.2020	24046-249	0	3202	F5-01 OTOPARK	0,00	0
309	Yeni yapı	30.10.2020	24046-25	0	3202	S4- SOSYAL TESİS	0,00	0
310	Yeni yapı	30.10.2020	24046-250	0	3202	F5-02 OTOPARK	0,00	0
311	Yeni yapı	30.10.2020	24046-251	0	3202	F5-03 OTOPARK	0,00	0
312	Yeni yapı	30.10.2020	24046-252	0	3202	F5-04 TRAFİ	0,00	0
313	Yeni yapı	30.10.2020	24046-253	0	3202	F6-01 OTOPARK	0,00	0





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
314	Yeni yapı	30.10.2020	24046-254	0	3202	F6-02 OTOPARK	0,00	0
315	Yeni yapı	30.10.2020	24046-255	0	3202	F6-03 OTOPARK	0,00	0
316	Yeni yapı	30.10.2020	24046-256	0	3202	F6-04 OTOPARK	0,00	0
317	Yeni yapı	30.10.2020	24046-257	0	3202	F7-01 OTOPARK	0,00	0
318	Yeni yapı	30.10.2020	24046-258	0	3202	F7-02 OTOPARK	0,00	0
319	Yeni yapı	30.10.2020	24046-259	0	3202	F7-03 OTOPARK	0,00	0
320	Yeni yapı	30.10.2020	24046-26	0	3202	BL 13A/03	517,97	1
321	Yeni yapı	30.10.2020	24046-260	0	3202	F7-04 OTOPARK	0,00	0
322	Yeni yapı	30.10.2020	24046-261	0	3202	GÜVENLİK KULÜBESİ 1	0,00	0
323	Yeni yapı	30.10.2020	24046-262	0	3202	GÜVENLİK KULÜBESİ 2	0,00	0
324	Yeni yapı	30.10.2020	24046-27	0	3202	BL 13A/04	517,97	1
325	Yeni yapı	30.10.2020	24046-28	0	3202	BL 13A/05	517,97	1
326	Yeni yapı	30.10.2020	24046-29	0	3202	BL 13A/06	517,97	1
327	Yeni yapı	30.10.2020	24046-3	0	3202	BL 12/01	368,50	1
328	Yeni yapı	30.10.2020	24046-30	0	3202	BL 13A/07	517,97	1
329	Yeni yapı	30.10.2020	24046-31	0	3202	BL 13A/08	517,97	1
330	Yeni yapı	30.10.2020	24046-32	0	3202	BL 13A/09	517,97	1
331	Yeni yapı	30.10.2020	24046-33	0	3202	BL 13A/10	517,97	1
332	Yeni yapı	30.10.2020	24046-34	0	3202	BL 13A/11	517,97	1
333	Yeni yapı	30.10.2020	24046-35	0	3202	BL 13A/12	517,97	1
334	Yeni yapı	30.10.2020	24046-36	0	3202	BL 13A/13	517,97	1
335	Yeni yapı	30.10.2020	24046-37	0	3202	BL 13A/14	517,97	1
336	Yeni yapı	30.10.2020	24046-38	0	3202	BL 13A/15	517,97	1
337	Yeni yapı	30.10.2020	24046-39	0	3202	BL 13A/16	517,97	1
338	Yeni yapı	30.10.2020	24046-4	0	3202	BL 12S/01	368,50	1
339	Yeni yapı	30.10.2020	24046-40	0	3202	BL 13A/17	517,97	1
340	Yeni yapı	30.10.2020	24046-41	0	3202	BL 13A/18	517,97	1
341	Yeni yapı	30.10.2020	24046-42	0	3202	BL 13A/19	517,97	1





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
342	Yeni yapı	30.10.2020	24046-43	0	3202	BL 13A/20	517,97	1
343	Yeni yapı	30.10.2020	24046-44	0	3202	BL 13A/21	517,97	1
344	Yeni yapı	30.10.2020	24046-45	0	3202	BL 13A/22	517,97	1
345	Yeni yapı	30.10.2020	24046-46	0	3202	BL 13A/23	517,97	1
346	Yeni yapı	30.10.2020	24046-47	0	3202	BL 13A/24	517,97	1
347	Yeni yapı	30.10.2020	24046-48	0	3202	BL 13A/25	517,97	1
348	Yeni yapı	30.10.2020	24046-49	0	3202	BL 13A/26	517,97	1
349	Yeni yapı	30.10.2020	24046-5	0	3202	BL 12/02	368,50	1
350	Yeni yapı	30.10.2020	24046-50	0	3202	BL 13A/27	517,97	1
351	Yeni yapı	30.10.2020	24046-6	0	3202	BL 12S/02	368,50	1
352	Yeni yapı	30.10.2020	24046-7	0	3202	BL 12S/03	368,50	1
353	Yeni yapı	30.10.2020	24046-8	0	3202	BL 12S/06	368,50	1
354	Yeni yapı	30.10.2020	24046-85	0	3202	BL 12/03	368,50	1
355	Yeni yapı	30.10.2020	24046-86	0	3202	BL 12/04	368,50	1
356	Yeni yapı	30.10.2020	24046-87	0	3202	BL 12/05	368,50	1
357	Yeni yapı	30.10.2020	24046-88	0	3202	BL 12/06	368,50	1
358	Yeni yapı	30.10.2020	24046-89	0	3202	BL 12/07	368,50	1
359	Yeni yapı	30.10.2020	24046-9	0	3202	BL 12S/05	368,50	1
360	Yeni yapı	30.10.2020	24046-90	0	3202	BL 12/08	368,50	1
361	Yeni yapı	30.10.2020	24046-91	0	3202	BL 12/09	368,50	1
362	Yeni yapı	30.10.2020	24046-92	0	3202	BL 12/10	368,50	1
363	Yeni yapı	30.10.2020	24046-93	0	3202	BL 12/11	368,50	1
364	Yeni yapı	30.10.2020	24046-94	0	3202	BL 12/12	368,50	1
365	Yeni yapı	30.10.2020	24046-95	0	3202	BL 12/13	368,50	1
366	Yeni yapı	30.10.2020	24046-96	0	3202	BL 12/14	368,50	1
367	Yeni yapı	30.10.2020	24046-97	0	3202	BL 12/15	368,50	1
368	Yeni yapı	30.10.2020	24046-98	0	3202	BL 12/16	368,50	1
369	Yeni yapı	30.10.2020	24046-99	0	3202	BL 12/17	368,50	1

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
370	İsim değişikliği	6.06.2021	53	0	3202	B0 KAPALI OTOPARK	1.725,00	0
371	İsim değişikliği	6.06.2021	54	0	3202	B1-01 OTOPARK	363,25	0
372	İsim değişikliği	6.06.2021	55	0	3202	B1-02 OTOPARK	210,57	0
373	İsim değişikliği	6.06.2021	56	0	3202	B1-03 OTOPARK	330,23	0
374	İsim değişikliği	6.06.2021	57	0	3202	B1-04 OTOPARK	211,80	0
375	İsim değişikliği	6.06.2021	58	0	3202	B1-05 OTOPARK	227,40	0
376	İsim değişikliği	6.06.2021	59	0	3202	B1-06 OTOPARK	281,17	0
377	İsim değişikliği	6.06.2021	60	0	3202	B1-07 OTOPARK	370,54	0
378	İsim değişikliği	6.06.2021	61	0	3202	B1-08 OTOPARK	304,77	0
379	İsim değişikliği	6.06.2021	62	0	3202	B1-09 OTOPARK	174,04	0
380	İsim değişikliği	6.06.2021	63	0	3202	B2-01 OTOPARK	306,16	0
381	İsim değişikliği	6.06.2021	64	0	3202	B2-02 OTOPARK	312,94	0
382	İsim değişikliği	6.06.2021	65	0	3202	B2-03 OTOPARK	355,28	0
383	İsim değişikliği	6.06.2021	66	0	3202	B2-04 OTOPARK	327,78	0
384	İsim değişikliği	6.06.2021	67	0	3202	B2-05 OTOPARK	343,43	0
385	İsim değişikliği	6.06.2021	68	0	3202	B2-06 OTOPARK	399,90	0
386	İsim değişikliği	6.06.2021	69	0	3202	B2-07 OTOPARK	302,06	0
387	İsim değişikliği	6.06.2021	70	0	3202	B2-08 OTOPARK	129,79	0
388	İsim değişikliği	6.06.2021	71	0	3202	B2-09 OTOPARK	333,70	0





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
389	İsim değişikliği	6.06.2021	72	0	3202	B2-10 OTO PARK	229,88	0
390	İsim değişikliği	6.06.2021	73	0	3202	B2-11 OTO PARK	129,83	0
391	İsim değişikliği	6.06.2021	74	0	3202	B2-12 OTO PARK	309,82	0
392	İsim değişikliği	6.06.2021	75	0	3202	B2-13 OTO PARK	238,23	0
393	İsim değişikliği	6.06.2021	76	0	3202	B2-14 OTO PARK	209,56	0
394	İsim değişikliği	6.06.2021	77	0	3202	B3-01 OTO PARK	326,99	0
395	İsim değişikliği	6.06.2021	78	0	3202	B3-02 OTO PARK	101,97	0
396	İsim değişikliği	6.06.2021	79	0	3202	B3-03 OTO PARK	379,89	0
397	İsim değişikliği	6.06.2021	80	0	3202	B3-04 OTO PARK	269,25	0
398	İsim değişikliği	6.06.2021	81	0	3202	B3-05 OTO PARK	299,95	0
399	İsim değişikliği	6.06.2021	82	0	3202	B3-06 OTO PARK	370,62	0
400	İsim değişikliği	6.06.2021	83	0	3202	B3-07 OTO PARK	451,26	0
401	İsim değişikliği	6.06.2021	84	0	3202	B3-09 OTO PARK	366,75	0
402	İsim değişikliği	6.06.2021	85	0	3202	B3-10 OTO PARK	221,20	0
403	İsim değişikliği	6.06.2021	86	0	3202	B3-11 OTO PARK	319,26	0
404	İsim değişikliği	6.06.2021	87	0	3202	B3-12 OTO PARK	356,41	0
405	İsim değişikliği	6.06.2021	88	0	3202	B3-13 OTO PARK	273,18	0
406	İsim değişikliği	6.06.2021	89	0	3202	B3-14 OTO PARK	228,25	0
407	İsim değişikliği	6.06.2021	90	0	3202	B3-15 OTO PARK	248,91	0





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
408	İsim değişikliği	6.06.2021	91	0	3202	B4-01 OTO PARK	869,00	0
409	İsim değişikliği	6.06.2021	92	0	3202	B4-04 OTO PARK	604,70	0
410	İsim değişikliği	6.06.2021	93	0	3202	B4-06 TRAFO	329,02	0
411	İsim değişikliği	6.06.2021	94	0	3202	B4-07 OTO PARK	256,76	0
412	İsim değişikliği	6.06.2021	95	0	3202	B5-01 OTO PARK	1.001,94	0
413	İsim değişikliği	6.06.2021	96	0	3202	B5-02 OTO PARK	1.627,06	0
414	İsim değişikliği	6.06.2021	97	0	3202	B5-03 OTO PARK	952,00	0
415	İsim değişikliği	6.06.2021	98	0	3202	B6 KAPALI OTO PARK	1.288,38	0
416	İsim değişikliği	6.06.2021	99	0	3202	BL 01/1	404,44	2
417	İsim değişikliği	6.06.2021	100	0	3202	BL 01/2	404,44	2
418	İsim değişikliği	6.06.2021	101	0	3202	BL 01/3	404,44	2
419	İsim değişikliği	6.06.2021	102	0	3202	BL 01/4	404,44	2
420	İsim değişikliği	6.06.2021	103	0	3202	BL 01/5	404,44	2
421	İsim değişikliği	6.06.2021	104	0	3202	BL 01/6	404,44	2
422	İsim değişikliği	6.06.2021	105	0	3202	BL 01/7	404,44	2
423	İsim değişikliği	6.06.2021	106	0	3202	BL 01/8	404,44	2
424	İsim değişikliği	6.06.2021	107	0	3202	BL 01/9	404,44	2
425	İsim değişikliği	6.06.2021	108	0	3202	BL 01/10	404,44	2
426	İsim değişikliği	6.06.2021	109	0	3202	BL 01/11	404,44	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
427	İsim değişikliği	6.06.2021	110	0	3202	BL 01/12	404,44	2
428	İsim değişikliği	6.06.2021	111	0	3202	BL 01/13	404,44	2
429	İsim değişikliği	6.06.2021	112	0	3202	BL 01/14	404,44	2
430	İsim değişikliği	6.06.2021	113	0	3202	BL 01/15	404,44	2
431	İsim değişikliği	6.06.2021	114	0	3202	BL 01/16	404,44	2
432	İsim değişikliği	6.06.2021	115	0	3202	BL 01/17	404,44	2
433	İsim değişikliği	6.06.2021	116	0	3202	BL 01/18	404,44	2
434	İsim değişikliği	6.06.2021	117	0	3202	BL 01/19	404,44	2
435	İsim değişikliği	6.06.2021	118	0	3202	BL 01/20	404,44	2
436	İsim değişikliği	6.06.2021	119	0	3202	BL 02A/1	204,54	1
437	İsim değişikliği	6.06.2021	120	0	3202	BL 02A/2	204,54	1
438	İsim değişikliği	6.06.2021	121	0	3202	BL 02A/3	204,54	1
439	İsim değişikliği	6.06.2021	122	0	3202	BL 02A/4	204,54	1
440	İsim değişikliği	6.06.2021	123	0	3202	BL 02A/5	204,54	1
441	İsim değişikliği	6.06.2021	124	0	3202	BL 02A/6	204,54	1
442	İsim değişikliği	6.06.2021	125	0	3202	BL 02A/7	204,54	1
443	İsim değişikliği	6.06.2021	126	0	3202	BL 02A/8	204,54	1
444	İsim değişikliği	6.06.2021	127	0	3202	BL 02A/9	204,54	1
445	İsim değişikliği	6.06.2021	128	0	3202	BL 02A/10	204,54	1





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
446	İsim değişikliği	6.06.2021	129	0	3202	BL 02A/11	204,54	1
447	İsim değişikliği	6.06.2021	130	0	3202	BL 02A/12	204,54	1
448	İsim değişikliği	6.06.2021	131	0	3202	BL 02A/13	204,54	1
449	İsim değişikliği	6.06.2021	132	0	3202	BL 02A/14	204,54	1
450	İsim değişikliği	6.06.2021	133	0	3202	BL 02A/15	204,54	1
451	İsim değişikliği	6.06.2021	134	0	3202	BL 02A/16	204,54	1
452	İsim değişikliği	6.06.2021	135	0	3202	BL 02A/17	204,54	1
453	İsim değişikliği	6.06.2021	136	0	3202	BL 02A/18	204,54	1
454	İsim değişikliği	6.06.2021	137	0	3202	BL 02A/19	204,54	1
455	İsim değişikliği	6.06.2021	138	0	3202	BL 02A/20	204,54	1
456	İsim değişikliği	6.06.2021	139	0	3202	BL 02A/21	204,54	1
457	İsim değişikliği	6.06.2021	140	0	3202	BL 02A/22	204,54	1
458	İsim değişikliği	6.06.2021	141	0	3202	BL 02A/23	204,54	1
459	İsim değişikliği	6.06.2021	142	0	3202	BL 02A/24	204,54	1
460	İsim değişikliği	6.06.2021	143	0	3202	BL 02A/25	204,54	1
461	İsim değişikliği	6.06.2021	144	0	3202	BL 02A/26	204,54	1
462	İsim değişikliği	6.06.2021	145	0	3202	BL 02A/27	204,54	1
463	İsim değişikliği	6.06.2021	146	0	3202	BL 02A/28	204,54	1
464	İsim değişikliği	6.06.2021	147	0	3202	BL 02A/29	204,54	1





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
465	İsim değişikliği	6.06.2021	148	0	3202	BL 02A/30	204,54	1
466	İsim değişikliği	6.06.2021	149	0	3202	BL 02A/31	204,54	1
467	İsim değişikliği	6.06.2021	150	0	3202	BL 02A/32	204,54	1
468	İsim değişikliği	6.06.2021	151	0	3202	BL 02A/33	204,54	1
469	İsim değişikliği	6.06.2021	152	0	3202	BL 02A/34	204,54	1
470	İsim değişikliği	6.06.2021	153	0	3202	BL 02A/35	204,54	1
471	İsim değişikliği	6.06.2021	154	0	3202	BL 02A/36	204,54	1
472	İsim değişikliği	6.06.2021	155	0	3202	BL 02A/37	204,54	1
473	İsim değişikliği	6.06.2021	156	0	3202	BL 02A/38	204,54	1
474	İsim değişikliği	6.06.2021	157	0	3202	BL 02A/39	204,54	1
475	İsim değişikliği	6.06.2021	158	0	3202	BL 02A/40	204,54	1
476	İsim değişikliği	6.06.2021	159	0	3202	BL 02A/41	204,54	1
477	İsim değişikliği	6.06.2021	160	0	3202	BL 02A/42	204,54	1
478	İsim değişikliği	6.06.2021	161	0	3202	BL 02A/43	204,54	1
479	İsim değişikliği	6.06.2021	162	0	3202	BL 02A/44	204,54	1
480	İsim değişikliği	6.06.2021	163	0	3202	BL 02A/45	204,54	1
481	İsim değişikliği	6.06.2021	164	0	3202	BL 02A/46	204,54	1
482	İsim değişikliği	6.06.2021	165	0	3202	BL 02A/47	204,54	1
483	İsim değişikliği	6.06.2021	166	0	3202	BL 02A/48	204,54	1





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
484	İsim değişikliği	6.06.2021	167	0	3202	BL 02A/49	204,54	1
485	İsim değişikliği	6.06.2021	168	0	3202	BL 02A/50	204,54	1
486	İsim değişikliği	6.06.2021	229	0	3202	BL 04/1	339,20	2
487	İsim değişikliği	6.06.2021	230	0	3202	BL 04/2	339,20	2
488	İsim değişikliği	6.06.2021	231	0	3202	BL 04/3	339,20	2
489	İsim değişikliği	6.06.2021	232	0	3202	BL 04/4	339,20	2
490	İsim değişikliği	6.06.2021	233	0	3202	BL 04/5	339,20	2
491	İsim değişikliği	6.06.2021	234	0	3202	BL 04/6	339,20	2
492	İsim değişikliği	6.06.2021	235	0	3202	BL 04/7	339,20	2
493	İsim değişikliği	6.06.2021	236	0	3202	BL 04/8	339,20	2
494	İsim değişikliği	6.06.2021	237	0	3202	BL 04/9	339,20	2
495	İsim değişikliği	6.06.2021	238	0	3202	BL 04/10	339,20	2
496	İsim değişikliği	6.06.2021	239	0	3202	BL 04/11	339,20	2
497	İsim değişikliği	6.06.2021	240	0	3202	BL 04/12	339,20	2
498	İsim değişikliği	6.06.2021	241	0	3202	BL 04/13	339,20	2
499	İsim değişikliği	6.06.2021	242	0	3202	BL 04/14	339,20	2
500	İsim değişikliği	6.06.2021	243	0	3202	BL 04/15	339,20	2
501	İsim değişikliği	6.06.2021	244	0	3202	BL 04/16	339,20	2
502	İsim değişikliği	6.06.2021	245	0	3202	BL 04/17	339,20	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
503	İsim değişikliği	6.06.2021	246	0	3202	BL 04/18	339,20	2
504	İsim değişikliği	6.06.2021	247	0	3202	BL 04/19	339,20	2
505	İsim değişikliği	6.06.2021	248	0	3202	BL 04/20	339,20	2
506	İsim değişikliği	6.06.2021	249	0	3202	BL 04/21	339,20	2
507	İsim değişikliği	6.06.2021	250	0	3202	BL 04/22	339,20	2
508	İsim değişikliği	6.06.2021	251	0	3202	BL 04/23	339,20	2
509	İsim değişikliği	6.06.2021	252	0	3202	BL 04/24	339,20	2
510	İsim değişikliği	6.06.2021	253	0	3202	BL 04/25	339,20	2
511	İsim değişikliği	6.06.2021	254	0	3202	BL 04/26	339,20	2
512	İsim değişikliği	6.06.2021	255	0	3202	BL 04/27	339,20	2
513	İsim değişikliği	6.06.2021	256	0	3202	BL 04/28	339,20	2
514	İsim değişikliği	6.06.2021	257	0	3202	BL 04/29	339,20	2
515	İsim değişikliği	6.06.2021	258	0	3202	BL 04/30	339,20	2
516	İsim değişikliği	6.06.2021	259	0	3202	BL 04/31	339,20	2
517	İsim değişikliği	6.06.2021	260	0	3202	BL 04/32	339,20	2
518	İsim değişikliği	6.06.2021	261	0	3202	BL 05/01	449,70	2
519	İsim değişikliği	6.06.2021	262	0	3202	BL 05/2	449,70	2
520	İsim değişikliği	6.06.2021	263	0	3202	BL 05/3	449,70	2
521	İsim değişikliği	6.06.2021	264	0	3202	BL 05/4	449,70	2





SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
522	İsim değişikliği	6.06.2021	265	0	3202	BL 05/5	449,70	2
523	İsim değişikliği	6.06.2021	266	0	3202	BL 05/6	449,70	2
524	İsim değişikliği	6.06.2021	267	0	3202	BL 05/7	449,70	2
525	İsim değişikliği	6.06.2021	268	0	3202	BL 05/8	449,70	2
526	İsim değişikliği	6.06.2021	269	0	3202	BL 05/9	449,70	2
527	İsim değişikliği	6.06.2021	270	0	3202	BL 05/10	449,70	2
528	İsim değişikliği	6.06.2021	271	0	3202	BL 05/11	449,70	2
529	İsim değişikliği	6.06.2021	272	0	3202	BL 05/12	449,70	2
530	İsim değişikliği	6.06.2021	273	0	3202	BL 05/13	449,70	2
531	İsim değişikliği	6.06.2021	274	0	3202	BL 05/14	449,70	2
532	İsim değişikliği	6.06.2021	275	0	3202	BL 05/15	449,70	2
533	İsim değişikliği	6.06.2021	276	0	3202	BL 05/16	449,70	2
534	İsim değişikliği	6.06.2021	277	0	3202	BL 05/17	449,70	2
535	İsim değişikliği	6.06.2021	278	0	3202	BL 05/18	449,70	2
536	İsim değişikliği	6.06.2021	279	0	3202	BL 05/19	449,70	2
537	İsim değişikliği	6.06.2021	280	0	3202	BL 05/20	449,70	2
538	İsim değişikliği	6.06.2021	281	0	3202	BL 05/21	449,70	2
539	İsim değişikliği	6.06.2021	282	0	3202	BL 05/22	449,70	2
540	İsim değişikliği	6.06.2021	283	0	3202	BL 05/23	449,70	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
541	İsim değişikliği	6.06.2021	284	0	3202	BL 05/24	449,70	2
542	İsim değişikliği	6.06.2021	285	0	3202	BL 05/25	449,70	2
543	İsim değişikliği	6.06.2021	286	0	3202	BL 05/26	449,70	2
544	İsim değişikliği	6.06.2021	287	0	3202	BL 05/27	449,70	2
545	İsim değişikliği	6.06.2021	288	0	3202	BL 05/28	449,70	2
546	İsim değişikliği	6.06.2021	289	0	3202	BL 05/29	449,70	2
547	İsim değişikliği	6.06.2021	290	0	3202	BL 05/30	449,70	2
548	İsim değişikliği	6.06.2021	291	0	3202	BL 05/31	449,70	2
549	İsim değişikliği	6.06.2021	292	0	3202	BL 05/32	449,70	2
550	İsim değişikliği	6.06.2021	293	0	3202	BL 05/33	449,70	2
551	İsim değişikliği	6.06.2021	294	0	3202	BL 05/34	449,70	2
552	İsim değişikliği	6.06.2021	295	0	3202	BL 05/35	449,70	2
553	İsim değişikliği	6.06.2021	296	0	3202	BL 05/36	449,70	2
554	İsim değişikliği	6.06.2021	297	0	3202	BL 05/37	449,70	2
555	İsim değişikliği	6.06.2021	298	0	3202	BL 05/38	449,70	2
556	İsim değişikliği	6.06.2021	299	0	3202	BL 05/39	449,70	2
557	İsim değişikliği	6.06.2021	300	0	3202	BL 05/40	449,70	2
558	İsim değişikliği	6.06.2021	301	0	3202	BL 05/41	449,70	2
559	İsim değişikliği	6.06.2021	302	0	3202	BL 05/42	449,70	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
560	İsim değişikliği	6.06.2021	303	0	3202	BL 05/43	449,70	2
561	İsim değişikliği	6.06.2021	304	0	3202	BL 05/44	449,70	2
562	İsim değişikliği	6.06.2021	305	0	3202	BL 05/45	449,70	2
563	İsim değişikliği	6.06.2021	306	0	3202	BL 05/46	449,70	2
564	İsim değişikliği	6.06.2021	307	0	3202	BL 05/47	449,70	2
565	İsim değişikliği	6.06.2021	308	0	3202	BL 05/48	449,70	2
566	İsim değişikliği	6.06.2021	309	0	3202	BL 05/49	449,70	2
567	İsim değişikliği	6.06.2021	310	0	3202	BL 05/50	449,70	2
568	İsim değişikliği	6.06.2021	311	0	3202	BL 05/51	449,70	2
569	İsim değişikliği	6.06.2021	312	0	3202	BL 05/52	449,70	2
570	İsim değişikliği	6.06.2021	313	0	3202	BL 05/53	449,70	2
571	İsim değişikliği	6.06.2021	314	0	3202	BL 06/1	357,32	2
572	İsim değişikliği	6.06.2021	315	0	3202	BL 06/2	357,32	2
573	İsim değişikliği	6.06.2021	316	0	3202	BL 06/3	357,32	2
574	İsim değişikliği	6.06.2021	317	0	3202	BL 06/4	357,32	2
575	İsim değişikliği	6.06.2021	318	0	3202	BL 06/5	357,32	2
576	İsim değişikliği	6.06.2021	319	0	3202	BL 06/6	357,32	2
577	İsim değişikliği	6.06.2021	320	0	3202	BL 06/7	357,32	2
578	İsim değişikliği	6.06.2021	321	0	3202	BL 06/8	357,32	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
579	İsim değişikliği	6.06.2021	322	0	3202	BL 06/9	357,32	2
580	İsim değişikliği	6.06.2021	323	0	3202	BL 06/10	357,32	2
581	İsim değişikliği	6.06.2021	324	0	3202	BL 06/11	357,32	2
582	İsim değişikliği	6.06.2021	325	0	3202	BL 06/12	357,32	2
583	İsim değişikliği	6.06.2021	326	0	3202	BL 06/13	357,32	2
584	İsim değişikliği	6.06.2021	327	0	3202	BL 07A/1	363,13	2
585	İsim değişikliği	6.06.2021	328	0	3202	BL 07A/2	363,13	2
586	İsim değişikliği	6.06.2021	329	0	3202	BL 07A/3	363,13	2
587	İsim değişikliği	6.06.2021	330	0	3202	BL 07A/4	363,13	2
588	İsim değişikliği	6.06.2021	331	0	3202	BL 07A/5	363,13	2
589	İsim değişikliği	6.06.2021	332	0	3202	BL 07B/1	364,13	2
590	İsim değişikliği	6.06.2021	333	0	3202	BL 07B/2	364,13	2
591	İsim değişikliği	6.06.2021	334	0	3202	BL 07B/3	364,13	2
592	İsim değişikliği	6.06.2021	335	0	3202	BL 07B/4	364,13	2
593	İsim değişikliği	6.06.2021	336	0	3202	BL 07B/5	364,13	2
594	İsim değişikliği	6.06.2021	337	0	3202	BL 08/1	526,38	2
595	İsim değişikliği	6.06.2021	338	0	3202	BL 08/2	526,38	2
596	İsim değişikliği	6.06.2021	339	0	3202	BL 08/3	526,38	2
597	İsim değişikliği	6.06.2021	340	0	3202	BL 08/4	526,38	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
598	İsim değişikliği	6.06.2021	341	0	3202	BL 08/5	526,38	2
599	İsim değişikliği	6.06.2021	342	0	3202	BL 08/6	526,38	2
600	İsim değişikliği	6.06.2021	343	0	3202	BL 08/7	526,38	2
601	İsim değişikliği	6.06.2021	344	0	3202	BL 08/8	526,38	2
602	İsim değişikliği	6.06.2021	345	0	3202	BL 08/9	526,38	2
603	İsim değişikliği	6.06.2021	346	0	3202	BL 08/10	526,38	2
604	İsim değişikliği	6.06.2021	347	0	3202	BL 08/11	526,38	2
605	İsim değişikliği	6.06.2021	348	0	3202	BL 08/12	526,38	2
606	İsim değişikliği	6.06.2021	349	0	3202	BL 08/13	526,38	2
607	İsim değişikliği	6.06.2021	350	0	3202	BL 09/1	502,25	2
608	İsim değişikliği	6.06.2021	351	0	3202	BL 09/2	502,25	2
609	İsim değişikliği	6.06.2021	352	0	3202	BL 09/3	502,25	2
610	İsim değişikliği	6.06.2021	353	0	3202	BL 09/4	502,25	2
611	İsim değişikliği	6.06.2021	354	0	3202	BL 09/5	502,25	2
612	İsim değişikliği	6.06.2021	355	0	3202	BL 09/6	502,25	2
613	İsim değişikliği	6.06.2021	356	0	3202	BL 09/7	502,25	2
614	İsim değişikliği	6.06.2021	357	0	3202	BL 09/8	502,25	2
615	İsim değişikliği	6.06.2021	358	0	3202	BL 09/9	502,25	2
616	İsim değişikliği	6.06.2021	359	0	3202	BL 09/10	502,25	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
617	İsim değişikliği	6.06.2021	360	0	3202	BL 09/11	502,25	2
618	İsim değişikliği	6.06.2021	361	0	3202	BL 09/12	502,25	2
619	İsim değişikliği	6.06.2021	362	0	3202	BL 09/13	502,25	2
620	İsim değişikliği	6.06.2021	363	0	3202	BL 10/1	598,48	2
621	İsim değişikliği	6.06.2021	364	0	3202	BL 10/2	598,48	2
622	İsim değişikliği	6.06.2021	365	0	3202	BL 10/3	598,48	2
623	İsim değişikliği	6.06.2021	366	0	3202	BL 10/4	598,48	2
624	İsim değişikliği	6.06.2021	367	0	3202	BL 10/5	598,48	2
625	İsim değişikliği	6.06.2021	368	0	3202	BL 10/6	598,48	2
626	İsim değişikliği	6.06.2021	369	0	3202	BL 10/7	598,48	2
627	İsim değişikliği	6.06.2021	370	0	3202	BL 10/8	598,48	2
628	İsim değişikliği	6.06.2021	402	0	3202	TRAFO MERKEZİ-1	0,00	0
629	İsim değişikliği	10.06.2021	169-1	0	3202	BL 02B/1	363,39	2
630	İsim değişikliği	10.06.2021	170-1	0	3202	BL 02B/2	363,39	2
631	İsim değişikliği	10.06.2021	171-1	0	3202	BL 02B/03	363,39	2
632	İsim değişikliği	10.06.2021	172-1	0	3202	BL 02B/4	363,39	2
633	İsim değişikliği	10.06.2021	173-1	0	3202	BL 02B/5	363,39	2
634	İsim değişikliği	10.06.2021	174-1	0	3202	BL 02B/6	363,39	2
635	İsim değişikliği	10.06.2021	175-1	0	3202	BL 02B/7	363,39	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
636	İsim değişikliği	10.06.2021	176-1	0	3202	BL 02B/8	363,39	2
637	İsim değişikliği	10.06.2021	177-1	0	3202	BL 02B/9	363,39	2
638	İsim değişikliği	10.06.2021	178-1	0	3202	BL 02B/10	363,39	2
639	İsim değişikliği	10.06.2021	179-1	0	3202	BL 02B/11	363,39	2
640	İsim değişikliği	10.06.2021	180-1	0	3202	BL 02B/12	363,39	2
641	İsim değişikliği	10.06.2021	181-1	0	3202	BL 02B/13	363,39	2
642	İsim değişikliği	10.06.2021	182-1	0	3202	BL 02B/14	363,39	2
643	İsim değişikliği	10.06.2021	183-1	0	3202	BL 02B/15	363,39	2
644	İsim değişikliği	10.06.2021	184-1	0	3202	BL 02B/16	363,39	2
645	İsim değişikliği	10.06.2021	185-1	0	3202	BL 02B/17	363,39	2
646	İsim değişikliği	10.06.2021	186-1	0	3202	BL 02B/18	363,39	2
647	İsim değişikliği	10.06.2021	187-1	0	3202	BL 02B/19	363,39	2
648	İsim değişikliği	10.06.2021	188-1	0	3202	BL 02B/20	363,39	2
649	İsim değişikliği	10.06.2021	189-1	0	3202	BL 02B/21	363,39	2
650	İsim değişikliği	10.06.2021	190-1	0	3202	BL 02B/22	363,39	2
651	İsim değişikliği	10.06.2021	191-1	0	3202	BL 02B/23	363,39	2
652	İsim değişikliği	10.06.2021	192-1	0	3202	BL 02B/24	363,39	2
653	İsim değişikliği	10.06.2021	193-1	0	3202	BL 02B/25	363,39	2
654	İsim değişikliği	10.06.2021	194-1	0	3202	BL 02B/26	363,39	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
655	İsim değişikliği	10.06.2021	195-1	0	3202	BL 02B/27	363,39	2
656	İsim değişikliği	10.06.2021	196-1	0	3202	BL 02B/28	363,39	2
657	İsim değişikliği	10.06.2021	197-1	0	3202	BL 02B/29	363,39	2
658	İsim değişikliği	10.06.2021	198-1	0	3202	BL 02B/30	363,39	2
659	İsim değişikliği	10.06.2021	199-1	0	3202	BL 02B/31	363,39	2
660	İsim değişikliği	10.06.2021	200-1	0	3202	BL 02B/32	363,39	2
661	İsim değişikliği	10.06.2021	201-1	0	3202	BL 02B/33	363,39	2
662	İsim değişikliği	10.06.2021	202-1	0	3202	BL 02B/34	363,39	2
663	İsim değişikliği	10.06.2021	203-1	0	3202	BL 02B/35	363,39	2
664	İsim değişikliği	10.06.2021	204-1	0	3202	BL 02B/36	363,39	2
665	İsim değişikliği	10.06.2021	205-1	0	3202	BL 02B/37	363,39	2
666	İsim değişikliği	10.06.2021	206-1	0	3202	BL 02B/38	363,39	2
667	İsim değişikliği	10.06.2021	207-1	0	3202	BL 02B/39	363,39	2
668	İsim değişikliği	10.06.2021	208-1	0	3202	BL 02B/40	363,39	2
669	İsim değişikliği	10.06.2021	209-1	0	3202	BL 02B/41	363,39	2
670	İsim değişikliği	10.06.2021	210-1	0	3202	BL 02B/42	363,39	2
671	İsim değişikliği	10.06.2021	211-1	0	3202	BL 02B/43	363,39	2
672	İsim değişikliği	10.06.2021	212-1	0	3202	BL 02B/44	363,39	2
673	İsim değişikliği	10.06.2021	213-1	0	3202	BL 02B/45	363,39	2





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BS ADEDİ
674	İsim değişikliği	10.06.2021	214-1	0	3202	BL 02B/46	363,39	2
675	İsim değişikliği	10.06.2021	215-1	0	3202	BL 02B/47	363,39	2
676	İsim değişikliği	10.06.2021	216-1	0	3202	BL 02B/48	363,39	2
677	İsim değişikliği	10.06.2021	217-1	0	3202	BL 02B/49	363,39	2
678	İsim değişikliği	10.06.2021	218-1	0	3202	BL 02B/50	363,39	2
679	İsim değişikliği	10.06.2021	219-1	0	3202	BL 03/1	324,96	2
680	İsim değişikliği	10.06.2021	220-1	0	3202	BL 03/2	324,96	2
681	İsim değişikliği	10.06.2021	221-1	0	3202	BL 03/3	324,96	2
682	İsim değişikliği	10.06.2021	222-1	0	3202	BL 03/4	324,96	2
683	İsim değişikliği	10.06.2021	223-1	0	3202	BL 03/5	324,96	2
684	İsim değişikliği	10.06.2021	224-1	0	3202	BL 03/6	324,96	2
685	İsim değişikliği	10.06.2021	225-1	0	3202	BL 03/7	324,96	2
686	İsim değişikliği	10.06.2021	226-1	0	3202	BL 03/8	324,96	2
687	İsim değişikliği	10.06.2021	227-1	0	3202	BL 03/9	324,96	2
688	İsim değişikliği	10.06.2021	228-1	0	3202	BL 03/10	324,96	2
689	İsim değişikliği	10.06.2021	371-1	0	3202	BL 11/01 HAVUZ	53,58	0
690	İsim değişikliği	10.06.2021	372-1	0	3202	BL 11/02 HAVUZ	0,00	0
691	İsim değişikliği	10.06.2021	373-1	0	3202	BL 11/03 HAVUZ	0,00	0
692	İsim değişikliği	10.06.2021	374-1	0	3202	BL 11/04 HAVUZ	0,00	0





DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
693	İsim değişikliği	10.06.2021	375-1	0	3202	BL 11/05 HAVUZ	0,00	0
694	İsim değişikliği	10.06.2021	376-1	0	3202	BL 11/06 HAVUZ	0,00	0
695	İsim değişikliği	10.06.2021	377-1	0	3202	BL 11/07 HAVUZ	0,00	0
696	İsim değişikliği	10.06.2021	378-1	0	3202	BL 11/08 HAVUZ	0,00	0
697	İsim değişikliği	10.06.2021	379-1	0	3202	BL 11/09 HAVUZ	0,00	0
698	İsim değişikliği	10.06.2021	380-1	0	3202	BL 11/10 HAVUZ	0,00	0
699	İsim değişikliği	10.06.2021	381-1	0	3202	BL 11/11 HAVUZ	0,00	0
700	İsim değişikliği	10.06.2021	382-1	0	3202	BL 11/12 HAVUZ	0,00	0
701	İsim değişikliği	10.06.2021	383-1	0	3202	BL 11/13 HAVUZ	0,00	0
702	İsim değişikliği	10.06.2021	384-1	0	3202	BL 11/14 HAVUZ	0,00	0
703	İsim değişikliği	10.06.2021	385-1	0	3202	BL 11/15 HAVUZ	0,00	0
704	İsim değişikliği	10.06.2021	386-1	0	3202	BL 11/1	467,82	1
705	İsim değişikliği	10.06.2021	387-1	0	3202	BL 11/2	467,82	1
706	İsim değişikliği	10.06.2021	388-1	0	3202	BL 11/3	467,82	1
707	İsim değişikliği	10.06.2021	389-1	0	3202	BL 11/4	467,82	1
708	İsim değişikliği	10.06.2021	390-1	0	3202	BL 11/5	467,82	1
709	İsim değişikliği	10.06.2021	391-1	0	3202	BL 11/6	467,82	1
710	İsim değişikliği	10.06.2021	392-1	0	3202	BL 11/7	467,82	1
711	İsim değişikliği	10.06.2021	393-1	0	3202	BL 11/8	467,82	1



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB ADEDİ
712	İsim değişikliği	10.06.2021	394-1	0	3202	BL 11/9	467,82	1
713	İsim değişikliği	10.06.2021	395-1	0	3202	BL 11/10	467,82	1
714	İsim değişikliği	10.06.2021	396-1	0	3202	BL 11/11	467,82	1
715	İsim değişikliği	10.06.2021	397-1	0	3202	BL 11/12	467,82	1
716	İsim değişikliği	10.06.2021	398-1	0	3202	BL 11/13	467,82	1
717	İsim değişikliği	10.06.2021	399-1	0	3202	BL 11/14	467,82	1
718	İsim değişikliği	10.06.2021	400-1	0	3202	BL 11/15	467,82	1

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 SALT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ., PERGEL YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ, EKSENEL YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ ve İSTANBUL SAYHAN 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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 74 10

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Riva Düşler Vadisi Projesi inşa edilmektedir.

4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması, rapora konu parseller üzerinde inşası devam etmekte olan "Riva Düşler Vadisi" istinaden yapılmış olup müşteri tarafından tarafımıza iletilen projeler dikkate alınmıştır.

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 parsel üzerinde yer alan proje inşaat halinde olduğu için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya 8 Blok
No:258 İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 14



BÖLÜM 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 değerin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyet in hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değer inin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



BÖLÜM 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. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul 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 gayrimenkulün değer tespitinde emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları ve kent merkezinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.2.1. 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, konut, ofis, dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.2.2. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	MONARCH / Acarkent- Yakıkkavak 0 (532) 012 34 65	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 82.000 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 1.025.000.000 TL'den satılıktır.	1.025.000.000	82.000,00	12.500,00
2	BULUT EMLAK BOSTANCI 0 (532) 300 68 32	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 939 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 18.500.000 TL'den satılıktır.	18.500.000	939,00	19.701,81
3	Riva Kalyon Emlak 0 (532) 748 94 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 768 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 13.500.000 TL'den satılıktır.	13.500.000	768,00	17.578,13
4	ATALAY YILDIRIM EMLAK 0 (532) 631 52 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 492 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 9.550.000 TL'den satılıktır.	9.550.000	492,00	19.410,57
5	Riva Emlak Danışmanlık Hizmetleri 0 (536) 610 58 57	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 924 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 15.000.000 TL'den satılıktır.	15.000.000	924,00	16.233,77
6	ORJİN EMLAK 0 (545) 912 21 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 808 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 13.700.000 TL'den satılıktır.	13.700.000	808,00	16.955,45

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	MONARCH / Acarkent - Yalıkavak	BULUT EMLAK BOSTANCI	Riva Kalyon Emlak	ATALAY YILDIRIM EMLAK	Riva Emlak Danışmanlık Hizmetleri	ORJİN EMLAK
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 012 34 65	0 (532) 300 68 32	0 (532) 748 94 90	0 (532) 631 52 95	0 (536) 610 58 57	0 (545) 912 21 90
Satış Fiyatı (TL)	1.025.000.000, 00	18.500.000,00	13.500.000,00	9.550.000,00	15.000.000,00	13.700.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	820.000.000,00	14.800.000,00	10.800.000,00	7.640.000,00	12.000.000,00	10.960.000,00
Yüzölçümü (m ²)	82.000,00	939,00	768,00	492,00	924,00	808,00
İmar Durumu	Lejant	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
	TAKS	-	-	-	-	-
	KAKS	0,25	0,25	0,25	0,20	0,20
	Hmax	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Birim Fiyat (TL/m ²)	10.000,00	15.761,45	14.062,50	15.528,46	12.987,01	13.564,36
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Alan Karşılaştırması	Normal	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	0%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Toplam Şerefiye	-50%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	5.000,00	4.728,43	4.218,75	4.658,54	3.896,10	4.069,31
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	4.428,52 TL/m²					

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık parsellerin üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmazlar için şerefiyeli birim değerinin 4.000 – 5.000 TL/m² arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	KW EKOL 0 (537) 027 02 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 230,00 m ² brüt alanlı 4+2 konut pazarlıklı olarak 14.000.000 ₺'den satılıktır.	14.000.000	230,00	60.869,57
2	AÇARKENT MARKAVİLLA 0 (532) 389 68 62	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250,00 m ² brüt alanlı 8+1 konut pazarlıklı olarak 15.900.000 ₺'den satılıktır.	15.900.000	250,00	63.600,00
3	RIVA ZET EMLAK 0 (532) 666 25 82	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 240,00 m ² brüt alanlı 5+1 konut pazarlıklı olarak 16.000.000 ₺'den satılıktır.	16.00.000	240,00	66.666,67
4	TEKANT GAYRİMENKUL "1988" 0 (532) 162 60 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 230,00 m ² brüt alanlı 6+2 konut pazarlıklı olarak 16.500.000 ₺'den satılıktır.	16.500.000	230,00	71.739,13
5	AC GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ. 0 (532) 169 82 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 550,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 40.500.000 ₺'den satılıktır.	40.500.000	550,00	73.636,36



NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
6	ACARKENT NEO Gayrimenkul 0 (533) 692 13 25	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 530,00 m ² brüt alanlı 6+1 konut pazarlıklı olarak 42.000.000 TL'den satılıktır.	42.000.000	530,00	79.245,28
7	DBA GAYRİMENKUL RİVA DÜŞLER VADİSİ 0 (533) 087 87 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 280,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 28.000.000 TL'den satılıktır.	28.000.000	280,00	100.000,00

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Tekil Villa	Tekil Villa	Tekil Villa	Kidstown Riva	Riva Konakları	Antriva Evleri	Düşler Vadisi
Tip	4+2	8+1	5+1	6+2	4+1	6+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	KW EKOL	ACARKENT MARKAVİLLA	RİVA ZET EMLAK	TEKANT GAYRİMENKUL '1988'	AC GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ.	ACARKENT NEO Gayrimenkul	DBA GAYRİMENKUL RİVA DÜŞLER VADİSİ
İlana Veren Tel. No.	0 (537) 027 02 46	0 (532) 389 68 62	0 (532) 666 25 82	0 (532) 162 60 37	0 (532) 169 82 53	0 (533) 692 13 25	0 (533) 087 87 14
Satış Fiyatı (TL)	14.000.000,00	15.900.000,00	16.000.000,00	16.500.000,00	40.500.000,00	42.000.000,00	28.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	11.900.000,00	13.515.000,00	13.600.000,00	14.025.000,00	34.425.000,00	35.700.000,00	23.800.000,00
Brüt Alan (m ²)	230,00	250,00	240,00	230,00	550,00	530,00	280,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	51.739,13	54.060,00	56.666,67	60.978,26	62.590,91	67.358,49	85.000,00
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	21-25	Sıfır	16-20	5-10	16-20	5-10	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	10,00%	0,00%	5,00%	3,00%	5,00%	3,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	-10,00%	-5,00%	-7,00%	-5,00%	-7,00%	-10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	51.739,13	48.654,00	53.833,33	56.709,78	59.461,36	62.643,40	76.500,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	58.505,86 TL/m²						

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık konutlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmazlar için **şerefiyeli birim değerinin 55.000 – 60.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN(m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)
1	Sahibinden 0 (532) 749 77 11	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 23,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 3.800.000 ₺'den satılıktır.	3.800.000	23,00	165.217,39
2	KW EKOL 0 (530) 811 82 85	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 160,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 26.000.000 ₺'den satılıktır.	26.000.000	160,00	162.500,00
3	KONUTAL EMLAK GAYRİMENKUL 0 (532) 481 44 21	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 110,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.000.000 ₺'den satılıktır.	15.000.000	110,00	136.363,64

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Sahibinden	KW EKOL	KONUTAL EMLAK GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 749 77 11	0 (530) 811 82 85	0 (532) 481 44 21
Satış Fiyatı (TL)	3.800.000,00	26.000.000,00	15.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.230.000,00	22.100.000,00	12.750.000,00
Zemin Kat Alanı	23,00	160,00	80,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı		0,00	0,00	30,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	0,00	9,00
Toplam Brüt Alan (m ²)		23,00	160,00	110,00
Zemine İndirgenmiş Alan		23,00	160,00	89,00
Birim Fiyat (TL/m ²)		140.434,78	138.125,00	115.909,09
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		140.434,78	138.125,00	143.258,43
Konum Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Alan Karşılaştırması		Benzer	Küçük	Benzer
Alan Şerefiyesi		0,00%	10,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi		10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Şerefiye		-15,00%	-5,00%	-15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		119.369,57	131.218,75	98.522,73
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		119.369,57	131.218,75	121.769,66
Ort. Şerefiyeli Birim Değer		116.370,35 TL/m²		

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık dükkanlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 100.000 – 140.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

ACAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
 No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
 ÜSKÜDAR V.D. 004 102 78 10



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN(m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)
1	RİVA PLUS EMLAK 0 (536) 931 81 81	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 40,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlığı olarak 27.500 ₺'den kiralıktır.	27.500	40,00	687,50
2	DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL 0 (552) 759 48 28	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 107,17 m ² brüt alanlı dükkan pazarlığı olarak 100.000 ₺'den kiralıktır.	100.000	107,17	933,09
3	ADRESS LIFE GAYRİMENKUL 0 (537) 055 12 23	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 360,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlığı olarak 225.000 ₺'den kiralıktır.	225.000	360,00	625,00
4	SENTON GAYRİMENKUL 0 (532) 235 72 50	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 200,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlığı olarak 65.000 ₺'den kiralıktır.	65.000	200,00	325,00

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan 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	RİVA PLUS EMLAK	DÜŞLER VADİSİ GAYRİMENKUL	ADRESS LIFE GAYRİMENKUL	SENTON GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (536) 931 81 81	0 (552) 759 48 28	0 (537) 055 12 23	0 (532) 235 72 50
Kira Fiyatı (TL)	27.500,00	100.000,00	225.000,00	65.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	22.000,00	80.000,00	180.000,00	52.000,00
Zemin Kat Alanı	22,00	46,60	360,00	130,00
Bahçe Alanı	0,00	34,26	0,00	0,00
İndirgenmiş Bahçe Alanı	35%	0,00	11,99	0,00
Depo Alanı	18,00	26,31	0,00	70,00
İndirgenmiş Depo Alanı	20%	0,00	5,26	14,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	40,00	107,17	360,00	200,00
Zemine İndirgenmiş Alan	22,00	63,85	360,00	144,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	550,00	746,48	500,00	260,00
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	1.000,00	1.252,88	500,00	361,11
Konum Karşılaştırması	Benzer	İyi	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	0,00%	-10,00%	20,00%	40,00%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-45,00%	-45,00%	-25,00%	-25,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Toplam Şerefiye	-45,00%	-55,00%	-5,00%	30,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	302,50	335,91	475,00	338,00
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	550,00	563,79	475,00	469,44
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	362,85			



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile kiralık dükkanlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 350,00 – 400,00 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

6.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı yöntemi ve mevcut imar durumları dikkate alınarak belirlenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topografik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve değere ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmaz birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel ile oranla olumlu özellikleri için olumlu ve olumsuz özellikleri düzeltmelere uygulanmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile **toplam 4.056.680.098,00-TL piyasa değeri** tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.3. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmazın üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği, yapı

ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre taşınmaz için genel inşaat seviyesinin %52,27 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parselin yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 346.452,60 m²'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin; Su Deposu ve Güvenlik Kulübesinde 8.000 TL/m², Trafo Merkezlerinde 10.000 TL/m², Otopark ve Havuzda 18.000 TL/m², Sosyal Tesiste 23.000 TL/m², Ticari ve Mesken kullanım alanlarında 32.000 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 (%52,27) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.3.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 4.056.680.098,00-TL

Parsel Üzerindeki Yapının Güncel Değeri: 5.056.110.218,27-TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **9.112.790.316,27-TL** olarak belirlenmiştir. İndirgenmiş nakit akış tablosunda hasılat payı %25 olarak kabul edilmiştir. Tüm maliyetin yüklenici firma tarafından karşılanacağı kabul edilmiştir.

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan 0 ada 3202 parsel üzerinde inşa edilecek konutların ilk yıl %40, ikinci yıl %30, üçüncü yıl %30 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli yapılar için tüm satışın üçüncü yıl %100 olarak tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 56.500 TL/m², dükkânlar için 127.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. İlk yıl değer artışı öngörülmeyp, ikinci yıl %35 ve üçüncü yıl %35 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **18.473.382.272,58-TL** olarak öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.4.1. 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:

$$E(R_f) = R_f + [E(RM) - R_f] \cdot \beta$$

$E(R_f)$: Özkaynak maliyeti

R_f : Piyasa risksiz faiz oranı

$E(RM)$: Yatırımın beklenen getirisi

β : Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %25, ortalama borçlanma maliyetinin ise %45 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 %40 olarak kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %36 olduğu tespit edilmiştir.





6.4.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **18.473.382.272,58-TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **4.618.345.568,15-TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **4.156.511.011,33-TL** değer takdir edilmiştir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 258 İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Düşler Vadisi Riva Projesi içerisinde yer alan dükkân nitelikli T1-3 Blok No 9'da konumlu dükkân nitelikli bağımsız bölüm için kira çalışması yapılmıştır. Kira çalışmasına konu dükkân için KDV hariç **896.878,50 TL/Ay** kira değeri tespit ve takdir edilmiştir. Ayrıca yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede market vb. kullanıma uygun taşınmazlar üzerinde hasılatattan pay almak kaydı ile yapılan kira sözleşmelerinde kira/hasılat oranının %5-%8 aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %20- %30 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %40 - %50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel 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 rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Araştırmalara göre bölgedeki **konut** emsallerinin ortalama birim değerinin 55.000-60.000-TL/m², **dükkân** emsallerinin ortalama birim değerinin 100.000-140.000-TL/m² arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atıfpaşa Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 18 11

**BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme konusu taşınmazın 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 4.056.680.098,00 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 9.112.790.316,27-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 18.473.382.272,58-TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Galatasaray SK ile arasındaki protokole göre Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen değer 923.669.113,63-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, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akatlar B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 18





8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parselin 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 konusu 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 parsel üzerinde proje inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"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 belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği Proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:258 İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 182 78 18



**BÖLÜM 9. SONUÇ****9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA vasıflı taşınmazın 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 resmi 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 taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazın 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 taşınmazın 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 değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	9.112.790.316,27	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	10.935.348.379,53	
Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri	18.473.382.272,58	
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	4.056.680.098,00	
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Bugünkü Değeri	4.618.345.568,15	
EMLAK KONUT GYO ve GALATASARAY SK İLE YAPILAN PROTOKOLE GÖRE		
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	811.336.019,60	
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Bugünkü Değeri	923.669.113,63	

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 12.03.2024: 1 USD = 32.0913 TL'dir

* KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:258 İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10





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

EKLER

- ❖ EK-1 BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞER DETAYI
- ❖ EK-2 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 NAKİT AKIM TABLOSU
- ❖ EK-5 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6 İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7 YAPI RUHSATLARI
- ❖ EK-8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-9 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-11 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

